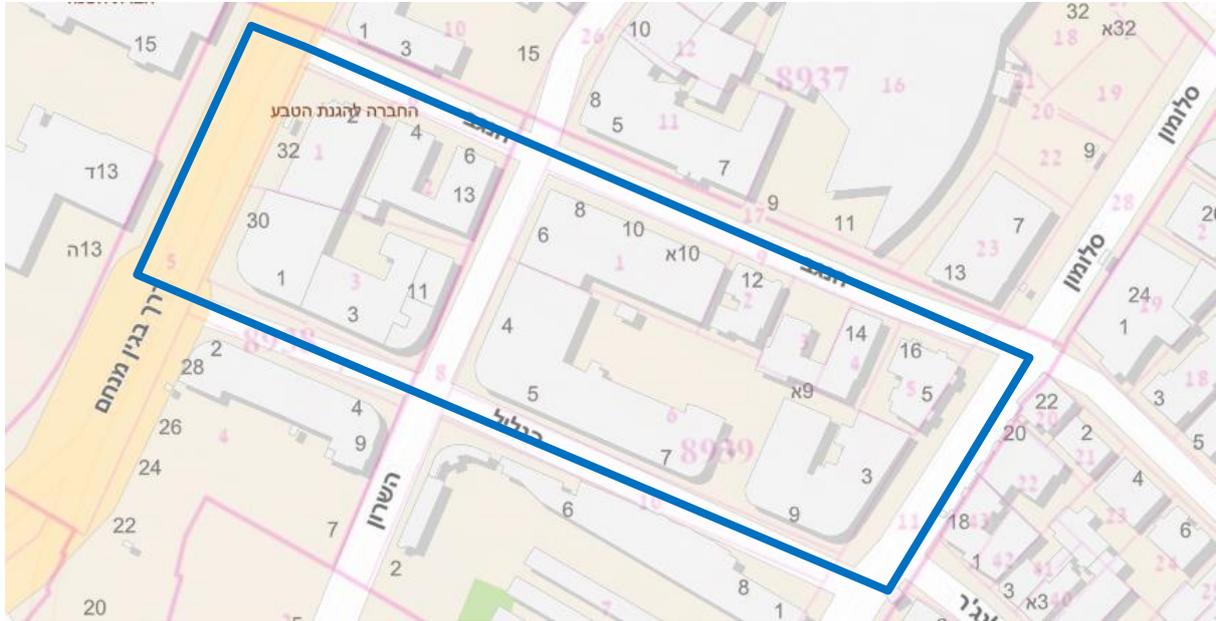


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום: תל אביב-יפו



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:

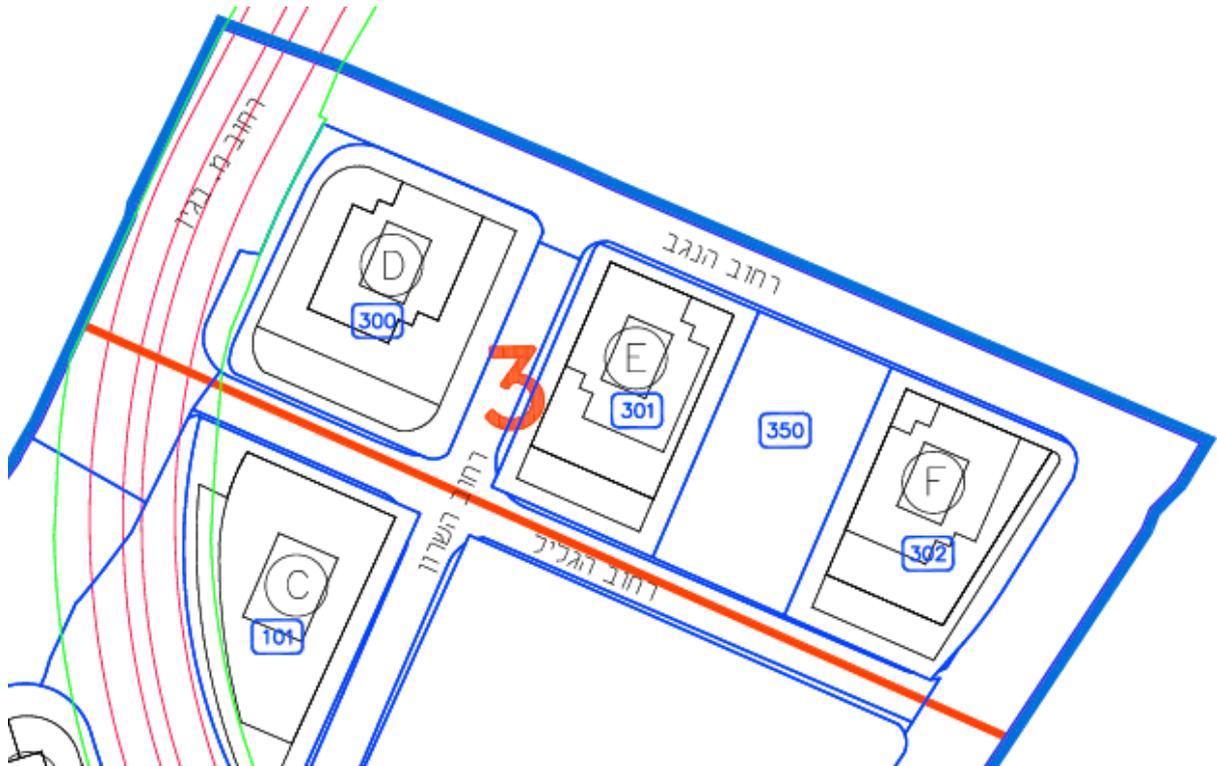
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 3.

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024 6 - '24-0008	507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות

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	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

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

חוות 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"/> "יריגולח" (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 (בח חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
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 לקבוצת הרישיות תא 4321 (507-0520098) - "מרחב שומרון" (מתחם והתחם המרכזית הישנה).	62 א.4 (א) חוק חו"ב ותע"מ	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחנית) לתוכנית תא/5000 (מתחם) חוקף 22.12.2016.

שימוש בתוכנית	שימוש בתוכנית	שימוש בתוכנית
שימוש בטענין חוק בטענית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חתמה בשטח שלה עלו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחזק מוסמכת לכלול בתוכנית המתאר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים משעיף קטן (1)(א), וכן משעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (27) שבה.	62 א(4) למעט: (א4) - קביעת אן שינוי גובה וקומות, (16) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ויעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - חוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)	מחוז חסעיף	מחוז חסעיף
סעיף קטן (א)	מחוז חסעיף	מחוז חסעיף

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

הערת
גבי איגוף סולגני - ראש עוף (מתשוב מוכרזת ועדה מחוזית)
צוות התכנון

התוכן	מס' החלטה
3 מתחם 3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

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 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

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
05/06/2024	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3
6 - - 0008-24	דיון בהתנגדויות

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	<ol style="list-style-type: none"> יש להקצות את הבעלים במגרש 302, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". טבלת האיזון מוטה לטובת החברות הקבלניות: <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. מבקשים לקבל את ההקצאה באותו שיעור שהיה להם במצב בנכנס 46.8% 	<ol style="list-style-type: none"> מכיוון שמדובר בעסקים קיימים נמצא לנכון לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון כהלכה וללא משוא פנים הטבלאות אושרו ע"י שמאי הועדה. <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. החלק היחסי במתחם מספר 3 נקבע לפי השווי היחסי ולא לפי שטח המתנגדים במצב הקודם לכן אין רלבנטיות לטענה זו. 	<ol style="list-style-type: none"> לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות
2	עו"ד אלמוג חכמון בשם אהובה ברנר, אורי אבני, אלי וייס, אסנת תמיר, אריה פוזילוב, באסם חתו, גרשון ויסרפורר, דודו טסה,	גוש 8938 חלקה 2 רחוב הנגב 4-6	<ol style="list-style-type: none"> הטבלאות לא מפורטות מבוקש להציג תחשיב מפורט. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". ההקצאה כפי שנעשתה מגדילה את המושע ויש להפחית את שווי המגרש בהתאם. הפחתה למגרש 300 בגין תיאום נדרש עם נתי"ע. יש לתקן את מקדם ההפחתה למגרש 300 בגין חשיפה לדרך מנחס בגין ל 10% - כמו במצב הקודם 	<ol style="list-style-type: none"> שמאי התכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן). ועפ"י הפרוט הנדרש בהתאם. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה 1. לאור קבלת ההתנגדות בסעיף 2 יתוקנו הטבלאות במידת האפשר והטענה מתייתרת. בבדיקה שנערכה ע"י שמאי התכנית הרי שאין רלבנטיות לטענה מכיוון שאין לתיאום עם נתי"ע כל השפעה על השווי. 	<ol style="list-style-type: none"> לדחות את ההתנגדות. לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

התוכן

מס' החלטה

507-0909861-תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - 0008-24

<p>10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות. 13. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>5. התשובה לטענה נבדקה ונמצא שהשפעה של רחוב מנחם בגין חזקה יותר על בניין 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 בקומת 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>6. יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן למגרש 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>דופלר דניאל, זילברמן 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</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</p>	<p>3</p>

	בע"מ			<p>הולך אחר בעליו כך שהקצאה לחוכר תהיה מתוך הקצאת הבעלים. 2. ראה התנגדות 2 טענה 1.</p>	
<p>4</p> <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 הקצאה ואיזון הובא בחשבון שהבית רשום כבית משותף. 3. בחלקה 1 בגוש 8938, תרומת המחוברים 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>	
<p>5</p> <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</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>	

התוכן

מס' החלטה 05/06/2024
 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3
 דיון בהתנגדויות 6 - 0008-24

מס' החלטה
 05/06/2024
 6 - 0008-24

	<p>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. 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 ממצא 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 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.</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 לוינסטיין.</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 פולה שפיר</p>	6
<p>1. לקבל חלקית 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 ממצא 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 כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את</p>	<p>גוש 8939</p>	<p>עו"ד ערן לס</p>	7

<p>2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>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 והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הני"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>הקרקע כמגורים ולא תעשיה. 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> <p>5. לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350</p> <p>פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p>	<p>חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>בשם מיקי דביר</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 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</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשיה. 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> <p>5. לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם סימה קדם</p>	<p>8</p>

	<p>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 כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>למגרשים 300, 301, ו 350</p> <ul style="list-style-type: none"> פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 			
<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 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</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 מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <p>5.</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 אילון אהוב עמי</p>	<p>9</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. 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 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 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 עזרא צאיג</p>	<p>10</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 עזרא דבורה</p>	<p>11</p>

<p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<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. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<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. 	<p>12</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</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 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם ניאזוב מזל</p>	<p>12</p>

	<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 ממצא 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 אילן יצחקי</p>	<p>13</p>

התוכן	מס' החלטה
3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0008-24ב' -

	<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. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 2. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3</p>	<p>1. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. יש להגדיל את המושע במגרש 301.</p>	<p>גוש 8938 תתי חלקות 1/4,5 הנגב 2</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם מרים צינצינטוס</p>	14
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה התנגדות 5 טענה 3.</p>	<p>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</p>	<p>גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם דני טרבולוס</p>	15
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 3. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3</p>	<p>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</p>	<p>גוש 8939 חלקות 3-5 רחוב הנגב 14-16</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם דני ארנון דיסקין</p>	16
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראה מענה התנגדות 2 טענה 1</p>	<p>הטבלאות אינן מפורטות מספיק.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8</p>	<p>עו"ד דניאל פסטרנק בשם חברת מאגיס</p>	17
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לקבל את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. שווי מצב קודם מתבסס על תכניות קיימות ומאושרות שקבעו ייעוד קרקע וזכויות בניה. תא 5000 הינה תכנית מתאר כוללנית 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 המחברים בגו"ח 8938/1 וחלקה היחסי של העירייה במגרשים 300 ו-302 ששמאי המתנגדים לא הביא בחשבון.</p>	<p>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".</p>	<p>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</p>	<p>עו"ד ענת בירן בשם חברת צוק בזלת אינוסטמנט בע"מ ח.פ. 51- 1996126 ועזבון המנוח יוסף שחר ז"ל</p>	18

<p>1. לקבל את ההתנגדות חלקית. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו. כאשר יתוקנו טבלאות האיזון 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>1. יש לרשום את זכויות החוכרים של שיכון ובינוי 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>גוש 8938 חלקה 3 גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>עו"ד רוני ירדני בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ (שמאי יצחק שפיגל)</p>	<p>19</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 המחוברים 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 האיזון הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה ולכן אין צורך בתוספת מקדם. 8. מקדם הפחתה 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</p>	<p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. העדר פירוט בטבלאות האיזון. 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>איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים.</p> <p>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 תכנית 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>1. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א)ג.</p> <p>2. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכנית</p> <p>3. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה</p> <p>4. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניוך שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים ביעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>5. הוספת הוראה לתקנון: שטח זיקות 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 	<p>כל תחום התכנית</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>21</p>

<p>11. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>12. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>13. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p>	<p>יתואמו סופית בתכניות העיצוב האדריכליות למגרשים הנ"ל</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' 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 סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>			
--	--	--	--	--

התוכן	מס' החלטה
3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0008-24ב'

<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו.</p> <p>2. ראה התנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. הטענה שהוצגה ע"י שמאי המתנגדים היא חישוב השווי היחסי של החוכרים. הטענה איננה רלבנטית לחוכרים שחכירתם הולכת לאחרי הבעלים.</p>	<p>1. זכויות המתנגדים (חוכרים) נרשמו במצב הנכנס כאילו מדובר בזכויות מתחת לקו.</p> <p>2. יש להציג את תחשיבי השווי.</p> <p>3. החלק היחסי של חלק כלל החוכרים בחלקה 6 הינו 17.41%, שהם 8.86% משווי התכנית.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>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>	<p>22</p>
--	--	--	----------------------------	--	------------------

<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 שימקיביץ) (ס' 13 טענת שמאי ירון ספקטור)</p>	23
---	--	--	---	--	-----------

התוכן	מס' החלטה
3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 24-0008

	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
2307 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

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.

<p>19. 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>20. עדכון תכנית מקסימלית : עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>21. 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>22. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>23. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' 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>24. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>25. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון : כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולאריים 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>		
לא נדרש	לדחות את ההתנגדות	22
<p>1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין.</p> <p>2. לעת עדכון טבלאות ההקצאה ייבחן על ידי שמאי התוכנית תיקון הטבלה ביחס לשווי היחסי של תתי החלקות בחלקה 1 בגוש</p>	<p>לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12 לקבל חלקית את סעיף 13</p>	23

התוכן		מס' החלטה
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3		05/06/2024
507-0909861 תא/מק/3/4321 -		6 - - '24-0008
דיון בהתנגדויות		
8938, לרבות התייחסות להצמדות במצב הנכנס.		

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

בישיבתה מספר 0008-24'ב' 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 גורן