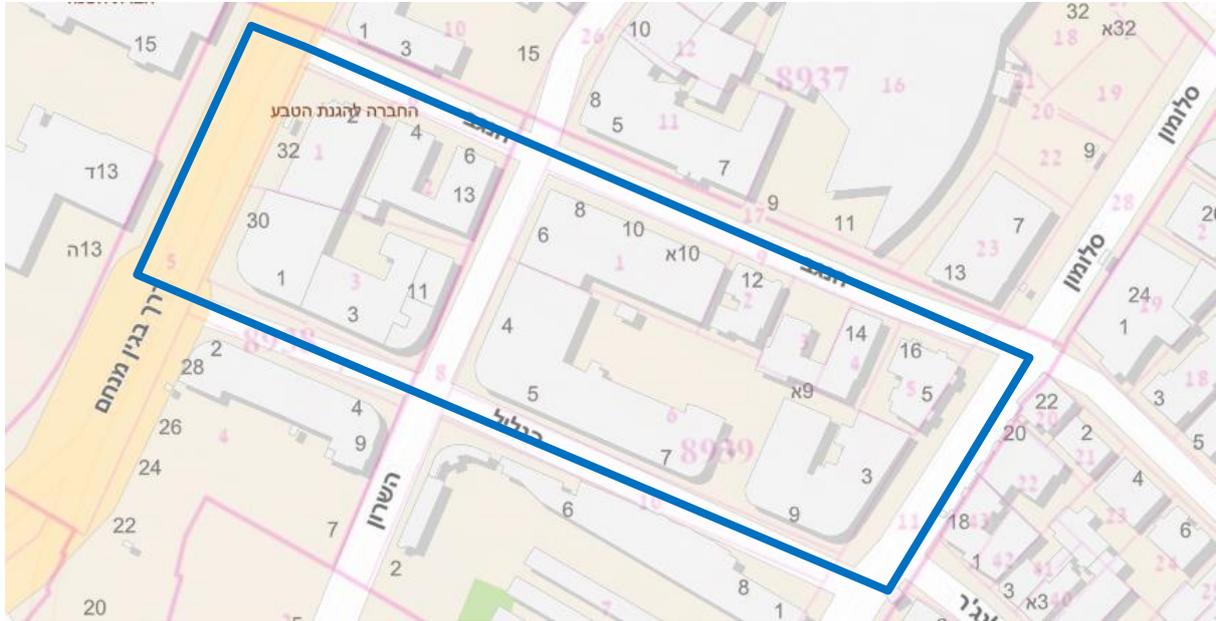


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

רחוב הנגב 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 12, 14, 16
 רחוב הגליל 1, 3, 5, 7, 9
 רחוב סלומון 3, 5
 דרך מנחם בגין 30, 32

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 8938 | מוסדר | חלק | 1-3, 6 | 5, 7 |
| 8939 | מוסדר | חלק | 1-6, 9 | 8, 10-11 |

שטח התכנית: 17.731

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר.

מדיניות קיימת:

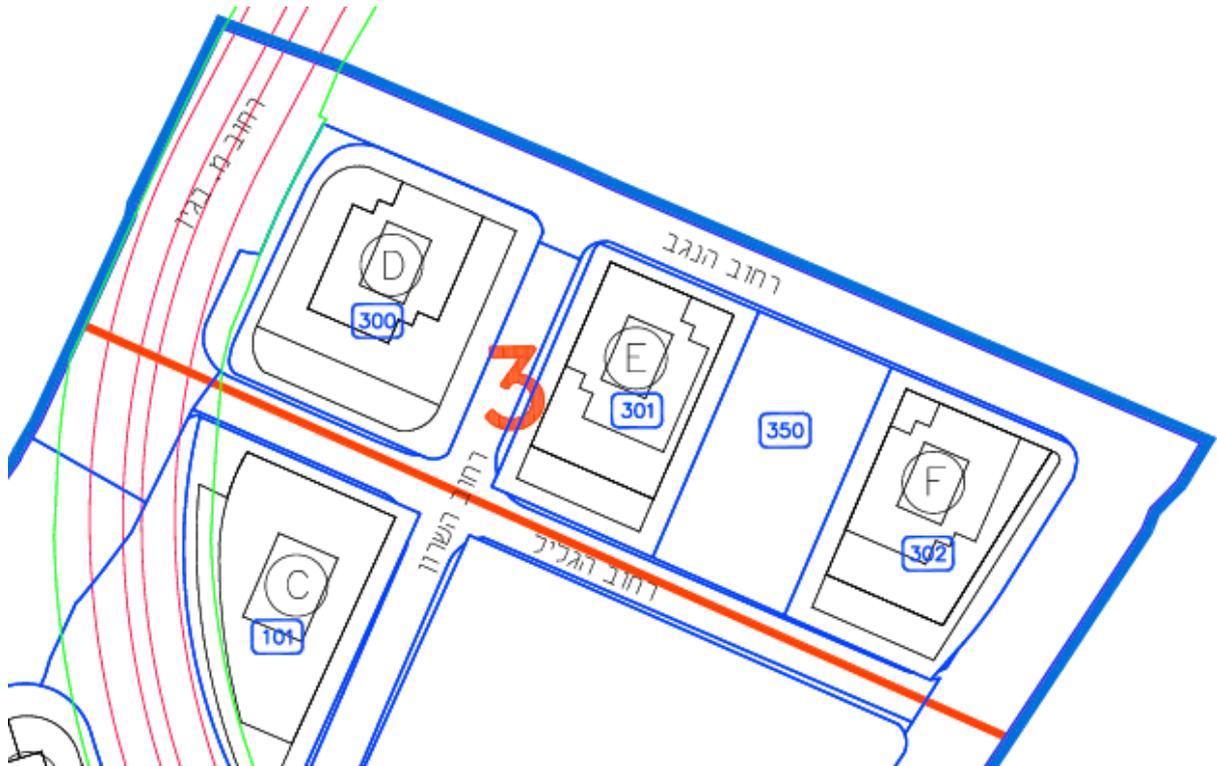
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 3.

| | |
|----------------|--|
| מס' החלטה | התוכן |
| 03/07/2024 | 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 |
| 1 - - '24-0010 | דיון בהתנגדויות (2) |

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.
יעוד קיים : מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך
שטח התכנון : 17.731 דונם



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

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

עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

| | |
|---|----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות (2) | 03/07/2024 10010-24 - 1 |

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית.

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---------------------------|---|---------------|------------------|
| ללא שינוי מהתוכנית הראשית | 398 יח"ד מתוכן 56 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 34 יח"ד דב"י נוספות 40,302 מ"ר על קרקעי | מגורים | סה"כ זכויות בניה |
| | 62,450 מ"ר על קרקעי | תעסוקה | |
| | 4,480 מ"ר | מסחר | |
| | 2,600 מ"ר ביעוד מבני ציבור | שטחי | |
| | 2,250 מ"ר שטח ציבורי בנוי | ציבור | |
| | 35 | קומות | גובה |

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0909861 | שם התכנית מרחב שומרון מתחם 3 | מגיש התכנית הוועדה המקומית | עורך התכנית קניזר אדריכלים |
| זיהוי המשותף והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא חוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג חרשות | | | |
| שם חרשות (בה חלה התכנית) | | סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| תל אביב יפו | | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| מטרת התכנון, המוסמך להמקיד אותה, התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף. | | | |
| <input type="checkbox"/> יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף. | | | |

| | | |
|--|---|---|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מחוז חסעיף בחוק |
| תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בחסמת בעלים במתחם מספר 3 בתחום לתכנית הראשית תא 4321 (507-0520098) - "מרחב שומרון" (מתחם והתחם המרכזית הישנה). | 62 א.4 (א) חוק תחומי תעשייה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחומי חלוקת התוכנית תא/5000 מתחם) תוקף 22.12.2016. |

| | | |
|--|---|---|
| שימוש בתוכנית | שימוש בתוכנית | שימוש בתוכנית |
| שימוש בטענין חוק בסמכות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד) | תוכנית בסמכות ועדה מקומית חתמה בשטח שלה עלו תוכנית מועמדת לא תסתור את התוכנית המועמדת, ואולם ועדה מקומית תחזק מוסמכת לכלול בתוכנית המתאר, על אף האמור בתוכנית המועמדת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בטענין קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו-(א11) שבה. | 62 א(א) למעט: (א4) - קביעת אן שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ויעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א10) - חוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. |
| סעיף קטן (א4) | מחוז חסעיף | מחוז חסעיף |
| סעיף קטן (א4) | מחוז חסעיף | מחוז חסעיף |

| | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| בדיקת את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאנו כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה. | | | |
| שם וטעם משפחה | מספר ת.ד. | תאריך | תאריך |
| אחוד כרמלי, אדרי | 095332735 | 18.1.2022 | 13.1.2022 |
| שם וטעם משפחה | מספר ת.ד. | תאריך | תאריך |
| הראלה אבדחם און, עויד | 2438996-9 | 13.1.2022 | 13.1.2022 |

העמדת גבי אילנות סולגני - ראש עקי (מתשוב מוכרזת ועדה מחוזית) צוות התכנון

| | |
|---|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 3 מתחם 3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - - '24-0010 |

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

| התוכן | מס' החלטה |
|--|-------------|
| 3 מתחם 3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - 0010-24 |

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10770 בעמוד 11060 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| מס' החלטה | התוכן |
| 03/07/2024 | מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 |
| 1000-0010 - ב' - 1 | דיון בהתנגדויות (2) |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | | |
|----|---|---|
| 1 | עו"ד ערן ארטמן | רח' המנופים 8, בית אופק, הרצליה פיתוח |
| 2 | עו"ד חכמון אלמוג | אחוזה 153 ת"ד 1000 רעננה 4337331 |
| 2 | התנגדות אהובה ברנר ע"י עו"ד חכמון | תל אביב |
| 2 | זילברמן מנחם | בילו 62 ת"א 6425612 |
| 2 | אהובה ברנר | אצל עו"ד מאיר גרוס קרני שומרון |
| 2 | אורי אבני | שמואל בן עדיה 7 ת"א |
| 2 | אלי וייס | רוטשילד 66 תל אביב |
| 2 | אריה פוזילוב | ז'בוטינסקי 3 מגדל יהלום רמת גן |
| 2 | גרשון וייסרפורר | רחוב הנגב 4 תל אביב - יפו 6618604 |
| 2 | אסנת תמיר | מיוצגת ע"י עו"ד חכמון אלמוג |
| 2 | מיכל דרורי לייטנר | ספיר 56 שערי תקוה |
| 2 | עו"ד חאלד סכיס | רחוב אחוזה 153 רעננה 4337331 |
| 3 | ניצחון גואטה בשם חברת אמביל בע"מ | |
| 4 | הרטבי בורנשטיין בסון ושות' עו"ד | רחוב פריש דניאל 3 תל אביב - יפו 6473104 |
| 5 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב יפו 6971045 |
| 6 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 7 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 8 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 9 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 10 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 11 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 12 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 13 | עו"ד ערן לס | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 14 | ערן לס עו"ד | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 15 | ערן לס עו"ד | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 16 | ערן לס עו"ד | רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045 |
| 17 | עו"ד דניאל פסטרנק | מרכז עזריאלי 5 מגדל מרובע קומה 35 ת"א 6702501 |
| 18 | ענת בירן | דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521 |
| 19 | עו"ד יעל אוריאלי משרד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות' | ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון תל אביב 6423806 |
| 20 | עו"ד עידו סונדרס עמית פולק מטלון ושות' עו"ד | ראול ולנברג 18 בנין D רמת החייל תל אביב 6971915 |
| 21 | מהנדס העיר | |
| 22 | עו"ד נעה יגלה משרד עו"ד ש.בירן | ברקוביץ 4 ת"א 6423806 |
| 23 | עמית פולק מטלון ושות' משרד עו"ד | ראול ולנברג 18, בנין D, רמת החייל תל אביב 6971915 |

| מס | שמות המתנגדים | כתובת ומס' מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|----|---|-------------------------------|---|--|--|
| 1 | עו"ד ערן ארטמן בשם אוריאל גורבן, נילי הורניק, רינה מטוס, נועה ליבוביץ, ארנון דיסקין, תמר טאומן | גוש 8939 חלקות 3-5 | <p>1. יש להקצות את הבעלים במגרש 302, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>2. טבלת האיזון מוטה לטובת החברות הקבלניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> המתנגדים טוענים ששווי זכויותיהם 50 מיליון ש"ח. אין הסבר להפחתה לחזית לרח' סלומון. יש להביא בחשבון שהנכס מוחזק ומתנהל כיחידה אחת, אין מקום למושע. <p>3. מבקשים לקבל את ההקצאה באותו שיעור שהיה להם במצב בנכס 46.8%</p> | <p>1. מכיוון שמדובר בעסקים קיימים נמצא לנכון לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.</p> <p>2. שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון כהלכה וללא משוא פנים הטבלאות אושרו ע"י שמאי הועדה.</p> <ul style="list-style-type: none"> לא הוצג תחשיב ע"י המתנגדים להערכת השווי כפי שנטען על ידם. רח' סלומון מהווה רח' סואן במתחם שמעברו אזור מסחרי ושכונת נווה שאנן, לכן בוצעה הפחתה בגינו ע"י שמאי התכנית בהתאם. שמאי התכנית הביא בחשבון הפחתה למושע של 5%, מקדם סביר ל-6 בעלים שאינם בני משפחה אחת ואין לדעת על הקשרים הקיימים ביניהם. <p>3. החלק היחסי במתחם מספר 3 נקבע לפי השווי היחסי ולא לפי שטח המתנגדים במצב הקודם לכן אין רלבנטיות לטענה זו.</p> | <p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> |
| 2 | עו"ד אלמוג חכמון בשם אהובה ברנר, אורי אבני, אלי וייס, אסנת תמיר, אריה פוזילוב, באסם חתו, גרשון ויסרפורה, דודו טסה, דופלר דניאל, זילברמן | גוש 8938 חלקה 2 רחוב הנגב 4-6 | <p>1. הטבלאות לא מפורטות מבוקש להציג תחשיב מפורט.</p> <p>2. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>3. ההקצאה כפי שנעשתה מגדילה את המושע ויש להפחית את שווי המגרש בהתאם.</p> <p>4. הפחתה למגרש 300 בגין תיאום נדרש עם נתי"ע.</p> <p>5. יש לתקן את מקדם ההפחתה למגרש 300 בגין חשיפה לדרך מנחם בגין ל 10% - כמו במצב הקודם</p> <p>6. יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן למגרש</p> | <p>1. שמאי התכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן). ועפ"י הפרוט הנדרש בהתאם.</p> <p>2. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה 1.</p> <p>3. לאור קבלת ההתנגדות בסעיף 2 יתוקנו הטבלאות במידת האפשר והטענה מתייתרת.</p> <p>4. בבדיקה שנערכה ע"י שמאי התכנית הרי שאין רלבנטיות לטענה מכיוון שאין לתיאום עם נתי"ע כל השפעה על השווי.</p> <p>5. התשובה לטענה נבדקה ונמצא שהשפעה של רחוב מנחם בגין חזקה יותר על בניין</p> | <p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>10. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות.</p> |

| | | | | | |
|--|--|---|----------------------------|---|----------|
| <p>12. לדחות את ההתנגדות. 13. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>בן 4 קומות מרקמי ביחס למגרש 300 שהינו מגדל מגורים עם שימושים מעורבים. 6. רח' סלומון מהווה רח' סואן במתחם שמעברו אזור מסחרי ושכונת נווה שאנן, לכן בוצעה הפחתה בגינו ע"י שמאי התכנית בהתאם. 7. תחשיב השמאי ביצע הפחתה למרכיב הדיור בר השגה מהתעסוקה בהתאם ליחס ברוטו נטו. 8. הטענה נבדקה ונמצאה נכונה. יש לתקן ולהוסיף שווי תרומות מחוברים לחלקה 2 בגוש 8938 בהתאם לתשריט הבית המשותף 9. בבדיקת השמאי נמצא שההצמדות של תת חלקות 31-34 לא תורמות לשווי אותן תתי החלקות, כמו כן יש לציין שההצמדות מגולמות בשווי ברוטו. 10. לתת חלקות 8-17 יוחס שווי לפי מסחר, הטענה נכונה לתת חלקה בלבד 5. ולכן יתוקן ע"י השמאי בהתאם. 11. נושא תרומת המחברים נבדק ע"י השמאי, כאשר רמת הגמר והחלוקה הפנימית שונה בין מ"ר בקומות המרתף למ"ר בקומות העליות הסחירות, לכן בתחשיב המשכלל את כל מרכיבי הבנין נמצא עלות נמוכה מהמבוקש בטענה זו. 12. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך קיימות חלופות בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.13 (3) בו נקבע כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים. 13. תכנית 4321 הינה תכנית מאושרת שהגדירה 4 מתחמי איחוד וחלוקה וכך הוגדרו 4 תכניות בהתאם.</p> | <p>302 בגין חשיפה לרחוב סלומון. 7. לבאר את תחשיב התעסוקה בניכוי ד.ב.י במגרשים. 8. לייחס שווי נכנס ושווי מחוברים בהתאם למצב בפועל בתשריט הבית המשותף. 9. להוסיף לשווי המצב הנכנס את שווי ההצמדות. 10. לתת מקדם 1.2 לחלקות משנה 5, 8-17 בגין חזית מסחרית. 11. לייחס שווי פיזי למרכיב תרומת מחוברים בסך 3,500 ש"ח למ"ר. 12. לא נערכה בדיקת זיהום קרקע במגרש 301. 13. להגדיר מספר מתחמי איחוד וחלוקה.</p> | | <p>מנחם, חאלד סכיס, יונה יואב, ליפמן ראובן, מיכל דרורי ליטנר (שמאי אסף לוי)</p> | |
| <p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. אין בידי שמאי התכנית מידע מה מחזיק כל חוכר וממילא ההקצאה הינה תמיד לבעלים. העיקרון הוא שהשעבוד הולך אחר בעליו כך שההקצאה לחוכר תהיה מתוך הקצאת הבעלים.</p> | <p>1. למתנגד זכות חכירה ל-5,000 שנים, אך לא קיבל הקצאה בטבלה. 2. אין פירוט של המצב הנכנס.</p> | <p>גוש 8939 חלקה 6</p> | <p>עו"ד ניצחון גואטה בשם חברת אמביל בע"מ</p> | <p>3</p> |

התוכן

מס' החלטה 03/07/2024
 0909861-507 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3
 דיון בהתנגדויות (2)

מס' החלטה
 03/07/2024
 1 - 1 - 0010-24

| | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|
| | 2. ראה התנגדות 2 טענה 1. | | | | |
| 4 | <p>עו"ד דוד בסון בשם מינקה שמואל ת.ז. 050457134 ובלומנקרנץ מרדכי ת.ז. 050848068</p> | <p>גוש 8938 חלקה 1 רחוב הנגב 2/מנחם בגין 32</p> | <p>1. יש להקצאות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. שמאי התכנית לא הביא בחשבון כי הבניין רשום כבית משותף 3. שמאי התכנית התעלם ממרכיב הבנוי במצב הקודם. 4. השמאי קבע שווי למ"ר קרקע בנכס 44 אלף ש"ח למ"ר בנוי לעומת חלקות 3 ו-6 בגוש 8939 – בהן נקבע שווי של 62 אלף שח למר בנוי. יש לקבוע שווי דומה. 5. לקבוע הפחתה בגין חזית לרח' מנחם בגין בצורה אחידה לשני מצבי התכנון.</p> | <p>1. ראה תשובה להתנגדות 1 טענה 1. 2. בטבלת ההקצאה ואיזון הובא בחשבון שהבית רשום כבית משותף. 3. בחלקה 1 בגוש 8938, תרומת המחורבים כבר הובאה בחשבון. 4. שמאי התכנית בדק את שווי החלקות במצב הנכנס עפ"י כל המאפיינים ומצא שזכויות הבניה בחלקת המתנגדים נמוכות יותר (220% בניה לעומת מעל ל-280% בחלקות שהוזכרו) וגם בדק פרמטרים נוספים ומצא בבדיקתו שווי למ"ר נמוך יותר לחלקת המתנגד. 5. לפי בדיקת השמאי ההשפעה של מנחם בגין חזקה יותר על בניין בן 4 קומות מרקמי ביחס למגדל מגורים עם שימושים מעורבים.</p> | <p>1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p> |
| 5 | <p>עו"ד ערן לס בשם מנשה צבר</p> | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה</p> | <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p> |

| | | | | | |
|--|---|---|---|--|----------|
| | <p>בסעיף 1 בהתנגדות זו הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | | | | |
| <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינסטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301 ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם פולה שפיר</p> | <p>6</p> |
| <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה</p> | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם מיקי דביר</p> | <p>7</p> |

| | | | | | |
|----|-------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 4. | לקבל חלקית את ההתנגדות | <p>אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | 12 | | |
| 5. | לדחות את ההתנגדות. | <p>לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. | | | |
| 1. | לקבל חלקית את ההתנגדות. | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל</p> | גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12 | עו"ד ערן לס בשם סימה קדם | 8 |
| 2. | לדחות את ההתנגדות. | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה | | | |
| 3. | לדחות את ההתנגדות. | | | | |
| 4. | לקבל חלקית את ההתנגדות | | | | |
| 5. | לדחות את ההתנגדות. | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|--|---|----------|
| | <p>מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | <p>למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p> | | | |
| <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר לפרט תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p> | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם אילון אהוב עמי</p> | <p>9</p> |

התוכן

מס' החלטה
03/07/2024
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 - 3/4321/מק/תא/507-0909861
דיון בהתנגדויות (2)

מס' החלטה
03/07/2024
1 - 0010-24

| | | | | |
|--|--|---|---|-----------|
| <p>וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | | | | |
| <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש הבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: 5. לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p> | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם עזרא צאיג</p> | <p>10</p> |
| <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש הבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: 5. לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p> | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם עזרא דבורה</p> | <p>11</p> |

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|-----------|
| <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הני"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | <p>יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. | | | |
| <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם ניאזוב מזל</p> | <p>12</p> |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|-----------|
| | <p>בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p> | | | | |
| <p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשיה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשיה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד</p> | <p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשיה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשיה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. | <p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p> | <p>עו"ד ערן לס בשם אילן יצחקי</p> | <p>13</p> |

התוכן

מס' החלטה
03/07/2024
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 - 507-0909861 תא/מק/3/4321 - דיון בהתנגדויות (2)

מס' החלטה
03/07/2024
1 - 24-0010

| | | | | | |
|----|--|--|---|--|---|
| | והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הני"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית. | | | | |
| 14 | עו"ד ערן לס בשם מרים צינצינטוס | גוש 8938 תתי חלקות 1/4,5 רחוב הנגב 2 | 1. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. יש להגדיל את המושע במגרש 301. | 1. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 2. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3 | 1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. |
| 15 | עו"ד ערן לס בשם דני טרבולוס | גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8 | 1. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. 2. יש להגדיל את המושע במגרש 301 | 1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה התנגדות 5 טענה 3. | 1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. |
| 16 | עו"ד ערן לס בשם דני ארנון דיסקין | גוש 8939 חלקות 3-5 רחוב הנגב 14-16 | 1. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. 2. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 3. יש להגדיל את המושע במגרש 301 | 1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 3. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3 | 1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. |
| 17 | עו"ד דניאל פסטרנק בשם חברת מאגיס | גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8 | הטבלאות אינן מפורטות מספיק. | ראה מענה התנגדות 2 טענה 1 | לדחות את ההתנגדות. |
| 18 | עו"ד ענת בירן בשם חברת צוק בזלת אינוסטמנט בע"מ ח.פ. 51- 1996126 ועזבון המנוח יוסף שחר ז"ל | גוש 8939 חלקה תתי חלקות: 1, 5, 6, 7, 9, 12, 14, 15, 20, 21, 30- 65, 73, 75, 76, 126, 127, וחלק מתת חלקה 10 בתחום חלקה 1 | 1. יש לבסס את השווי במצב הקודם לפי תא/5000. 2. הטבלאות לא מפורטות. 3. שמאי התכנית התעלם מההצמדות. 4. לא נשמר עקרון "שימור השווי היחסי". | 1. שווי מצב קודם מתבסס על תכניות קיימות ומאושרות שקבעו ייעוד קרקע וזכויות בניה. תא 5000 הינה תכנית מתאר כוללת אשר אינה משנה יעודי קרקע ואינה מעניקה זכויות בניה והיא מהווה מסגרת תכנונית להכנת תכניות בסמכות הוועדה המקומית בלבד. ולפיכך הטענה נדחית על הסף. 2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1. 3. הטענה נכונה. יתוקן ותתוסף ההצמדה. 4. שמאי התכנית שמר על עיקרון השווי היחסי, ההפרש נובע כתוצאה מכך שהשמאי הביא בחשבון את שווי המחוברים בגו"ח 8938/1 וחלקה היחסי של העירייה במגרשים 300 ו-302 ששמאי המתנגדים לא הביא בחשבון. | 1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לקבל את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. |
| 19 | עו"ד רוני | גוש 8938 | 1. יש לרשום את זכויות החוכרים של שיכון ובינוי | 1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה | 1. לקבל את ההתנגדות חלקית. |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|-----------|
| <p>2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו. כאשר יתוקנו טבלאות האיוון ישתדל שמאי התכנית להקצות לחלקה 6 בגוש 8939 תמורה במגרש 301 ככל שיתאפשר. 2. בבדיקת השמאי נמצא שבשלושת המגרשים קיים עירוב שימושים ולכן אין להפחית בגין מרכיב זה במתחם 3. 3. בטבלאות המעודכנות שטח חלקה 6 עפ"י מדידה אנליטית הינו – 4,279 מ"ר. 4. סיבת הפער כפי שצוין בטענה הינו בגלל הקצאות לעירייה של חלקים במבונה הציבורי במגרשים 300 ו-302. 5. הנושא נבדק ע"י שמאי התכנית ונמצא הבדל של 2,868 ש. נמוך משמעותית מפרומיל. ולכן ההקצאה נעשתה כראוי.</p> | <p>בחלקה 6 בגוש 8939 תחת זכויות הבעלות במגרש תמורה 301 בלבד. 2. יש להביא בחשבון מקדם עירוב שימושים במצב החדש. 3. שטח רשום של חלקה 6 בגוש 8939 הינו 4,279 מ"ר בעוד שבנספח א לטבלת ההקצאות מופיע רק שטח חלקה 4,251 מ"ר. 4. העדר התאמה בין החלק המוקצה במגרשי התמורה לבין החלק היחסי במצב הנכנס. 5. יש להקצות לחברות חלקים שווים במגרשי התמורה.</p> | <p>חלקה 3 גוש 8939 חלקה 6</p> | <p>ירדני בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (שמאי יצחק שפיגל)</p> | |
| <p>1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות. 7. לדחות את ההתנגדות. 8. לדחות את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות. 10. לדחות את ההתנגדות. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1 2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1. 3. השמאי שמר על מנגנון שימור הזכויות ולקח בחשבון יעודים לפי תת"ל 71/ב. 4. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 3 5. תרומת המחברים בחלקה 1 הובאה בחשבון. 6. שווי החלקות נבדק ע"י השמאי, ונמצא על ידו שזכויות הבניה בחלקה 3 בגוש 8938 ובחלקה 6 בגוש 8939 הינן לפי 65% בקומה לעומת חלקת המתנגדים לפי 50% בקומה. 7. שלושת המגרשים שבטבלת האיוון הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה ולכן אין צורך בתוספת מקדם. 8. מקדם ההפחתה שיוחס למגרשים 300 ו 302 הינו בשיעור של 3% בלבד, מאחר ומגלם הפחתה למרכיב המגורים בלבד. 9. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.12 (3) עוד נכתב כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע.</p> | <p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. העדר פירוט בטבלאות האיוון. 3. העדר התייחסות למנגנון שימור זכויות שנקבע בתת"ל 71/ב 4. מקדם מושע נמוך ובלתי סביר במגרש 301. 5. המבנים תורמים לשווי בחלקה הנדונה. 6. החלקה הנדונה הוערכה בחסר ביחס לחלקות 3 בגוש 8938 ו-6 בגוש 8939. 7. להוסיף מקדם קרבה לשב"צ במגרש 301. 8. הערכת שווי בחסר של מגרשים 300 ו-302. 9. אי צירוף בדיקת גזי קרקע. 10. לגרוע את חלקה של חברת החשמל. 11. לתקן את התכנית שמגרש 300 יישא ביותר יחידות דב"י מיתר המגרשים. 12. להגדיל את זכויות הבניה למגורים במגרש 301.</p> | <p>גוש 8938 חלקה 1 תתי חלקות 2 + 1</p> | <p>עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת ל.ר.י נכסים בע"מ</p> | <p>20</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|---------------------------|-----------|
| | <p>מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים.</p> <p>10. חברת חשמל הינה בעלים של תת חלקה 7 בחלקה 1 בגוש 6971 והינה בעלים עפ"י חוק וזכאית בהתאם להיכלל בטבלת האיזון.</p> <p>11. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> <p>12. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> | | | | |
| <p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>6. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>7. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>9. למשוך את ההתנגדות.</p> <p>10. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>12. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>13. לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>1. תיקון טכני</p> <p>2. תיקון טכני</p> <p>3. תוספת זכויות בשטח ביעוד שב"צ לפי סעיף 62 א (א) 18 על מנת להבטיח ניצול מיטבי במטרה להבטיח מענה פרוגרמתי ראוי לתושבי השכונה הקיימים והחדשים.</p> <p>4. גמישות נדרשת עבור תכנון שטחי הציבור במרחב השומרון</p> <p>5. גמישות במיקום זיקת ההנאה על מנת להבטיח בינוי מיטבי במגרש ציבורי</p> <p>6. שינוי קווי בניין לצורך ניצול מיטבי של שטחי ציבור. ההוראה בעניין פתחים לכיוון מגרש 302 ו 301 תנוסח באופן הבא: במגרש 350 קו בניין 0 לכיוון מגרשים 301 ו 302 יתאפשרו פתחים משותפים שיתואמו במסגרת תכניות העיצוב.</p> <p>7. גמישות בתכנית לצורך ניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>8. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>9. השימושים הציבוריים המפורטים בתכנית הראשית 4321 נמצאו מתאימים לצורכי הציבור העתידיים בשכונה ועל-כן אין צורך בשינוי המוצע.</p> <p>10. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>11. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> | <p>1. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א)ג.</p> <p>2. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות</p> <p>3. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה</p> <p>4. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניוד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים ביעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>5. הוספת הוראה לתקנון: שטח זיקת ההנאה ומיקומן במגרשים 302, 301, 350 ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן - לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים. - להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ מגרש 350) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים. - הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 302 ו 301 לכיוון מגרש 350 יתואמו סופית בתכניות העיצוב האדריכליות למגרשים הנ"ל | <p>כל תחום התכנית</p> | <p>התנגדות מהנדס העיר</p> | <p>21</p> |

| | |
|---|--|
| <p>12. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>13. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> | <p>7. עדכון תכנית מקסימלית : עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>8. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור : תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>9. הרחבת השימושים בייעוד קרקע שצ"פ, שב"צ ושטחי ציבור מבונים לפי תכנית צ'</p> <p>10. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>11. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה</p> <p>12. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>13. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולרניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p> |
|---|--|

| | | | | | |
|---|---|---|--------------------|-----------|---|
| 1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. | 1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו. 2. ראה התנגדות 2 טענה 1. 3. הטענה שהוצגה ע"י שמאי המתנגדים היא חישוב השווי היחסי של החוכרים. הטענה איננה רלבנטית לחוכרים שחכירתם הולכת לאחרי הבעלים. | 1. זכויות המתנגדים (חוכרים) נרשמו במצב הנכנס כאילו מדובר בזכויות מתחת לקו. 2. יש להציג את תחשיבי השווי. 3. החלק היחסי של חלק כלל החוכרים בחלקה 6 הינו 17.41%, שהם 8.86% משווי התכנית. | גוש 8939 חלקה 6 | 22 | עו"ד נעה גילה בשם שמואל בוקסר, אליהו הימון, צפורה היפרט, ארז הימון, נעם שמואל הימון, אהוד הימון, אליהו שי הימון, שוהרה מוחבר, נעים מוחבר, פרידה מוחבר, סולימן שלמה מוחבר, אלברט פיימן, ליאור רפאלי, עמוס בן דוד, מרדכי ראובן, יוסף טל, ירשי משה הימון ז"ל, יצחק הימון, בועז הימון, וחברת קובה ישראל נכסים בע"מ וחברת שי וילמן החזקות בע"מ |
|---|---|---|--------------------|-----------|---|

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|-----------|
| | | | | | |
| <p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>13. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> | <p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. שמאי התכנית שמר על מנגנון שימור הזכויות ולא הביא בחשבון את היעודים לפי תת"ל 71/ב.</p> <p>4. מקדם מושע של 10% במגרש 301 הינו סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים הסחירים האחרים בתכנית.</p> <p>5. תרומת המחברים של חלקה 1 בגוש 8938 הובאה בחשבון ע"י השמאי.</p> <p>6. בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית "F", שהינה התכנית שקובעת את זכויות הבניה במצב הקיים, נקבע שזכויות הבניה בחלקה 3 בגוש 8938 ובחלקה 6 בגוש 8939 לפי 65% בקומה לעומת חלקת המתנגדים שהינה לפי 50% בקומה. מה שכמובן משפיע על שווי חלקה 1 בהתאם.</p> <p>7. כל שלושת המגרשים שבתכנית הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה כך שאין משמעות למקדם המבוקש.</p> <p>8. מקדם הפחתה שיוחס למגרשים 300 ו 302 הינו בשיעור של 3% בלבד, מאחר ומגלם הפחתה למרכיב המגורים בלבד.</p> <p>9. ראו מענה בהתנגדות 20 סעיף 9</p> <p>10. חברת חשמל הינה בעלים של תת חלקה 7 בחלקה 1 בגוש 6971 והינה בעלים עפ"י חוק וזכאית בהתאם להיכלל בטבלת האיזון.</p> <p>11. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> <p>12. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> <p>13. בהתאם לתקנון הבית המשותף ונסח הטאבו נדמה כי הזכויות הקיימות והעתידיות של החלקה במצב הנכנס ביחס למבנה הקיים שייכות לתת חלקה 9. עם זאת יצוין כי התחשיב שהוצג בהשלמת ההתנגדות אינו משקף את השווי במצב הנכנס שכן מתבסס על</p> | <p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>2. העדר פירוט.</p> <p>3. העדר התייחסות למנגנון שימור שנקבע בתת"ל 71/ב</p> <p>4. מקדם מושע נמוך ובלתי סביר במגרש 301.</p> <p>5. המבנים תורמים לשווי בחלקה הנדונה.</p> <p>6. החלקה הנדונה הוערכה בחסר ביחס לחלקות 3 בגוש 8938 ו-6 בגוש 8939</p> <p>7. להוסיף מקדם קרבה לשב"צ במגרש 301.</p> <p>8. הערכת שווי בחסר של מגרשים 300 ו-302.</p> <p>9. אי צירוף בדיקת גזי קרקע.</p> <p>10. לגרוע את חלקה של חברת החשמל</p> <p>11. לתקן את התכנית שמגרש 300 יישא ביותר יחידות דב"י מיתר המגרשים</p> <p>12. להגדיל את זכויות הבניה למגורים במגרש 301</p> <p>13. טענת השמאי ירון ספקטור בגין כך שתת חלקה - 9 בגוש 8938 חלקה 1, עפ"י תקנון הבית המשותף, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות של החלקה שייכות לתת חלקה 9, יש לתקן את טבלת ההקצאות והאיזון בהתאם.</p> | <p>גוש 8938 חלקה 1 תתי חלקות 8, 9</p> | <p>עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת אילון חברה לביטוח בע"מ (שמאית מיכל שימקביץ) (ס' 13 טענת שמאי ירון ספקטור)</p> | 23 |

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - - 24-0010 |

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | שווי המצב החדש. לפיכך, ייבחן על ידי שמאי התוכנית תיקון הטבלה ביחס לשווי היחסי של תתי החלקות בחלקה 1 בגוש 8938, לרבות התייחסות להצמדות במצב הנכנס. | | | | |
|--|---|--|--|--|--|

| | |
|--|----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2) דיון בהתנגדויות (2) 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| | 1 - - 0010-24 |

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

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- לקבוע תקופה של 21 ימים לצורך השלמת מסמכים נדרשים ע"י המתנגדים.
- לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב לתקופה של 30 ימים.

| מספר התנגדות | המלצה | תיקונים נדרשים במסמכי התכנית |
|--------------|---|--|
| 1 | לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2 ו 3 | 1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. |
| 2 | לדחות את סעיפים 1, 3-7, 9, 11-13 לקבל את סעיף 2 ו 8 לקבל חלקית את סעיף 10 | 1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. 2. להוסיף שווי תרומת מחוברים לחלקה 2 בגוש 8938 בהתאם לתשריט הבית המשותף 3. לתקן את טבלאות ההקצאה ולתת מקדם 1.2 לתת חלקה 5 בגוש 8938 חלקה 2 |
| 3 | לדחות את כל הסעיפים | לא נדרש |
| 4 | לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5 | לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. |
| 5-13 | לקבל חלקית סעיף 1 וסעיף 4 לדחות את סעיפים 2, 3, 5 | 1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין. 2. יבוצע עדכון לפי סעיף 1 אשר ישפיע על טבלאות ההקצאה |
| 14 | לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2 | לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. |
| 15 | לדחות את כל הסעיפים | לא נדרש |
| 16 | לדחות את סעיף 1, 3 לקבל את סעיף 2 | לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש עיקרון קרוב ככל האפשר. |
| 17 | לדחות את ההתנגדות | לא נדרש |
| 18 | לדחות את סעיפים 1, 2, 4 לקבל את סעיף 3 | יש לעדכן טבלאות ההקצאה ולהתייחס להצמדות בהתאם לנסח הטאבו |
| 19 | לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5 | לעת עדכון טבלאות ההקצאה ישתדל שמאי התכנית להקצות לחלקה 6 בגוש 8939 תמורה במגרש 301 ככל שיתאפשר |
| 20 | לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12 | לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. |
| 21 | לקבל את סעיפים 1-8, 10-13 לדחות את סעיף 9 | 14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג. 15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות 16. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה 17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניווד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב. 18. הוספת הוראה לתקנון : שטח זיקות ההנאה ומיקומן במגרשים 302, 301, 350 ייקבע בתכנית העיצוב. 19. קווי בניין : |

| | | |
|--|---|----|
| <ul style="list-style-type: none"> - החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן - לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים. - להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ מגרש 350) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים. - הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 302 ו 301 לכיוון מגרש 350 יתואמו סופית בתכניות העיצוב האדריכליות למגרשים הנ"ל 20. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה 21. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך. 22. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב 23. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה 24. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. 25. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר | | |
| לא נדרש | לדחות את ההתנגדות | 22 |
| <ul style="list-style-type: none"> 1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין. 2. לעת עדכון טבלאות ההקצאה ייבחן על ידי שמאי התוכנית תיקון הטבלה ביחס לשווי היחסי של תתי החלקות בחלקה 1 בגוש 8938, לרבות התייחסות להצמדות במצב | <ul style="list-style-type: none"> לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12 לקבל חלקית את סעיף 13 | 23 |

| | |
|--|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 3 מתחם 3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה 507-0909861 תא/מק/3/4321 - דיון בהתנגדויות (2) | 03/07/2024 1 - 1 - 0010-24 |
| הנכנס: | |

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

בישיבתה מספר 0008-24 מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר הזמן לא התקיים הדיון להתנגדויות בתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חיים גור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-24 מיום 03/07/2024 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ: מציג תזכורת לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד ערן הרטמן + אור זונברג שמאי משרד ערן לס: טענותינו בחלקות 3, 51 הם להפחית את המושע ברח' סולומון בטענה ששמאי התוכנית טוען שהרח' במצב הנכנס סואן ומסחרי. הנכס מהווה מוסך מסחרי ולכן נבקש לבטל את ההפחתה למושע במצב הנכנס. בנוסף לבטל את ההפחתה למושע במצב הנכנס של 5% עו"ד ערן הרטמן: כל הבעלים המיוצגים על ידינו כולם הם בני משפחה ואין פה מושע. דיסקין וגורבן משכירים מוסך וכל עסקה שתעשה יעשה כגוף אחד. הם בני דודים כולם גורבן ודיסקין וכולם רשומים בטאבו.

אור זונברג: קיימת הטעיה ליעוד המסחרי לעומת היעוד לתעשייה. טענתנו בתוכנית 44 בשימושים המותרים ביעוד תעשייה השימושים לתעשייה מופיעים אחרונים ולמעשה השימושים המותרים במגורים וביעוד המסחרי ובנוסף השימושים שנמצאים לתעשייה יחולו באזור הזה. בנוסף, זכויות הבניה הם 50% ובתוכנית F במטרת התוכנית רשום שההוראות הם משלימות לתוכנית 44 ובלתי מתנגדות להוראות התוכנית. דהיינו הם מוסיפות ואם אין הוראה סותרת הם למעשה נוספות. מהניתוח של השוויים מתקבל יחס של 1 ל 41 וסה"כ השווי של חלקה 5 והיא ביעוד תעשייה ונחלק בסך שווי התוכנית הכולל של חלקה 5 ונקבל את השווי של 1 ל 41. זכויות הבניה הם זהות ב 2 היעודים ולכן אם נקח את השווי במצב הנכנס ונחלק אותו בשווי של התוכנית נקבל שבמסחר שווי של 40,379, ובתעשייה שווי למ"ר 10,634 יחס של 4 ל 1 וטענותינו שזו הטעיה לטובת המסחר ויש לתקן זאת.

עו"ד ערן הרטמן: לגבי המיקום הטענה התקבלה?

ליאור שפירא: גורמי המקצוע ממליצים שנקבל.

אסף לוי עו"ד ואלמוג חכמון עו"ד: מייצגים 88 תתי חלקות: המלצת הצוות היא להעביר את החלקה למגרש 300 לכן נתייחס למה היינו רוצים לראות בטבלה החדשה. חלקה 2 וכל החלק המערבי של המתחם הוא ביעוד קרקע לתעשייה בניגוד לחלק המזרחי שהוא ביעוד קרקע מסחרי (מגורים). בתקן 15 נקבע שלא מערבבים יעודי קרקע. נרצה לראות את הפירוט של הערכות השווי שבוצעו במצב הנכנס בטבלה הבאה והמקדם. בהתאם להמלצת תקן 15 שאומר לא מערבבים יעודי קרקע. כי כל אחד מהבעלים מקבל שווי זכויות שנמוך מהשווי הקיים שלו במצב כזה אין מימוש של התוכנית.

ליאור שפירא: אוהד תרחיב לגבי תקן 15.

אוהד דנוס: ערכנו את הטבלאות בהתאם להוראות התקן כפי שאנחנו מבינים אותו. זה הפרמט שאנחנו עובדים לפיו. אם תחליטו לתת יותר פירוט נעשה זאת.

דני ארצי: ככה מקבלים טבלאות כל הזמן ואנשים כן מגישים התנגדות וזה חלק מהסטנדרט. שמאי התוכנית מקיים את התקן.

ליאור שפירא: עו"ד לא שואלים סתם וכולם שואלים את אותה שאלה חסר את הטבלאות. למה לא נותנים.

אודי כרמלי: אנחנו עובדים לפי תקנים ותמיד טוענים נגד תקנים לחומרה. במידה ועובדים בצורה אחרת צריך לתת לזה תקנה. אנחנו עובדים בצורה קוהרנטית.

ליאור שפירא: אל תעשו שינוי מה שעשיתם מקובל עלינו, אבל רק תראו איך הגעתם למספרים הללו. **אוהד דנוס:** התקן מדבר על בסיס ערכי השווי. דהיינו סקר המחירים ויש להציגו והוא הוצג. יש להציג גם את המקדמים שהבאת בחשבון במצב הקודם ובמצב החדש וערכי השווי מתוך אותם סקרים. מה שיש לנו

| | |
|---|------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - 0010-24 - 1 |

כאן הבעיה אצל כולם הוא המצב הנכס זה להיכנס ל-GIS ולראות את יעודי הקרקע ולראות את זכויות הבניה ולחשב לפי שטחי הקרקע, את הערכים נתנו ויש גם את המקדמים. העבודה לא מסובכת יש גם את הענין של המחוברים והם יכולים לחשב בנקל מה גם שתרומת המחוברים נמצאת. אפשר להאריך את כמות המסמכים שמוגשת וכניסה של דקויות של מקדמים 3,4,5 אחוז.
ליאור שפירא: אני עוצר את הדיון לדיון פנימי בנושא.

דיון פנימי – הפסקת הקלטה

ליאור שפירא: כרגע לא ניתן החלטה לנושא.

אסף לוי: הבנו שכל השטח מערבית לרח' השרון שהחלקה שלנו כלולה בו, הוא שטח ביעוד תעשייה. שווי הקרקע לחישוב המצב הנכנס נמוך כדי שביעית משווי הקרקע של השטחים הממוקמים מזרחית לרח' השרון שיעודם מסחרי דהיינו מגורים למעלה. אני מסכים עם הקביעה הזו. אולם תקן 15 אומר להפריד יעודי קרקע. כי המתחם החדש "מדמם" זכויות למתחם בעל שווי הקרקע הגבוה. לכן הכי נכון להוציא את כל מה שמערבית לרח' השרון מחוץ לאיחוד וחלוקה ולתת זכויות בלי או"ח כי גם ככה לא מפקיעים זכויות. זה ימנע ירידת ערך. יש פירוט של המקדמים אבל אין שיוך. אנחנו מבקשים לקבל את מגרש 300 קרוב ככול האפשר וגם יהיה נכון להוציא אותנו מהאיחוד והחלוקה. זה יאפשר את עקרון הפרדת הבעלות המשותפת. למגרש 300 נדרש תאום עם נתע להיתר בניה כל התארכות של הליכי רישוי מייצרת הפחתה של שווי הנכס אנחנו מבקשים לחשב את זה גם. אני לא רואה שעל שימושים של תעסוקה לעשות הפחתה לא ברור איזה מקדמים שימשו למה? כנ"ל לגבי שטחי התעסוקה למקדמים. יש פירוט של שטחי התעסוקה ויש הוראות שמאפשרות להמיר ל11 יחידות דיון אין פירוט.

נושא הערכת השווי במצב הנכס יש לנו בית משותף. החלוקה לקומות וראינו ששמאי התוכנית הסכים לתקן. יש לתקן את השטחים בקומת המרתף הקרקע וקומה א'. יש חלקות משנה 34-31 שלא חושבו להם הצמדות. אין התייחסות במענה של הצוות, יש המצמדות של יציע אלו טעויות טכניות. תוספת שווי לקומות הקרקע בגין חזית מסחרית אפשרית נבקש לחשב גם את זה. שווי המחוברים מובא לפי מקומם במבנה. אין הצדקה לשונות הזו, קומת המרתף יכולים להתרשם מהגמרים שלה ולחשב את אותו שווי מחוברים לכל השטחים. הכי חשוב להוציא אותנו מהאיחוד והחלוקה.

אהרון גואטה: במסגרת הסכמי המכירה מכרו הבעלים של הקרקע את השטחים והזכויות והתחייבו במסגרת הסכם החכירה לרשום בית משותף ולא נרשם כי אם היה נרשם הזכויות שהיו להם היו מופקעות. כי לא היה להם יחידה נפרד שאפשר היה להצמיד את הזכויות לגג. נוצר מצב שתוכנית או"ח מתעלמת מהחוכרים שהם 5000 שנה. יש להם זכויות מכח התחייבות לרשום בית משותף. השומה הקיימת מתעלמת מבעלי הזכויות שיש להם זכויות חכירה וגם שיש התחייבות לרשום אותם כבעלים. בקשנו ששמאי יבצא תוכנית מצב קיים לבעלי הזכויות ויחלק ויעביר הראה.

ליאור שפירא: אנחנו מסתמכים בנסח הטאבו וחוכר לא רשום בנסח הטאבו.
אוהד דנוס: חב' אמבין רשומה בטאבו ובנספח השיעבודים כחוכרת. כאן איפה שהיה בנסח ואיפה שלפי התקן. השיעבוד הולך אחרי בעלי חב' לוינסטיין.

אהרון גואטה עו"ד: אנחנו עדיין רשומים בטאבו. אנחנו עדיין זכויות רשומות יש לעשות הפרדה אין התייחסות לבעלי הזכויות יש התייחסות לבעל הקרקע מה הזכויות שלו ומכניסים אותנו לויכוחים מול בעל הקרקע וזה לא אמור להיות כך. לא להתעלם, מצב קיים מאחר ואנחנו מופיעים ובהגדרה כבעלים של זכויות לא ניתן להתעלם מאתנו ומבקשים להופיע בטבלה בהקצאות.

ליאור שפירא: האם אתה מכיר דוגמאות שהעירייה חרגה וחילקנו בהתאם את הזכויות.
גואטה אהרון: ברח' יגאל אלון גם בסוגיית הבעלות. הסכמי החכירה הם לא עומדים כאבן דרך הם חלק מהבעלות של הקרקע הם הסכם משני מאחר ולא נרשם בית משותף. לא יכול להיות שלא נרשם כבעלים ונצטרף לריב עם הבעלים. יש טבלאות איזון והקצאה למצב קיים ותגדירו אותנו בעלי זכויות של אותם יחידות. אנחנו בעלים כי אני 5000 שנה בהסכם חכירה ולא יכולים להוציא אותי אתם עושים עוול לבעלי הזכויות.

ליאור שפירא: זו לא פגיעה בזכויות לא קיימת מה שכן קיים שאתה צריך ללכת לבעלים ולומר שמה שרשום על שמך למעשה רשום על שמי וצריך להתנהל אתו. הבעלים לא קבל יותר או פחות זכויות.

גואטה אהרון: הבעלים יודע מה נכנס מה הוא יוצא ויכול לדעת מה הזכויות. למה אני צריך להיכנס לויכוח איתו. הזכויות שלי ידועות ואתם מכניסים אותי לויכוח משפטי עם הבעלים.

מיטל להבי: זו פגיעה שהחוכרים נשלחים לויכוח משפטי

גואטה אהרון: במצב היוצא אי כמות של חניונים ועדה תכנונית צריכה לייצג את בעלי הקרקע והחוכרים וגם של פולשים להתייחס אליהם וכל מה שאנחנו מבקשים שתייחסו למצב קיים ושתוציאו אותי ממצב יוצא.

צבי דורות עו"ד ממשרד דוד בסון: סוגיית ההקצאה במגרש 301 בעוד שאנחנו נמצאים בגין פינת הנגב 2 מסחריות שפונות לרח' הנגב ולכן בקשנו הקצאה במגרש 300 ראינו את ההמלצה. יתר סעיפים ההתנגדות מתייחסים לחוסר השקיפות של הנתונים שמערים קשיים בטבלאות ההקצאה.

| | |
|---|------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - 1 - 0010-24 |

שמאית תמיר : אין שקיפות בטבלאות, אני לא צריכה לברר איזה מכפלות ואיזה שטחים שמאי התוכנית חישב להשוות לתשריט הבית המשותף וכד'. כשמאים מתיקון 84 עברנו קברת דרך והיום ראוי שעיריית ת"א תהיה בשקיפות מלאה לגבי טבלאות ההקצאה.

עו"ד ערן לס 14-5 : עשר התנגדויות מרוכזות: הנגב 12 חלקה 2 טענה 1 הוחלט לקבל חלקית את ההתנגדות עד שנציג את המסמכים. יש היתר 62 משנת 1936 והוא למגורים ולדירות. בתוכנית 44 למעשה בתעשייה מצורפים השימושים למגורים. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301 במצב היוצא בשל ריבוי בעלים וזאת מעל 10% הפחתה. לתקן את הוראות התכנית באופן שלא יפונה בית מגורים לפני קבלת היתר במגרשים 300 301 350 מאחר והדבר יצור בעיה ויש לייצר דיור חלוף.

ליאור שפירא : איך זה קשור לאיחוד וחלוקה? האם זה משהו שצריך לקחת לנושא ההקצאה?

עו"ד ערן לס : אנחנו לא רוצים שהלקוחות שלנו יקופחו. בנוסף היתה הערכה של המצב הנכנס נמוכה ומהשווי האמתי של הדירות בפועל וזה מתקשר לטענה הראשונה וצוין שנציג את המסמכים זה השתנה.

אלון הרשקוביץ : אלו היו הטענות לגבי התנגדויות מ-13 ועוברים להתנגדויות 14-16.

עו"ד ערן לס : התנגדות 14 מבוקש להגדיל את המושע.

אוהד דנוס : העדפנו עקרון של איגום זכויות לפני פיזורם וכך יצא שכל הבעלים הקטנים קבלו מגרש אחד. אותם יזמים קבלו מגרשים בבעלות במפרוז דהיינו לבד ולא קבלו הפחתה. עכשיו שאני אכניס אנשים אני אנכס הפחתות והיזמים יקבלו יותר במטרים כי פתאם יהיו להם שותפים. ברגע שאני מעביר התוצאה המספרית שטחים שלוקחים היזמים יהיו יותר גדולים והשווי של התוכנית ירד. לכולם ירד השווי.

עו"ד ערן לס : התנגדות 15 רח' הנגב 8 חלקה 1 מדובר בהטעיה לטובת המסחר וטענה נוספת להגדיל את המושע במגרש 301 כמו שבקשנו.

התנגדות 16 מתקשר להתנגדות מס' 1 טענתנו שוב להקצות את הבעלים קרוב ככל לטובת המסחר קרוב ככל האפשר הטענה הזו התקבלה ולהגדיל את המושע במגרש 301.

עו"ד ענת בירן + שמאי ארז כהן : חב' צוק בזלת ועזבון המנוח שחר יוסף ז"ל: כל הפרטים יש בהתנגדות. במצב הקודם יש כאן טעות משפטית של השמאי והיא ההתעלמות מתוכנית 5000 במצב הקודם. השמאי מתייחס במצב הקודם ליעוד הקרקע בתוכניות מפרטות שחלו לפני תוכנית 5000 וזאת לכאורה מהחלטת הועדה המחוזית 29.7.2019. יש תכנית תקפה 4321 ובוטל הסעיף שקבע המצב הקודם בתוכנית או"ח יעשה בהתאם ל-5000 והוא בוטל בהחלטת ועדה מחוזית. ההחלטה של בימ"ש שלא יהיה ביטוי למצב קודם בתוכנית התקפה לצורך תוכנית או"ח. הציגו את היעודים במצב קודם בתשריט ולא לצורך או"ח.

אין היום הוראה שמחייבת את השמאי להתייחס במצב קודם לתוכנית F והשמאי צריך להפעיל את שיקול דעתו מה הוא שווי במצב הקודם. ההתנגדות שלנו יותר מנומקת ממה שיש בדרפט. כתוב שתא 5000 תוכנית שקופה ולא לוקחים בחשבון בתוכניות או"ח. המקום היחיד בחוק התכנון והבניה שבו נקבע שתוכנית מתאר כוללנית תהיה שקופה לצורך היטלי השבחה וזה נקבע כדי שלא יצטרכו לגבות היטלי השבחה במכר בגין תוכניות כוללניות שמכוחן צריך לייצר תוכניות מפורטות. מדובר בתוספת שלישית ורק על היטל השבחה. בשום מקום בחוק תכנון ובניה אין התייחסות שמחריגה את תוכנית 5000 מהערכת שווי נכס. בהתנגדות המקורית הנתונים מראים והדיווחים לבורסה ששווי השוק של הקרקע הושפע ישירות מתא 5000 מיעודי הקרקע של 5000. עושים לפי שווי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון. אני מפנה לכל הנתונים לחו"ד סלינציגר והביא דוגמאות למכביר של השפעת תא 5000 על שווי הקרקע כולל היטלי השבחה לפני תיקון החוק ולקחה בחשבון את עליית השווי של תא 5000. העובדה שהלקוחות שלי היו בתעשייה ולא מסחר בתוכנית F לא רלוונטית לערכית הטבלאות היום, כי מאשר 5000 אושרה כל שווי הקרקע הושפע אך ורק ממנה ואין הבדל ולא צריך להיות הבדל. כולם השווי הוא לפי 5000.

ארז כהן שמאי : חלק מהטענות הוא נושא ההתעלמות מתוכנית 5000. עשינו תחשיב וחלק משווי העסקאות ודיווחים של הבורסה לפי 5000 ולקחתי את הערכים שקבע שמאי הועדה ושמתי אותם בתוספת 5000. שווי החלקה לפי שמאי התוכנית היא 28 מיליון ובמצב הנכנס קופץ פי 2.6 זה משנה את עקרונות החלוקה במצב הנכנס. נושא הצמדות לתתי חלקות הרשומות. טענה אחרונה שגם נתוני הטבלאות שפורסמו יש עיוות בהקצאה ותשובת השמאי לא תואמת את דברי ההסבר שלו ועדיין יש סטייה כי ההנחות שלו סותרות את התשובה.

עו"ד רונן ירדני + שמאי יצחק שפיגל - מייצגים את שיכון ובינוי לוינשטיין : מבוקש לאגם זכויות ופירוק שותפיות. אנחנו מבקשים לרשום במרוכז את כל 23 הבעלים החוכרים בגוש 6839 תחת שטח 301 בלבד. יש לנו מחלוקת עם החוכרים מה הזכויות שלהם. יש חוזה חכירה שבו נכתב שכל הזכויות הנוספות שייכות לנו ונושא הקניין אינו שייך לוועדה המקומית. אבל גם אם נראה אותם כבעלים יש לנו מספיק זכויות במגרש 301 בשביל להקצות להם זכויות תחתינו רק במגרש 301. בתקן 15 נקבעו 4 עקרונות לאיחוד וחלוקה. קרוב ככל האפשר, הקטנת שותפויות, ריכוז זכויות ושמירה על יחסיות.

עניין המושע שמייצרים במגרש 300 ו-302 זה אומר ששווי כלל התוכנית תהיה שווה 62 מיליון פחות. כולם יפסידו 60 מיליון ₪. בנוסף יהיה קושי לממש את שטחי הציבור במגרש 302. מגרש 350 שהוא ציבורי הוא נמסך על שטחים מבונים. אם ייצרו מושע במגרש 302 יהיה קושי בלייצר את זכויות הציבור ויקח הרבה מאוד שנים עד שהתוכנית תצא לפועל. יש טעות בחלקה 6 היא עברה תיקון ביולי 2021 תוקן שטח החלקה בנסח וצריך להיות 4279 מ"ר במקום 4251 מ"ר ויש לתקן. קבלנו תשובה שבאחד הנספחים זה רשום 4279 נכון אבל המספר הקובע שם חושב לפי 4251 ואנחנו מבקשים לתקן זאת.

| | |
|---|----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - - 0010-24 |

מגרש 302 עירוב שימושים בשונה משאר המגשים יש מבנה ציבור וכמו שהביאו מקדם במגרש 2 גם פה צריך להביא חשבון הפחתה אינו דומה מגרש שיש בו מבנה ציבור למגרש שאין בו מבנה ציבור. מבוקש להקצות בחלקים שווים בכל מגרש לשיכון ובינוי בלוינסטיין.

רונן ירדני : מתחם 2 בהתנגדות מה"ע שיגיע 106 ב' שיהיה רשום שנוכל להגיב להתנגדות מה"ע.
פולק מטלון : הגשנו בעבר התנגדות בשם לארי נכסים וגם בשם איילון אח"כ התפטרנו מייצוג של לארי נכסים. עו"ד עדי עדני מייצג את לארי.

אודי כרמלי : ההתנגדות שהוגשה בעבר התייחסה במתחם הזה מישהו אחר מייצג את לארי נכסים ליאת דיוק עו"ד + שמאי שפלמן : חוכרים חלקה 6 בגוש 8939 למעט חב' אמביל. הטיעון לענין האופן שהחוכרים רשומים לדורות בחלקת ההקצאה והאיזון זה מעיין את הזכויות של החוכרים. זכויות החוכרים מוצגות תחת זכויות הבעלים בלי שניתן להם שווי בחלקת המקור ולא מצב היוצא. בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 21 החוכרים צריכים להיות רשומים בטבלת ההקצאה לצד הבעלים. בטופס 1 רואים שהחכירה הולכת אחרי הבעלים. החכירה היא ברשימת מטה מתחת לטבלה ולא לצד הבעלים ואנחנו סוברים שהרשימה צריכה להיות לצד הבעלים. בטבלאות הקצאה והאיזון אחרות החוכרים נרשמו לצד הבעלים. במצב הנוכחי כיום טבלת ההקצאות מתעלמת מהחוכרים ומתעלמת מהזכויות שלהם.
זוהר שמאי : החוכרים צריכים להירשם עם הבעלים ואם לבעלים חלקה 6 מקבלים זכויות במצב היוצא 33 המגרשים הם חייבים להיות רשומים בצמוד לבעלים באותה שורה לא בנפרד. בנוגע להתנגדות השמאי שפיגל ולשיטתנו אין מספיק זכויות במגרש 301 כדי לתת פתרון להערכה שלנו. בכל מקרה מערכת היחסים בין הבעלים לחוכרים לא צריכה להתברר במסגרת טבלת האיזון יש לה מקום אחר ולכן אנחנו מתנגדים להצעת השמאי שפיגל. זה צריך להתברר בבית משפט.

עו"ד דהן אור-ממשד עמית פולק מטלון - בשם חב' איילון : אני חוזר על נימוקי ההתנגדות. ועדה שלא מפרטת יורה לעצמה ברגל ולכל בעלי הזכויות. תקן 15 הוא דרישה מזעירית. לגבי הקצאה במגרש 300 טענתנו היא אופן חלוקת הזכויות בבית המשותף. יש תקנון וצו בית משותף וכל המסמכים הזכויות הנוספות הוספו באופן בלעדי וגורף לחב' איילון בתת חלקה 9 וזה לא קיבל ביטוי בטבלאות ההקצאה. גורמי המקצוע אמרו שיש לתקן ולהוסיף במצב הנכנס. יתרה מזה זכויות הבניה הנוספות בבית הזה הם רק של איילון ונאמר כי כשעושים איחוד וחלוקה צריך לעשות יחסיות. אולם במקרה דנן זה לא יכול לקרות. נוצר עיוות יש הסכם יש קניין וזכויות בבנין הזה ומי שקנה זכויות בתתי חלקות אחרות בבית המשותף ידע שהוא קונה קופסה. חלפו 20 שנה ופתאום הם מקבלים מתנה ע"ח בעל הזכויות שקנה את הזכויות בהסתמך למרשם יש פה טאבו. זה קריטי וצריך למצוא את הטכניקה ושמאי יכול לעשות מקדם ששווי היוצא שלי כפי שצריך לבוא לידי ביטוי ע"פ הקניין ע"פ המרשם.

ליאור שפירא : השווי הכללי קטן כתוצאה מכך
עו"ד דהן אור : לא זו חלוקה פנימית. החלוקה נעשתה ע"פ תתי חלקות והשמאי הקצה לכל אחד לפי תת חלקה שלו אבל הוא היה צריך לשום ולתת את הזכויות. לא מתקבל על הדעת שנעשה פה איחוד וחלוקה וגורע מזכויותי ונותן לשכנים שלי מתנה. זה מרשם זה טאבו צירפתי את מסמכי הטאבו. בתקנון הבית המשותף זה הטאבו.

ליאור שפירא : לפי מה שהסבירו במסגרת תקן 15 לא נוברים בתוך ההסכמים הם לוקחים IS AS.
עו"ד דהן אור : אנשי המקצוע טענו שאני צודק.

אוהד דנוס : נביא בחשבון גם את ההצמדה. אתה לא מבקש את הזכויות החדשות כי זה מה שהשמאי שלך חישב.

ליאור שפירא : האם השמאי מפרש את התקנון?

אוהד דנוס : במסגרת החישוב של ההצמדות שצריך לראות במסגרת תרשים הבית המשותף ונתחשב בתקנונים ובהוראות המיוחדות.

ליאור שפירא : אם יש במסגרת הסכם שיתוף הופקד בטאבו וכתוב שכל הזכויות מוצמדות לדירה ספציפית למה זה לא נחשב?

אוהד דנוס : במדרג הודאות הסכם שיתוף הוא פחות מרישום בית משותף, והערת אזהרה הולכת אחר בעליה והם יעברו למגרש החדש. אנחנו נבדוק את כולם נוציא תשריטי בית משותף לכולם. גם חכירה שנרשמת יכול להיות ויכוח על מה הוחכר ואם ננסה לרשום בשונה ממה שהם רשומים בנסח אז תהיה טבלה והועדה המקומית תאשר אותה.

ליאור שפירא : אם נעשה הסכם מכר של זכויות אבל לא נרשם בטאבו ושולם הכל
אוהד דנוס : אז ההקצאה תהיה על הבעלים הרשום אותם ההערות ע"ש הרוכש ירשמו גם פה יהיה רשום שיש הערת אזהרה.

עו"ד פולק : בבנין הזה באה חב' החשמל חדר טרנספורמציה נלקח מאתנו בכפיה הביא לידי כך שחב' חשמל זכתה בזכויות בתוכנית החדשה באופן אבסורדי והזכויות. זה מתקן הנדסי ובתוכנית הזו בוודאי יוקצו חדרי טרפו חדשים ולכן הזכויות לא צריכות להיות מוקצות והעובדה שהיא רשומה כבעלים לא מעלה ולא מורידה כמו רשות מקומית בשביל כביש. גם לכם יש קנין בכביש. לענין תא. 5000 שנטען כאן פס"ד שניתן לא מעלה ולא מוריד ולא יכול לחייב אף אחד והוא לא אמר דבר לגופו תא 5000 והתוכנית שלנו הם למעשה מהלך תכנוני אחד וקבלת הטענה הזו תפקע ביתר בעלי הזכויות ותיצור עיוות שמאי ותכנוני.

| | |
|--|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2007-0909861-507 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - - '24-0010 |

שמאית מיכל שימקביץ : הבנו את הטבלאות אבל יש טעויות לדוגמא : מסמך העקרונות סעיף 8.12 שמאי התוכנית נתן שוויי בחלקה 2 בגוש 8938 וחלקה 1 ו2 בגוש 8939 מציגה את המבנה שלנו. חלק מהמבנים אין היתרי בניה ויש סעיף שהוא מנוגד בעקרונות של דנוס שכתב שבמבנים שלא נמצאו היתרי בניה הוא לא יביא תוספת שוויי לזכויות. מבנה ברח' הנגב 12 גוש חלקה 2 שבגיננו לא ניתנו היתר בניה 8939 חלקה 2 נתת לו שווי.

ליאור שפירא : הנה מקרה קלסי שכן בדקו .
אוהד דנוס : זה היה קורה אותו דבר לפני הדיון בועדה ולא היינו יכולים לתקן. היו מקומות שפרסמתם טבלאות טרם הפקדתם אני לא יכול לדבר עם השמאי מחוץ לכותלי הדיון בועדה.
שמאית מיכל שימקביץ : אנחנו בנין חדיש בנייתו הסתיימה בתחילת שנת ה90. קבלנו שווי מטר מרובע מבונה פחות משכניי. התשובה היתה שיש לי תכסית של 50% בעוד שלשכניי יש 60% עדיין זה לא מסביר. אם לוקחים את שטח החלקה ואת זכויות הבניה של מסחרי 1 ולא מסחרי 2 מגיעים לשווי זכויות בניה אקוויוולנטי שאתה מחלק את השווי הזה במס' המטרים האקווולנטי אני מקבלת שווי למי"ר מבונה נמוך. אם לוקחים את זכויות הבניה של חלקה 3 ב8938 שהם בשטח מבונה של 1706 מ"ר מחלק אותם בערכת השווי שהשמאי נתן אתה מקבל שטח מבונה עיקרי של 22,444 מ"ר לעומת זאת אם תיקח את החלקה השכנה 8938 חלקה 3 התשובה שהשמאי נתן היא לא נכונה כי זה לא עובד כי לוקחים את התכסית של ה60% מכפיל במספר הקומות מגיעים לשטח מבונה עיקרי של 4992 מ"ר לחלק לשווי לכל המגרש בשטחים שיכול לבנות מקבלים 24,000 ש"ח למ"ר. איך אצלי זה 22,000 מגרש ליד מגרש. שמבודדים את השווי למטר מבונה בבניה. דוגמא שימור הזכויות לא ברור, יש טעות של הפחתה לחזית דרך בגין איך בנין מסחרי נותנים לו הפחתה שיש לו חזית. יש הרבה מקדמים שהובאו בחשבון ואנחנו לא יכולים בקונסטלציה שנוצרה כאן לתת את הדעת.
אלון הרשקוביץ : מציג התנגדות מהנדס העיר והתנגדות 20 מציג את ההתנגדות בקצרה. ההתנגדות שהדפסנו היא של מטלון שפולק מטלון הציגו אותם בזמנו. מקריא את ההתנגדות של מטלון. אנחנו מושכים את התנגדות במ"ע סעיף 4 מושכים יש טעות בטור.

מענה התנגדויות:

אוהד דנוס : ערן הרטמן חלקות 3-5 בגוש 8939 בקשו הקצאה ככל האפשר, ההמלצה היתה לקבל את ההתנגדות. אולם אציין שמדובר בהפחתה של כלל שווי התוכנית וצריך לקחת בחשבון שבחוק כתוב על הקצאה ככל האפשר וההקצאה יחסית שווה, בתקנות צירופו את איגום הזכויות והקטנת המושע במדרג לטעמי הוראות החוק גוברת ולכן ההמלצה היתה לקבל, המתנגדים צריכים לשמוע. ברמה של מימוש התוכנית ככל שמגדילים מושע מרחיקים אולי את המימוש. מי שירחיב ויפסיד זה היזם שהיה במפרוז ועכשיו הוא מושע והמטרים היו שווים פחות אבל סל המטרים לא משתנה.
דני ארצי : יש אנשים שנאלצו לעשות את השינוי מהמפרוז למושע בגלל שהם יושבים במקום.
אלון הרשקוביץ : יש להם פעילות עסקית והם בעלים אחר.
אמיר דנוס : ב1996 הוספנו הוראה שכל מי שרוצה לבנות יפנה את המגרש שלו ואת המגרש שהוא רוצה לבנות וזה עבד יופי. בסוף שתוכנית או"ח חדשה וצריך להרוס שטחים שהם בנויים ולכן הוראה כזו אמורה להסדיר את העיניים של מי שרוצה לבנות מי שלא. קחו בחשבון הם יהיו בחלקים קטנים והיזם יוכל לקחת אותם לפירוק שיתוף. לגבי טבלת האיזון לטובת החברות הקבלניות אני שמאי של הועדה המקומית ולכן אין הטיה לאף אחד. אני לא מייצג אינטרס של אף צד.
מיטל להבי : שקיפות זה דבר חשוב.

אמיר דנוס : רח' סלומון הוא רח' סואן ולכן ההפחתה היא ראויה. להביא בחשבון שאין מקום למושע לא ידוע מה עומד דעתו של הבעלים אם הוא רוצה להשכיר למוסך או לא. גם בני משפחה נחשבים מושע. לגבי שיעור הקצאה מושע.

אודי כרמלי : ההתנגדויות הכי קשות בפירוקי מושע הם בין בני משפחה.
אוהד דנוס : עם כל הרצון הטוב אי אפשר שלא להביא בחשבון ביחס למישהו שהוא בעלים יחיד. לגבי ההקצאה שתהיה בשיעור 46.8% אמרנו שהחלקים הם בהתאם לשווי ולא בהתאם לשטחים והטענה הזו לא רלוונטית. לגבי המושע דיברנו אם התקבל עקרון קרוב ככל האפשר כעיקרון הגובר. אנחנו לא חושבים שצריך להפחית על תיאום עם נטע כי התיאום עם נטע הוא לגיטימי והוא לא מעכב מימוש של מגרש. מדוע למנחם בגין נתתם במצב הקודם 10% במצב העכשיו פחות ומוסבר ההשפעה של הרחוב על בנין בן 4 קומות מרקמי ביחס למגרש החדש שהוא מגדל למגורים עם שימושים מעורבים מטבעו הוא עתיר זכויות פחות רגיש לנושא שהרחוב סואן. בחלק מהמקומות יש שימושי מגורים במצב הקודם ולכן ההפחתות האלה רלוונטיות במצב הקודם יותר התייחסות למה שאפשר היה לבנות שם שזה מה שקבע את השווי הגבוה יותר אי אפשר לתת שווי יותר גבוה ומצד שני לא לתת. משהו שהיה צריך להיטען עם כל הרצון אי אפשר לעשות זאת. סעיף 13 נאמר שבתקן 15 יש הבדלים בשווי אבל זה משהו שצריך להאמר בהפקדת התוכנית לא עכשיו.

ניצחון גואטה החוכרים לא נעלמו יש מחלוקת מה הם חכרו האם זה מה שקיים הועדה המקומית לא אמורה להיכנס לזה אלא לשקף את הטבלאות. פועלים בהתאם למה שרשום במרשם כן נציין את נושא הסכם השיתוף. הם מופיעים בטבלת הקצאות שמות החוכרים.

| | |
|---|---------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - 1 - 0010 |

התנגדות 4 סעיף 2 כן הבאנו בחשבון.

סעיף 3 בא בחשבון – בנספח א' לא מפורט אבל ההקצאה נעשתה לפי טבלת ההקצאות שיש שם רובריקה שיש שם את הערכים האקויוולנטיים. בנספח א' לא רואים את זה אבל כן הבנו את חשבון המחוברים. לגבי סעיף 4 יש כאן תכסית של 50 לעומת 60-65 זה לקומה ולכן יש הבדלים באחוזי הבניה בין 220 ל280 אחוז וזה נותן הבדל בשווי ולכן יש לדחות את ההתנגדות בסעיף 4 בהתנגדות 4.

התנגדות 5 נמסר לנו ההיתר בניה שלא מצאנו ונבדוק למה אין לנו אותו הוא גם לא צורף להתנגדות.

לגבי הטיה למסחר ביעוד התעשייה למרות Fw משלימה 44 יש הוראה מפורשת ולכן אחנו דוחים. הגדלת המושע במגרש 301, השמאים נותנים מקדמי הפחתה בתוספת יחסיים וצריך לעשות בשיקול הדעת שלנו. יש מקדמי תוספת והפחתה שניתנים אבל הם מיוחסים בצורה סיסטמטית לכל המגרשים וזה נתון לשיקול הדעת השמאים ועליו לא מערערים. לכן בגלל שזה יחסי זה אמור לסדר את היחסיים ביניהם בסוגיית המקדמים, ולכן ההפחתה במושע במגרש 301 והיא בסדר בהתנגדות 15 סעיף 3.

תביעה לפי סעיף 197 זה לא נכון אבל לא רלוונטי לטבלאות. יש לקחת בחשבון שאנחנו נשנה את היחסיים ואת חלקי השווי ומחירים חדשים מאחר ועברו כמעט 3 שנים וחלק מהטענות התאינו מאליהם. לדחות את ההתנגדות.

התנגדויות 15-6-מענה נמצא בדפוס. לגבי 17 זו טענה משפטית

הראלה אברהם אוזן: לגבי הטענה של 5000 במצב קודם. הסעיף המקורי בתוכנית המופקדת אמר שצריך להתעלם מ5000 ככה היא אושרה והוגשה עתירה מנהלית. בסופו של דבר העמדה של היועמ"ש של הועדה המחוזית היתה שזו הוראה שלא צריכה להיות בתכנית. זו הסיבה שהיא נמחקה. ולא ניתן ללמוד ממחיקת ההוראה כי זה מצב קודם. בינתיים הטענה שחוזרת בהקשר ש 5000 מצב קודם אומרת כך, כאשר המחוקק רצה לומר ש5000 לא במצב קודם הוא אמר זה ראו את ההוראה בתוספת השלישית בנושא של ההשבתה. מכאן שאנחנו למדים שאם הוא לא אמר את זה לענין 197 ולא אמר לענין איחוד וחלוקה סימן שזה כן צריך לבוא במצב קודם. אנחנו טוענים שההוראה נכנסה בהיטל השבחה כי בהיטל השבחה זו היתה הסוגיה על הפרק שהיתה סוגיה משפטית שברגע ש5000 אושרה היינו חייבים נוכח הוראות החוק להביא אותה מצב קודם כמדרגה. זה יצר בעיה בשוק והיתה אי ודאות גדולה כי 5000 היא מסגרת תכנונית והמחוקק התעשת ותיקן את החוק מהר. מאז נושא 5000 מצב קודם 1977 הטענות עלו ויש פסיקה שאומרת שהיא לא מצב קודם 1977 צריך לראות אותה כשקופה היא ועמדתנו שזה אותו דבר גם באו"ח ולא צריך להתייחס אליה.

הטענה של הלכות של ענת בירן זה נכון שאנחנו לא ביעוד מסחרי אבל מכוון ש5000 אומרת שיהיה לי פה מסחרי אז אני אהיה בשווי יותר גבוה אבל המשמעות שכל האחרים שנכנסו במסחרי בעצמם התדללו בגלל הטענה הזו. כתוצאה מקבלת הטענה הם יפגעו אם תתקבל ואולי לכאורה יש להם זכות לתביעה 197 אבל בגין 5000 לא ניתן לתבוע 197. כלומר בסוגיה זו עמדתנו שלא מתייחסים ל5000.

אוהד דנוס: התנגדות 18 וארו צדק שהתשובה שלנו שבדקנו הערכים ומצאנו שהם לא ראויים.

דני ארצי: טענת שאין איזון בין הנכנס ליוצא וזו התשובה.

אוהד דנוס: לגבי הנושא הראשון יש חוכרים שרוצים להירשם בכל המגרשים ומצד שני החברות טוענות שלא צריך רק במגרש מסוים שהם יסדרו בינם לבין עצמם. מקדם עירוב שימושים במצב החדש העירובים שימושים קיים כולם לא צריך לקבל את ההתנגדות. לגבי השטח הרשום ביצענו את התחשיב לפי 4279 נעשה תיקון אבל התחשיב נעשה לפי מפות מזידה. העדר התאמה בין החלק המוקצה לבין במגרשי התמורה לבין החלק במצב הנכנס סיבת הפער בגלל הקצאות לעיריה במגרשים 300 ו302 אז היא נוגסת ב100% ולכן אין את ההלימה אותו שווי יחסי.

מיטל להבי: בזכויות היוצאות

אוהד דנוס: אבל אז אין הלימה. לגבי הקצאה שלח חלקים שווים במגרשים התמורה. הגענו לפער שנובע מהספרה החמישית ויכול להיות שאפשר לסדר על השקל ונבדוק ולכן רשמנו לא לקבל את ההתנגדות. התנגדות 20 דיברנו קרוב ככל האפשר. לקחנו יעודים והתייחסנו למנגנון שימור זכויות ובוודאי כולם נכנסו באותו שווי ולא נתנה איזו שהיא הפחתה בתנ"ל 71 ב' היתה התייחסות נפרדת זו כל המהות ולא יפגעו מאיזו שהיא הפקעה. התנגדות 20 חלקה אחת הובאה בחשבון.

לסעיף 6 התנגדות 20 בדקנו שוב את הטענות על שיש חוסר שיוויון בהערכה מצאנו Fz זו לא תכסית ב50% לעומת 60% אלא צריך להכפיל את מס' הקומות ושי גם קומת גלריה וזה חצי אחוז מקומה טיפוסית ויש פער.

סעיף 7 מקדם קירבה שלא חשבנו שיש לתת למגדל שבמהות שלו הוא מגדל תעסוקה לתת קרבה לשב"צ. סעיף 8 – 3% בלבד בגלל שההפחתה היא למרכיב המגורים בלבד. אי צירוף גזי קרקע יש הוראה שצריכה להסדיר את הענין הזה.

אלון הרשקוביץ: יש אפשרות גם בהיתר וגם בעת המימוש.

אוהד דנוס: לגרוע את חלקיה של חב' חשמל הבעלים הצטרפו להסדיר מול חב' חשמל.

התנגדות 22: פה מדובר על גרפיקה ולהרים את החוכרים ב3 שורות, אני לא רואה בעיה לעשות ולא לא לעשות את זה. אין מחלוקת שבהיררכיה בזכויות חכירה היא נמוכה מבעלות.

דני ארצי: זה נרשם כראוי כי זה משקף את נסח הטאבו.

| | |
|---|---------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - 0010-24' |

אוהד דנוס: 13 קבלנו חלקי נבחן ונראה על תקנות בית משותף שמצמיד בחלק המשותף. התנגדות 23 ענינו 5 המבנים תורמים לשווי רואים את זה בטבלה הראשית.

אודי כרמלי: המלצת הצוות היא לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות חלק מההתנגדויות ולפרסם 106ב'.

מיטל להבי: בהתנגדות מה"ע מה שוני בין הוספת תוכנית תא 5000 ביחס לתוכניות כמו שמה"ע מבקש אותה לבין אחרים שציינו את זה הצורך הזה? אני בעד לתוספת זכויות בניה למגרש ביעוד ציבור של 400% אבל אני לא יודעת להעריך כמה זכויות בניה יהיו למגרש הזה מגרש 350 אחרי שיניידו שטחי ציבור מבונים ממגרשים סחירים אחרים.

אלון הרשקוביץ: אבל את זה משכנו את ההתנגדות הזו. השטח החום לא התאפשר ובקשנו למשוך את התנגדות וזו היתה טעות סופר.

מיטל להבי: קווי בנין אפס לכל הצדדים אתה קובע במסגרת או"ח כי לצי יש תנאים למגרשים שהם ציבוריים לא סחירים.

אלון הרשקוביץ: בתוכנית השומרון אנחנו צריכים להבטיח את כל השטחים החומים לשימושים נורמטיביים עדיין לא נקבע שימוש לשטחי הציבור אבל נערכה בדיקת היתכנות לבית ספר בשב"צ ובשטחי הציבור המבונים בשני המגדלים הצמודים. ביחד עם אותם 2050 שטחי ציבור מבונים שמפוצלים בשני המבנים אנחנו רוצים לבחון האם יש אפשרות להקים ביי"ס זה אתגר תכנוני. אנחנו מסתכלים על מאזן השטחים בנווה שאנן ואחרי שהוקצה קמפוס נווה שאנן אנו נדרשים לתת מענים לפרוגרמות נורמטיביות.

מיטל להבי: קו בנין אפס יאפשר לך?

אלון הרשקוביץ: יכול להיות האפשרות ליצור גמישות בזיקות הנאה האפשרות אולי לחבר ולייצר קו בנין אפס בין הדופן של ביי"ס לשטח הציבורי המבונה שכן.

מיטל להבי: זה לא שינוי תכנוני בשעה שאנחנו עוסקים באיחוד וחלוקה

אלון הרשקוביץ: אלו בדיוק הסעיפים שהצוות המשפטי ציין שאפשר להכניס לפי החוק.

מיטל להבי: האם אפשר להוסיף עוד אחוזי בניה למגרשים כמו שבקשו כאן

אלון הרשקוביץ: לא. זכויות הבניה נגזרת של תא 5000 נקבעו 4321 בסמכות הועדה המחוזית. יש פה אינטרס ציבור מכירים את כל המערך בשומרון מדובר על 1600 יח"ד עם הקצאה של פרוגרמת על מאוד חשובה של קמפוס נווה שאנן אנחנו צריכים לטייב את שטחי הציבור שנתרו לנו.

אוהד דנוס: תא 5000 היא תוכנית שהוכח שנותנת זכויות בניה רווחיות ויש קושי בלעריך אותה. יש לנו מצב קיים צריך להפריד באו"ח חדשה כשעושים חשבון למצב קיים זכויות מוחלטות יש רק בתוכניות הקודמות והתפיסה שיכול להיות שזה מעלה את השווי בשוק אבל זה אחריותם של הקונים והמוכרים. התוכנית החדשה היא השראה. יש בהם זכויות מוחשיות ואפשר לתת שווי יחסי על מנת שאף אחד לא יקופח ולעשות את 5000 ברמה השמאי זה שגוי.

מלי פולישוק: אתה קובע ב3 העקרונות שווי שוק.

אוהד דנוס: שווי שוק שמנטרל את התכנון החדש 5000 היא המצע לתוכנית החדשה שיצרה זכויות בניה חדשות. לכן היא חלק ממנה שווי השוק בהנחה שזכויות הבניה אפשר לחשב אותו, כי הטבלאות צריכות להכניס את כולם בלי לקפח אף אחד.

מענה מצד המתנגדים

אסף לוי שמאי התנגדות 2 – לחדד לגבי בנושא עירוב שימוש הקרקע ובאו"ח ונאמר שתוכנית 4321 היא התוכנית שקבעה שלכל מתחם תוכן תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. אבל תוכניות של או"ח יש מכל מיני סוגים יש כאלה ללא הסכמה ויש עם הסכמה ושי כאלה שלא מכניסות את כל השטח והמטרה כאן היא שיעוד הקרקע לתעשייה לא התערבב עם יעוד מסחרי ויוציא את זה, נכון שאמרו תוכנית אחת לכל המתחם אבל זה לא סותר את מה שאני מבקש.

ענת בירן עו"ד: לגבי דבריה של הראלה היטל השבחה אין מחלוקת של 5000 ולגבי 197 לא רלוונטי נושא של איחוד וחלוקה בא לעשות צדק וחלוקה ויוניתי בין בעלי זכויות של נכנסים. ערב אישור התוכנית ולפי תקן 15 חצי שנה לפני אישור התוכנית מה השווי של כל אחד ואחד במגרשים במכר שוק. אי אפשר להגיד אנחנו מתעלמים מ5000 כי זה מעוות את מחירי השוק. תמיד יש כאלה שרוצים להרוויח יותר אם אנחנו נקופח, והאם זה נכון שהחלקה שלנו שהיתה ב'F ביעוד לתעשייה נמוך יותר מהשווי של חלקה אחרת שהיא ביעוד מסחרי באותו זמן. מבחינה שמאית אין מחלוקת ושהחלקות ימכרו באותם מחירים משום שהמחירים משקפים את 5000. התרומה של כל אחת מהחלקות לתוך הפול היא תרומה שהיא לפי 5000 כל אחת מהחלקות נותנת את אותן זכויות בניה ואותם יעודי הקרקע. הם לא תורמים יותר מאתנו ואנחנו נכנסים במינוס ותורמים פחות. לכן להגיד לנו שנקבל פחות במצב הנכנס זה קיפוח שאין לו שום בסיס וגם לא בחוק. לכן לא ברור מדוע לועדה המקומית יש ענין לקפח בעל קרקע אחד ע"ח בעל קרקע אחר בשעה שאין לך שום משמעות בקופה הציבורית לענין היטל השבחה. בחלוקה בין בעלי הזכויות היא צריכה להיות אמיתית ושכולם יכנסו לפי התרומה שלהם ולפי השווי השוק שלהם. אני יכולה לקבל שמאחר והזכויות לפי 5000 הם לא זכויות סופיות עד שתהיה תוכנית מפורטת שיתנו מקדם מסויים 5000 וגם זה נכון לכולם. הטענה ש5000 לא כוללת יעודי קרקע אל אזורי יעוד לא מתיישבת עם הוראות החוק שמדברות שתוכנית כוללת חייבת לכלול יעודי קרקע והצדק והחוק מחייב להתייחס ל5000. אני לא מקבלת את הטענה שזה חלק ממצב תכנוני חדש זה לא יכול להיות נכון משום שכולם מקבלי זכויות ע"פ

| | |
|---|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 | 03/07/2024 |
| דיון בהתנגדויות (2) | 1 - - '24-0010 |

5000. ערב הכנת תוכנית 4321 כולם נכנסים לפי השוויים הללו. נכון שתוכנית 4321 והתוכנית הנוכחי זה מהלך תכנוני, אני מבקשת שתשקלו זאת ואני לא חושבת שזה לא צריך להיות ענין שהועדה המקומית לא תומכת בו.

איציק שפיגל: הטענה שצריך לחלק את המתחם ל2 תתי מתחמים של תעשיה ומסחר, לא רלוונטי. היה דיון ב4321 גבולות איחוד וחלוקה נקבעו היה צריך להתנגד לזה אז והיום זה מה שיש. הועדה המקומית קבעה שזה המתחם של האיחוד וחלוקה ב4321.

עו"ד נועה גילה: נבקש להתייחס לאופן בו רשומים החוכרים בטבלה. נכון שיש הליך משפטי שמתנהל יחד עם זאת אנחנו לא רשומים לצד הבעלים ויש לזה משמעות. בטבלה אנחנו רשומים תחת הבעלים במצב הנכנס במצב היוצא אין לנו ביטוי לכן אנחנו מבקשים להירשם לצד הבעלים בעמודה לצד ולא מתחתם כך שינתן לנו ביטוי במגרשי התמורה. לענין הזה נבקש להתייחס לבקשת הבעלים שיוקצו לנו זכויות במגרש 301. מאחר ואנחנו לא נכנסים לשווי של החוכרים בחלקת המקור ואם תגבילו אותנו למגרש 301 אתם קובעים מסמרות להליך המשפטי שמתנהל עכשיו. לכן מבוקש שההקצאה תהיה ב3 המגרשים כאשר אנחנו רשומים לצדם וכך תשמרו על הזכות שלנו לקבל בעתיד את הזכויות והדבר עומד בתקנות התכנון והבניה.

שמאי מטעם משרד נועה גילה: לפי התקנות השורה שבה רשום הבעלים היא גם השורה שבה צריך להיות רשום החוכר. אם לא אנחנו זה מפר את התקנות.

אודי כרמלי: אבל אתה נשאר בטבלה.

שמאי: אנחנו בטבלה אבל לא במגרש נכנס ולא במגרש יוצא אנחנו רשומים באופן אקראי.

בגלל שאנחנו לא רשומים באותה הטבלה אין בעיה שירשמו את כל השמות של החוכרים בנספח ובעלים ירשם חוכרים. החוכרים רשומים בנפרד בשורה מתחת.

ליאור שפירא: אם החוכרים נמצאים למטה זה פוגע להם בזכויות?

שמאי: כן, כי אני לא יודע איפה הם נרשמים במצב היוצא.

אוהד דנוס: ואם אני ארים אותם למעלה אתה תדע?

שמאי: לא, אבל כמו שהוצע ע"י הבעלים שירשמו אותנו רק במגרש 301.

ליאור שפירא: אם אנחנו לדוגמא בעלים ורשומים חוכר לפי הטבלה לא תדע לקשור אותו לאחד מאתנו.

שמאי: כן לפי הטבלה זה לא ברור.

אוהד דנוס: אלו התקנות יש טור של בעלים טור של חוכרים ואין עוד הקצאה לבעלים או החוכרים בצד השמאלי במצב היוצא כולם מפורטים פעם אחת.

ליאור שפירא: יש מקום שרשום בעלים ורשום חוכרים אם מסתכלים עלשם החוכר הם אומרים שלא תדע לקשור את זה לאיזה בעלים.

אוהד דנוס: ובאותה מידה הם רוצים להירשם כחוכרים על שלושת המגרשים וזה בדיוק מה שהטבלה עושה.

עו"ד נועה גילה: לענין שווי המבנים בנספח א' מופיעים כאילו המבנים בתור תרומה לשווי אבל בטבלה הסופית אין תרומה לשווי. אנחנו נכנסנו עם 38 מיליון ₪ אם יש תרומה למבנים נשמח לדעת מהי כי אם המבנים לדוגמא תורמים 8 מיליון ₪ ומחלקת את הסכום שנותר בזכויות הבניה, אני מגיעה לשווי מטר מבונה לא הגיוני. הרבה הרבה פחות משווי מטר מבונה שניתן בשאר המגרשים. מאחר ואנחנו לא יודעים את שווי המבנים כי זה נעלם.

אוהד דנוס: אתם עושים משהו לא נכון

עו"ד נועה גילה: בטבלה נכנסתי ללא פירוט שווי המבנים. אם לוקחים את השווי הסופי ולוקחים שטח המטרים המבונים ומחלק ב38,000 ₪ ומקבל22,000 ₪ למטר השווי הזה הוא שווי שנמוך משווי של מגרש גם אם אין לו מבנים.

עו"ד דן אור: בענין של חדר טרפו יש החלטה חדשה שאוסרת על חברת החשמל לרכוש בעלות ביחידות בשטחים בנכסים אלא זכות שימוש בלבד לידיעתכם. מבחינה מהותי שמאית בעל נכס ציבורי פלוני שרשום על גוף ציבורי בטאבו לבין חדר של חב' החשמל הרי זה מכר כפוי מה שעושה חב' החשמל.

דיון פנימי:

מיטל להבי: רואים את לוינשטיין עם כל המכירה למתחמים והקטנים ואני כאן כדי להגן על הקטנים, השאלה כשכתוב לא יפונה בית מגורים לפני היתר למה לא להכניס משפט כזה להחלטה. למה שיהיה כוח לפנות אנשים לפני היתר, כשיש היתר אתה מפנה אותם אתה יודע למה.

אודי כרמלי: התפיסה הבסיסית לגבי שומה ועקרונות שומה כי אנחנו גוף ציבורי. אנחנו שוקלים את השיקולים הציבוריים והאיכותיים. אנחנו מתעדפים ובסופו של דבר אנחנו נמצאים כנציגים של השותקים. החזקים צועקים חזק יותר והחלשים לא שומעים אותם וזה התפקיד שלנו.

אלון הרשקוביץ: מיטל מתכוונת להתנגדות 5 סעיף 5 "לא יפונה בית דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרש 300 ו301 350".

אוהד דנוס: זה בסיס לדרישות נוספות לעוד דברים

מיטל להבי: לדוגמא?

אוהד דנוס: אני הוקצתי ב2% אחרת במגרש החדש ואני רוצה 3 אחרת אני לא אתפנה

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------------------|--|
| 03/07/2024 1 - - 24-0010 | מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 507-0909861 תא/מק/3/4321 - דיון בהתנגדויות (2) |

מיטל להבי : אתה לא אומר לו שהוא לא התפנה אתה אומר שהוא חייב להתפנות שיש היתר לא לפני.
אוהד דנוס : אי אפשר להוציא היתר בלי חתימה של הבעלים
אלון הרשקוביץ : זה העיקרון קרוב ככל האפשר החזרנו את האנשים לנכס המניב אלו מצבים מורכבים בתקופת הבניינים עד שיחליט להוציא היתר
מיטל להבי : זה מה שיגרום לחתום ואם לא נפנה אותו אז הוא לא יחתום.
אוהד דנוס : הוא לא חותם או לא חותם אבל הוא יכול לייצר מצב של סחטנות לבעלים אחר. הנה נכנסנו לסחרחורת מהדבר הקטן הזה.
מיטל להבי : ואם אני לא רוצה לחתום על ההיתר
אוהד דנוס : אני הולך לפירוק שיתוף וקונה אותך כי זה קנין של אחרים. את רוצה לאזן בין זכויות הפרט ואין יזם גדול הוא לבד ישכון. הוא לא קיבל שום הטבה. הוא באותם עקרונות הסיבה שאת לא שומעת אותו כי הוא משלם ריביות.
הראלה אברהם : ממליצה על החלטה שתנתן שהות למתנגדים תוך 21 ימים מיום מתן ההחלטה להשלים מסמכים נדרשים כמפורט בטבלת המענה להתנגדויות.
לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם ופרסומן לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב ע"י משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונים לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן זכות התנגדות תוך 45 ימים.
מכוון שיש 106ב' אין החלטה סופית זה חוזר לעוד התנגדויות.
בישיבתה מספר 0010-24ב' מיום 03/07/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- ניתנת שהות למתנגדים תוך 21 ימים מיום מתן ההחלטה להשלים מסמכים נדרשים כמפורט בטבלת המענה להתנגדויות.
- לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם ופרסומן לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב ע"י משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונים לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן זכות התנגדות תוך 45 ימים.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חן אריאלי