

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

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

דרך מנחם בגין 10,12,14,16
רחוב צ'לנוב 2,4
רחוב הגדוד העברי 1,3,5,7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	חלק			26,24
8940	חלק			3
8941	חלק		1-4,37,39-41,58-63	36
8942	חלק			50,41,1

שטח התכנית: 6.861 דונם

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 ומבנים לשימור ביעוד מגורים.

מדיניות קיימת:

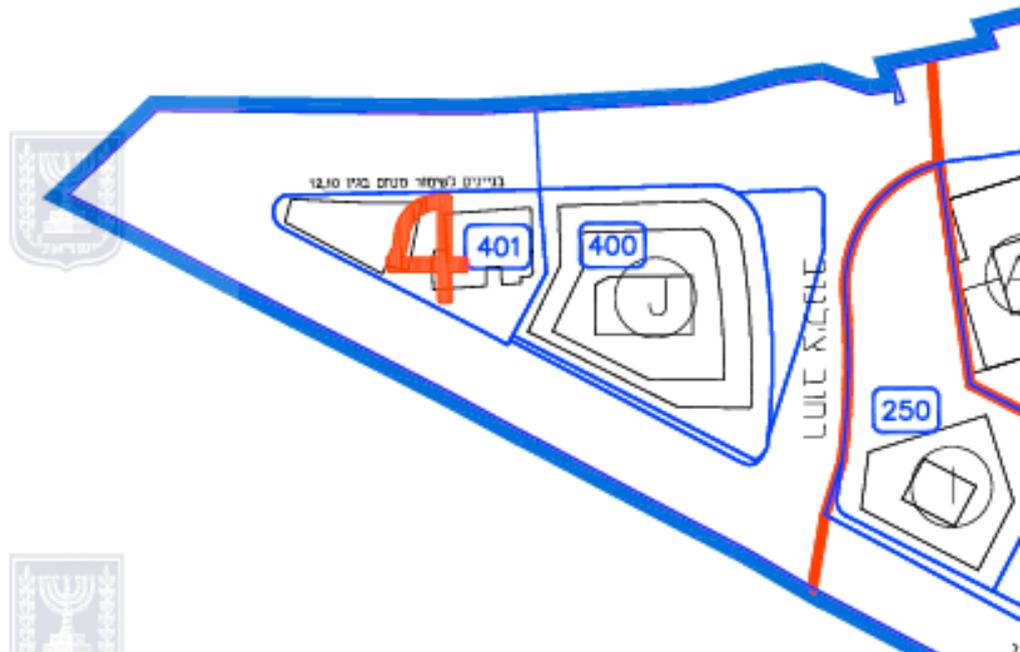
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

התוכן	מס' החלטה
407-0909879 תא/מק/4321/4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 4 - 0008-24

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, דרך
שטח התכנון : 6.861 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 בעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל בעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית. אם תוך שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - '24-0008

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	82 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 7 יח"ד דב"י נוספות 9,405 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	11,520 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	808 מ"ר	מסחר	
	-	שטחי ציבור	
	31	קומות	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית 507-0909879-5	שם התכנית מרחב שומרון מתחם 4
עורך התכנית קניור אדריכלים	מגיש התכנית הועדה המקומית
זיהוי הרשות (הוועדה)	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> תכנית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

תאור כללי של התוכנית המפורטת חמוצית	מסד הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בחסות מעלים במתחם מספר 4 בחתום לתכנית הראשית תא/4321 (507-0520098) - "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה).	62 א. (4) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (לחתימה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

שימוש בסעיף חוק בקביעה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית חזרה מוסמכת לכלול בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחזור הסעיף
<input checked="" type="checkbox"/> סעיף קטן (א1)	<input checked="" type="checkbox"/> איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד

דיון והחלטות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	295332735		18.1.2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם איון, עו"ד	2929726-9		13.1.2022

ת.ז. 2017

הערות
גבי איילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
2007-0909879-507 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 4 - - '24-0008

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים להפקיד את התכנית 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 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22'ב' 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 0002-22'ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 6) 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 486' לחוק

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דין בהתנגדויות	4 - 0008 - 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

התוכן	מס' החלטה
4/4321/מק/תא/507-0909879 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - 0008-24ב'

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	עודד גרודצקי חברת דרך פתח תקוה 14 בע"מ	רחוב הגדוד העברי 5 תל אביב - יפו 6685105
2	עו"ד הדר בדש בלומשטיין	רחוב המייסדים 8 קרית אונו 5552108
3	אריאל קמנקוביץ ושות' עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד עודד גרודצקי בשם המתנגדת חברת דרך פתח-תקוה 14 בע"מ (שמאי שלומי מערבי)	גוש חדש 8941 חלקה 3 (גוש ישן 6945 חלקה ישנה 3) דרך מנחם בגין 14, הגדוד העברי 5	<p>1. בעקרונות השומה ובנספח א' אין פירוט מספיק של המצב הקודם.</p> <p>2. לא צוין היתר בניה בעקרונות השומה לצורך קביעת תרומת המבנים</p> <p>3. לא ברור התחשיב לגבי המבנים לשימור בתא 401.</p> <p>4. לחלקה 4 מגבלות משמעותיות, בשל צורת החלקה והפחתה בגין חזית לרח' צלנוב.</p>	<p>1. שמאי התכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ועפ"י הפרוט הנדרש.</p> <p>2. שמאי התכנית בדק היתרי הבניה בתיק בניין. הנושא ייבדק שוב ואם ואכן יש צורך ייעדכן בהתאם ויוסיף את היתרי הבניה בהתאם. בבדיקת שמאי התכנית המבנים בחלקה 3 לא תורמים לשווי ולכן לא ניתנה תרומת מבנים לחלקה 3.</p> <p>3.</p> <p>4. השמאי הביא בחשבון, במצב הקודם הפחתות לחלקה 4 בגין צורת החלקה והפחתה בגין חזית לרח' צלנוב לפי 5%.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>3.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p>
2	עו"ד הדר בדש בלומשטיין בשם חברת ק.ב.י אחזקות בע"מ ח.פ. 513032524 ע"י מר גרשון לוי וחברת עופר לוי ניהול ויזום נדל"ן בע"מ ח.פ. 513596692 (שמאי יוסף ליאור בדש)	גוש 8941 חלקות 63, 41, 4 הקרקע של הבעלים גדול יותר. שני הבניינים תורמים לשווי.	<p>1. חלקות 41, 63 הן חלק מחלקה 4 ועל כן, שטח הקרקע של הבעלים גדול יותר.</p> <p>2. שני הבניינים תורמים לשווי.</p> <p>3. אין מקום להפחתה בגין צורת החלקה וחזית לרח' צלנוב וזאת גם ביחס לחלקה 3.</p> <p>4. לא הובאו בחשבון מגבלות שימור המבנים בחלקות 1-2.</p> <p>5. לא הובא בחשבון הפוטנציאל של תמ"א 38.</p>	<p>1. טבלת האיזון נערכה בהתאם לנסחי טאבו קיימים בהם חלקה 4 הינה חלקה סחירה שהוערכה ע"י השמאי וקיבלה שווי וחלק יחסי בטבלת האיזון, חלקות 41 ו-63 הינן חלקות נפרדות ביעוד דרך ולכן נכללו מתחת לקו.</p> <p>2. בתחשיב שערך שמאי התכנית למבחן תרומת המבנים נמצא על ידו שתרומת המבנים הינה גבולית. עם זאת, הוחלט בבחינה נוספת שכן ניתן לייחס תרומת מבנים ל-2 מבני המגורים הקיימים בצלנוב 2 וצלנוב 4 בחלקה 4 ולכן יש לתקן ולתת תרומת מבנים לשווי.</p> <p>3. בדיקת שמאי התכנית את טבלת האיזון</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>

	<p>מצאה שרק חלקה 4 גובלת עם רח' צלנוב, שהינו רח' ראשי. צורת החלקה אינה מאפשרת לנצל את כל הזכויות הקיימות, כך שהיא מאפשרת בניה פחות מיטבית ביחס לחלקה 3, במיוחד בחלק הדרומי של החלקה. לכן ניתנה הפחתה לחלקה 4 בהתאם.</p> <p>4. עלויות השימור יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון הקיים והמוצע.</p> <p>5. זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות בהתאם לחוק ולהלכה הפסוקה.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2.</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>1. טבלת האיזון נערכה בהתאם לנסחי טאבו קיימים בהם שמות המתנגדים לא מופיעים. סטטוס הבעלות בנסח הטאבו היינו "לא מוסדר".</p> <p>2.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שבהתאם לתכנית 44 ניתן לבנות בקיר משותף בגבול המשותף של חלקות 3 ו-4, לכן בחלקה 3 ניתן לנצל את כל זכויות הבניה ואילו בחלקה 4 הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת מגרש שמונעת ניצול מלא של הזכויות</p> <p>4. הובאה בחשבון דחיה רק לזכויות הבלתי מנוצלות בהתאם לתכנית השימור בחלקות 1, 2 בעוד שבחלקות 3 ו 4 לא נדרשת דחיית מימוש הואיל והן נמצאות במתווה של הריסה.</p> <p>5. מגרש 400 נקבע מקדם 0.35 להמרה למשרדים שבו מגולם מרכיב אי ודאות המרת השטחים הנ"ל. המקדם נבדק ונמצא ראוי.</p> <p>6. ערכי השווי בטבלה הינם הערכים בזמן עריכת הטבלאות ומטרתם העיקרית היא לאיזון.</p>	<p>1. טענה לבעלות של שטח חלקות 39, 40, 59, 60, 61 וסה"כ 824 מ"ר.</p> <p>2. חלקות 1-2 השווי המחושב לבעלים במצב הנכנס הינו גבוה משווים במצב היוצא.*</p> <p>3. בחלקות 3 ו-4 לא ניתן לנצל זכויות בניה עקב מגבלות קווי בניין, לכן מבוקש להפחית את שווים.</p> <p>4. יש לבטל את הדחיה שניתנה לחלקות 1-2 או לתת דחיה זהה לחלקות 3-4.</p> <p>5. יש לתקן שווי מגרש 400 – מקדם משרדים בתת קרקע נמוך מדי.</p> <p>6. לתקן ערכי השווי נכון למועד אישור התכנית</p>	<p>גוש 8941 חלקות 1, 2, 39, 40, 59, 60, 61 דרך מנחם בגין 10/רחוב הגדוד העברי 1 ודרך מנחם בגין 12/רחוב הגדוד העברי 3</p>	<p>עו"ד אריאל קמנקוביץ' בשם בן נון יצחק ת.ז. 053322921 וצדוק יוסף ת.ז. 5159736 (שמאי דני טרשנסקי משרד קמיל-טרשנסקי-רפאל)</p>	3

התוכן	מס' החלטה
4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - '24-0008

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

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- 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	לדחות את סעיפים 1, 4 לקבל חלקית את סעיף 2 סעיף מס' 3 – מענה בע"פ	שמאי התכנית יבחן האם קיימים היתרים ואם אכן יש צורך יעדכן בהתאם ויוסיף את היתרי הבניה לעקרונות השומה.
2	לדחות את סעיפים 1, 3, 5 לקבל את סעיפים 2, 4	1. לייחס תרומת מבנים ל-2 מבני המגורים הקיימים בצלנוב 2 וצלנוב 4 בחלקה 4 ולתקן את טבלת ההקצאה ולתת תרומת מבנים לשווי. 2. עלויות השימור יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון הקיים והמוצע
3	לדחות את סעיפים 1, 3-6 סעיף 2 – מענה בע"פ	לא נדרש

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

אלון הרשקוביץ: מציג את תוכנית האב במצגת.

דיון בהתנגדויות:

שלומי מערבי בשם חב' ד. פת 14 בע"מ : ההתנגדות שלנו היא לתוכנית שהיא איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בטבלאות איחוד וחלוקה המצב הקנייני של התוכנית המופקדת החלקות לא רשומות ע"ש הבעלים השונים והטענה שטרם בוצע הסדר. חלקה 3 היא בבעלות פרטית והרישום של הבעלים לא מפורט בטבלה. טבלאות או"ח שהוצגו אין פירוט מספיק על השווי במצב קודם ולא ניתן ללמוד ממנו על קביעת השווי בש"ח והשווי היחסי. כדי להגיש התנגדות צריך לקבל את פירוט החשיב במצב הקודם. טבלת ההקצאה אינה מפורטת. בחלקה שלנו יש תוכנית נקודתית שמוסיפה קומה לא ראינו כיצד זה בא לידי ביטוי.

יש גם היתרי בניה שלא פורטו במסמך העקרונות והפננו לכך שבהיתר הבניה יש 2 חזיתות, אחת לדרך מנחם בגין והשנייה לגדוד העברי, היתרי הבניה נמצאו בכתובת הגדוד העברי, אנחנו מצפים שגם כאן היתרי הבניה בחלקה שלנו יפורטו כי היה מימוש של הקומה הרביעית בחלקה. לסיכום, על רקע נתונים אלו מבוקש לקבל פירוט כדי שאפשר יהיה לדעת כיצד להתייחס להתנגדות בצורה אמיתית. אין ציון של היתרי בניה, אין ציון ברור של התוכניות, לא ברור כיצד הביאו בחשבון את המבנים לשימור בתא שטח 401 לא ברור למי מהחלקות ניתנה ההפחתה, בחלקה 4 יש מגבלות משמעותיות היא יושבת על ציר רחוב, רק אחרי שנוכל לקבל את התשובות נוכל להגיש את ההתנגדות.

ליאור שפירא: אז אתה בוחר כרגע שלא להתייחס כי אין לך פירוט מלא?!

עו"ד גרודצקי הגיש התנגדות בשם החברה, יש התייחסות ועכשיו השמאי אומר אני לא מגיב כי אין לי התנגדות? הוגשה התנגדות בשם עודד גרודצקי, כעת שלומי מערבי שמייצג אתכם טוען שהוא לא מגיב שאין לו מידע

שלומי מערבי : מה שכתוב ששמאי התוכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15, אף אחד לא ראה תחשיב לשווי קודם

ליאור שפירא: אפשרתי לך ועדיין מאפשר לך להגיב ולהשלים אם יש משהו להתנגדויות, להבנתי אמרת שאין לך מה להגיב כי אין לי את המידע

שלומי מערבי: אני שומר את הזכות שלי להגיב

ליאור שפירא: אז מה הגשת בהתנגדות?

התוכן	מס' החלטה
2007-0909879-507 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - 0008-24 ב'

שלומי מערבי: כשאני מכין טבלאות, אנו נדרשים לתת פירוט מה השטח הנכנס מה המקדמים ורואים את התחשיב של כל חלקה חלקה, פה אין שום פירוט.

ליאור שפירא: בהתנגדות שהוגשה לנו יש סעיף בעקרונות השומה אין פירוט מספיק שזה מה שעכשיו אתה טוען, בנוסף לא צוין היתר בניה, לא ברור התחשיב לעניין השימור כל הדברים הללו אתה לא רוצה להגיב עליהם?

שלומי מערבי: אני לא צריך לנחש מה קבעו לגבי זכויות, צריך לדעת כשאנחנו קוראים טבלאות איחוד וחלוקה ומסמך עקרונות הדברים צריכים להיות כתובים ואם זה לא כתוב זה לא תקין

ליאור שפירא: אז אתה שומר על זכויות

שלומי מערבי: וודאי, איך אני יכול לדעת

מיטל להבי: אמרת גם משהו לגבי הרישום הטאבו?

שלומי מערבי: הרישום בטאבו זה הליך של הסדר, השמאי כתב את מה שמופיע בנסחים

עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין: בחלקה שלנו יש מחוברים, הם בעלי ערך ובמצב מצוין, הם מושכרים ומניבים שכירויות מאוד גבוהות. אני רואה שפירוט בהתנגדויות לטענה שלנו לגבי המחברים התקבלה אבל כתוב שתרומת המבנים הינה גבולית. מה זאת אומרת גבולית? שמאי המתנגדים ערך תחשיב שווה והם 9,000 ₪ למטר ולכן אנו דורשים באותו שווי שקבע שמאי המתנגדים פיצוי על המחברים. בנוסף טענה נוספת

דני ארצי: זה מיותר, קיבלנו את הטענה הזו

עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין: חלקות 41, 63 הם במחלוקת משפטית שטרם הוכרעה בכוונת המתנגדים להחיות את הדיון הזה, לפי הטענות שלנו השטח הוא 793 מ"ר ולא 604 מ"ר כפי שנקבע על ידי העיריה. החלקה שלנו היא החלקה שגובלת הכי פחות עם מנחם בגין ביחס לחלקות אחרות לחלקה שלנו יש יתרון כי השטח שבו היא גובלת הוא החלק הקטן ביותר. בנוסף, לחלקה שלנו יש נגישות לשלושה רחובות בשתי פינות ומאפשר תכנון בלתי תלוי בחלקות האחרות ונגישות טובה של כניסה ויציאה מהחניה. טענה נוספת לגבי המבנים לשימור יש החלטה של הועדה המחוזית שהורתה לעורכי התוכנית לתקן את טבלאות האיזון וההקצאה לפי מתחמים דומים, אצלנו זה מתחם לשימור מדובר במתחמים בייעודים שונים אנו מציעים לעשות תת חלקה או דרך שהמבנים לשימור לא ייכנסו אתנו לאותה תוכנית חלוקה.

ליאור שפירא: אני לא רואה את ההתנגדות הזו

עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין: בעמ' 11 בחו"ד השמאית רשום שיש בעצם צורך והמחייב יכול להיות הליך תכנוני נפרד לחלקות 1,2 ואם יש כל כך הרבה טענות, יכול להיות שהם לא תורמים שום דבר למתחם. זו מגבלה תכנונית מאוד משמעותית באופן שיכול להכשיל את כל המתחם כולו. אולי אפשר לעשות תת מתחם לשימור. דיברנו על החלטת הוועדה המחוזית יש החלטה של וועדה משנה להתנגדויות במחוז מרכז, מס' החלטות ישיבה מספר 2019013 מ-2019 ששם הייתה סיטואציה של חלקות בייעוד שונה. בגלל ההיקף הנרחב של המבנים שתורמים לשווי, יש את המבנה הדרומי שהוא מבנה מגורים היסטורי וחלות על הוראות תמ"א 38, בשונה מהמבנים האחרים במתחם אנחנו כן זכאים לתמריצים ולכן יש לכך שווי. פסה"ד האחרון שהועדה המקומית הגישה בקשה רשות לעליון, פסה"ד העדכני שיש שווי לזכויות לשווי במצב הקודם לתמ"א 38 וזו הפסיקה התקפה והרלוונטית במחוז ת"א.

עו"ד קמנקוביץ: מייצגים את חלקות 1 ו-2. טוענים להעדר שקיפות ופירוט לנדרש. אין יכולת לתקן את הכשלים בחישובים ולהתנגד לתוכנית בצורה מושכלת. השווי האבסולוטי לכל מגרש, איך הובאה השונות בין המגרשים אלו הפחתות ולא חלקות האם נתנו בחשבון הזכויות שלא ניתנו לניצול עקב מגבלות שונות, לא הוצגו נתוני השוואה ותחשיבים שעמדו בבסיס השומה.

ליאור שפירא: אז למה אתם מבקשים חלק מהם?

עו"ד קמנקוביץ: אנחנו בכל מקרה ממה שראינו אנו מבקשים לתקן אבל רמה של היעדר שקיפות מונעת הגשת התנגדות מושכלת. יש לתקן את שטח המתנגדים ל-824 מ"ר ולא 649 מ"ר.

ליאור שפירא: אבקש להתייעץ עם הייעוץ המשפטי. כשטוענים אין לנו את המידע והנתונים לא הומצא לנו ואחר כך בהתנגדות מתייחסים לגופו של עניין איך אני אמור להתייחס? לא ספציפית למקרה הזה

הראלה אברהם אוזן: נשמע את שמאי הוועדה ונשמע איזה נתונים יש ואין. אני מעדיפה לא לתת חוות דעת לשאלות תאורתיות.

ליאור שפירא: זו לא הייתה השאלה שלי, לא קיבלתי תשובה

עו"ד קמנקוביץ: חלק המתנגדים נלקח בחשבון כ-649 מ"ר כאשר למתנגדים יש זכויות גם בחלקות נוספות שלגביהם הוגשה תביעת הסדר. הטענות שלנו אמיתיות בין היתר כיוון שמפת ההסדר סותרת את מפת הגוש, מדובר בהליך משפטי שטרם הוכרע. צירפנו את הנסחים הקודמים של הקרקעות של המתנגדים לפי השטחים שהחלקות האלו כוללות והשטחים של המתנגדים אנו רואים שהשטחים של המתנגדים הרבה יותר גדולים. שטח חלקה 1 שטח 357 מ"ר שטח חלקה 2 453.5 מ"ר זה עובדות קיימות שהחלקות רשומות על המתנגדים. טעות בטבלאות כאשר השווי היחסי של חלקם של המתנגדים בתוכנית במצב נכנס גבוה ממצב יוצא, במצב נכנס חלקה 1 עומד על 9.2 חלקה 2 עומד על 11.75.

ליאור שפירא: אני לא רואה תגובה על כך בדרפט

דני ארצי: יינתן על כך מענה בעל פה

הראלה אברהם אוזן: זה בכוונה מכוון

התוכן	מס' החלטה
2007-0909879-4/4321 תא/מק/מק - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - 0008-24 ב' - 4

עו"ד קמנקוביץ: שווי במצב יוצא חלקה 1 מקבלת 7.32 וחלקה 2 10.5 כלומר השווי במצב היוצא נמוך בשווי היחסי ממצב נכנס כמובן תוך פגיעה בעיקרון שוויון יחסי. פגמים שמאים שנפלו בטבלאות האיזון, יש לבטל את הדחיה במצב קודם שניתנה לחלקות 1 ו-2 או לחילופין לתת את אותה דחיה גם לחלקות 3 ו-4. בסופו של דבר לא ברור כיצד ניתנה ההחלטה. בחלקות 3 ו-4 מדובר במבנים להריסה, אם המבנים להריסה אין לקחת שום שווי כמחוברים. פרויקט של הריסה ובניה רק מוסיף דחיה ביחס לפרויקט של חלקות המתנגדים 1, 2. תיקון שווי של מגרש 400 מקדמים למחסנים דירתיים ומקדמים למשרדים, כפי שמופיע בהתנגדות. יש לראות ולהפחית את השווי של חלקות 3 ו-4 במצב נכנס עקב מגבלות קווי בנין, הם לא יכולים לנצל את מלוא הזכויות המוקנות להם לפי מה שבדקנו בחלקה 3 לאור מגבלות קווי בנין לא ניתן לנצל 13 אחוז ובחלקה 4 44.5 אחוז לא ניתן לניצול. ראינו בתגובה שניתן לנצל את הזכויות בקריר משותף לפי תוכנית 44, מדובר בניצול זכויות בהקלה באישור דבר נוסף מדובר 2 מגרשים בבעלות שונה זה פרויקט בפני עצמו ולא מכניסים את הנתון כברירת מחדל בכל מקרה צריך לקחת מקדם הפחתה נוסף לשווי של החלקות ולהראות תחשיב כמה זכויות ניתן לנצל בבנייה בקיר משותף. למשל בחלקה 4 לא ניתן לנצל את כל הזכויות אולי חלק קטן ניתן לניצול.

דני ארצי: נותן תשובה מהדרפט
אוהד דנוס שמאי התוכנית: לעניין הטענה לשאלת השקיפות, הטבלה ערוכה לפי תקן 15, לפי ההוראות של תקן 15. מדובר בתקן שמאות לתוכניות איחוד וחלוקה זהו תקן מחייב, בתי משפט העדיפו לאמץ את התקן. נאמר שאין שקיפות, זה לא נכון יש בעקרונות את כל הנתונים לחישוב השווי. הכל נמצא וניתן לחישוב לא ברור מה מהות הבקשה שלהם. יו"ר הוועדה שאל שאלה נכונה כיצד שמצד אחד הם טוענים שאין נתונים ומצד שני כן חישוב.

חיים גורן: שאלה, לשים את העקרונות שעל פיהם חישבתי ולא את החישוב עצמו?
אוהד דנוס: את ערכי השווי המקדמים והתימוכין. כך עושים ברב העקרונות וכך נעשה וזה בהתאם לתקן **מיטל להבי:** הטבלה לא הייתה בסדר היום, בלי הטבלה לא ניתן להבין את העקרונות מציעה לצרף אותה **אוהד דנוס:** זה חלק ממסמכי התוכנית

הראלה אברהם אוזן: זה חלק ממסמכי התוכנית ופתוח לכולם. זהו חומר מקצועי שמאי ומשפטי ולכן השמאי פה להסביר.

מיטל להבי: אנו קובעים גורלות של קניין ולכן חשוב להבין
אוהד דנוס: הטענה השנייה לעניין היתר בניה, בדקנו ולא מצאנו היתר בניה, אני מזמין את המתנגד לשלוח לנו ככל שיש היתרי בניה אנחנו נתחשב בו ובוודאי שיוטמע. סעיף 2 כתוב לתקן חלקית. לגבי תחשיב למבנים לשימור נתנו תשובה בדרפט.

אלון הרשקוביץ: יש מספר סעיפים שלעת פרסום הדרפט לא היה מענה, הצוות המקצועי היה צריך לבצע עוד בדיקות וכעת דני ארצי יפרט את המענה והמלצת הצוות.

הראלה אברהם אוזן: מה שקורה בוועדה שלנו שהמענה המקצועי נכתב מראש, הוא לפני משורת הדין. בוועדה מחוזית כששומעים התנגדויות המענה המקצועי לא רשום בשום מקום, הם שומעים זאת בפעם הראשונה. כשלחברי הוועדה יהיה נח ובכדי שהדין יהיה יעיל נותנים מענה מראש ולפעמים מקצר את ההתנגדויות. העובדה שאין כאן מענה אין בזה שום פגם.

ליאור שפירא: לא ציינו שיש בזה פגם, אנו רגילים לקבל זאת קודם ויש גם יתרון כפי שציינת, אז למה לא קיבלנו?

אוהד דנוס: חלקה 3 אין בה מבנים לשימור, המתנגדים רצו לדעת כיצד חישובנו, התשובה היא שהמבנים לשימור הובאו בחשבון לפי שווי קרקע בתוספות זכויות לפי תוכנית השימור בניכוי עלות השימור.

ליאור שפירא: אין מבנים לשימור בחלקה 3? זו שאלה כללית? זה לא משפיע עליהם?

אוהד דנוס: הם רצו את ההסבר והוא לא קשור אליהם. החשש היה שמא במבנים לשימור ייחסנו לאותה חלקה יותר זכויות בניה. בחלקה 4 מגבלות משמעותיות בשל צורת החלקה וחזית לצילנוב, נתנו הפחתה לחלקה 4 ולכן צריך לדחות את ההתנגדות.

מיטל להבי: מדוע צילנוב היא הפחתה?

אוהד דנוס: צילנוב כזכור לי זה הפחתה למגורים

מיטל להבי: נאמר לי שכל חלקה נבחנת בפני עצמה, צילנוב זה יחסי למה שיש בחלקה הזו

אוהד דנוס: נכון, לכן ההפחתה של החזית למנחם בגין היתה גדולה יותר, זה מתייחס רק למרכיב

המגורים בחלקה ורק למצב הנכנס

מיטל להבי: צילנוב מגורים יותר טוב ממה שבבגין?

אוהד דנוס: נכון, בגלל זה הם קיבלו הפחתה נמוכה

מיטל להבי: אז כולם בהפחתה

אוהד דנוס: כשנותנים הפחתה אז היחסיות נשמרת. הדברים רשומים בעקרונות.

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024 4 - - '24-0008	507-0909879 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות

לעניין התנגדות חלקה 4 עו"ד בלומשטיין הם טענו לעניין חלקות הדרך שהם היו פעם חלק מהחלקה, אנו טוענים שאנו עורכים זאת בהתאם למרשם ולייעוד, כיוון שהחלקות כבר לא רשומות על שמם הם נכנסות מתחת לקו והם לא יכולים לקבל זכויות. קיבלנו את הטענה לעניין תרומת הבניינים לשווי, ונתקן את הטבלה. לעניין הטענה שלא הפחתנו מספיק מחלקה 4, בדקנו שוב ויש מקום להפחתה כולל הפחתה לאי יכולת לממש את הזכויות. נושא הפרוטנציאל של תמ"א 38, הוא משפטי במהותו, עמדת העירייה שזכויות תמ"א 38 הן לא מוקנות ולכן מובאות בחשבון. לא הבאנו אותם בחשבון לגבי אף חלקה. התנגדות עו"ד קמנקוביץ גם כאן יש זכות לבעלויות על חלקות שהופקעו, ביצענו את הטבלאות בהתאם למרשם.

חלקות 1,2 השווי מחושב לבעלים, בדקנו את הטענה והבאנו בחשבון את שווי המחברים נצטרך לתקן וההתנגדות אמורה להתקבל. הדחיה שניתנה לחלקות 1,2 או לתת חלקות דחיה זהה לחלקות 3,4 אנו חושבים שצריך לדחות את ההתנגדות. מימושים של זכויות במבנים לשימור, צריך היה לעשות אבחנה בין מבנה לשימור שיש לו זכויות לבין מבנים שיכולים תאורתית לממש את הזכויות. ב2 אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקות 3,4 לא ניתן לנצל את הזכויות.

הראלה אברהם אוזן: להתנגדות מס' 2 סעיף קטן 4 לגבי לא הובאו בחשבון מגבלות השימור, ההמלצה היא לדחות ולא לקבל כי כתוב לקבל בדברט.

ליאור שפירא: זה מה שניסיתי להסב את תשומת ליבכם

אוהד דנוס: לגבי סעיף 5 לתקן את שווי מגרש 400, המקדם הוא בסדר כי הוא מביא בחשבון את אי הוודאות להמרת השטחים באופן כללי. סעיף 6 הוועדה צריכה לחשוב לתקן את ערכי השווי נכון למועד אישור התוכנית. הוצאנו את הטבלאות והעקרונות לפני שנתיים ושלושה חודשים אם נעבוד על הפקדה ואם נעבוד על 106ב' ונגיע לוועדת ערר ואז יגידו בוועדה הלא משנה אם מקבלים או לא מקבלים לכו תעשו זאת שוב כי עברו שלוש שנים וצריך לעדכן את הערכים.

הראלה אברהם אוזן: אתה ממליץ כשמאי התוכנית לקבל את העדכון הזה לכל המתחמים ולתקן את הערכים במסגרת 106.

מיטל להבי: הערכים הם לא באחוזים ואז זה לא משנה?

מיטל להבי: בגלל שיש תמהיל שימושים במצב הנכנס, יהיו שינויים טקטוניים.

הראלה אברהם אוזן: המלצתך לקבל את ההתנגדות הזו ולעדכן את הערכים בשלושת התוכניות.

אודי כרמלי: ההמלצות בכל שלושת התוכניות, עצם קבלת הדברים מחייב אותנו לעשות הליך של 106ב'. אנו מפרסמים מחדש את הדברים ומאפשרים להתנגד עוד פעם לשינויים. בהליך החדש גם יעשה עדכון שמאי לכל השווים

ראובן לדיאנסקי: כמה זמן זה יכול לקחת

אודי כרמלי: כמה שיצטרך

ראובן לדיאנסקי: זה יכול לקחת גם שנה

אוהד דנוס: יכול להיות גם פחות

אורנה ברביבאי: למה לא עשיתם זאת מראש?

אוהד דנוס: עדיין יש סוגיות עקרוניות שהוועדה צריכה לקבל בהן החלטות

מיטל להבי: בין כה אם מקבלים התנגדות אחת יהיה פרסום 106

ליאור שפירא: כשעושים חישוב לכמה זמן זה ?

דני ארצי: התקנות דורשות לבדוק כל 3 שנים מה מצב ערכי השווים.

אוהד דנוס: זה נעשה במרץ 2022

ליאור שפירא: לא חלפו שלוש שנים

אוהד דנוס: אם יהיה עכשיו עדכונים, הפקדה נוספת, מישהו יגיש ערר, וועדת ערר תגיד לנו לעדכן

אודי כרמלי: מזכיר לכם שבתוכניות אחרות היינו שלוש פעמים ב-106

ליאור שפירא: התנגדות מס' 3 סעיף 6 ההמלצה שלכם לקבל את ההתנגדות

אוהד דנוס: כן, אין ברירה

מיטל להבי: יש שני סוגי בנינים לשימור אחד שיכול למצות את הזכויות שלו על עצמו והשני לשימור מחמיר, שניהם יכולים לקבל את מלוא הזכויות שלהם.

אוהד דנוס: שניהם לשימור רגיל, שניהם יכולים לקבל את מלוא הזכויות שלהם במצב הקודם.

שלומי מערבי: היות שאנחנו לפני הליך של 106ב' אנחנו מבקשים שה-106 ב' יהיה ערוך עם רמת פירוט בתחשיבים בהתאם לתקן 15. היום זה לא עומד בתנאים אנו לא אמורים לנחש.

עו"ד בלומשטיין: לגבי המחלוקת של השטחים, לעירייה אין סמכות אם השטחים של החלקות הגובלות נכנסים או לא נכנסים, זה טרם הוכרע בבית משפט. חלקה 63 ו106 העירייה טוענת שזה דרך אנחנו טוענים שזה חלק מחלקה 4, הדיון לא הוכרע בימ"ש המתנגדים רוצים להחיות אותו. העירייה לא לוקחת בחשבון את ההליך המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: החלקות האלה הם חלק מהמתחם, על זה אין ויכוח. הוועדה המקומית פועלת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ומכינה תוכנית של איחוד וחלוקה למתחם. מה שנכנס לתוך המתחם זה נתון קבוע, הוועדה לא יכולה להכין תכנית לחלק מהמתחם בגלל שמישהו פותח או לא פותח הליך בבית משפט. הוועדה מכינה תהליך ומקסימום כתוצאה מהחלטת בית המשפט יהיו תיקונים.

התוכן	מס' החלטה
4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - 0008-24'

עו"ד בלומשטיין: חלקה 4 יש לה את היתרונות שלה, החשיפה שלה לרחוב של מנחם קטן יותר וזה צריך לבוא לידי ביטוי.

בדש עו"ד: לגבי הטיעון מגבלות השימור בחלקות 1 ו-2, השימור הוא מגבלה מאד משמעותית, בחלקות השימור לא ניתן לנצל זכויות באופן אינטנסיבי באופן אובייקטיבי לעומת זאת הם טוענים שחלקה 4 נחותה אבל בפועל כדי לנצל זכויות אינטנסיביות במתחם 4 חלקות 4 ו-31 מוותרות על החלקות שלהם. בחלקה 4 השטח הבנוי הוא מעל 1600 מ', אין ספק שתרומת המחוברים היא משמעותית, המחוברים במצב מעולה, השווי הפיזי שלהם לא פחות מ-9000 מ'. אני מבקש ורואים בתמונות שהמצב שלה מצוין **מיטל להבי:** לא הייתה דרך ועכשיו נוצרה דרך?

בדש עו"ד: במסגרת התוכנית החדשה יש הפקעה לדרך אבל זה חלק ממצב חדש מיטל להבי: זאת אומרת שבמצב הנכנס אתה בלי דרך ואתה צריך לקבל את הזכויות על הברוטו? **בדש עו"ד:** לא, זה חלק מהמצב החדש. צריך להתייחס באופן נפרד. כל ההתייחסות לקרקע ריקה בחלקה שלנו היא לא נכונה

מיטל להבי: אתה חייב להרוס בשביל הכביש הזה? **בדש עו"ד:** כדי לנצל את הזכויות האינטנסיביות במגרש 400 חייבים להרוס את המבנים הקיימים **מיטל להבי:** לא מחשבים את הכביש, הכביש כלול בחלקה?

הראלה אברהם אוזן: בוודאי שלא, עושים מצב נכנס מה הוא יכול היה לבנות, לא מתייחסים לדרך. **עו"ד בלומשטיין:** כל חלקות הדרך הם בהסדר מתנהל הליך בבית משפט ולכן צריך לכלול אותם. לגבי הדחייה לא ברור איך אפשר להגיד שפרויקט פשוט של להוסיף זכויות לא רבות במבנה לשימור לא מחמיר יותר מורכב מאשר פרויקט של חלקות 3,4. לטענת הוועדה לוקחים בחשבון יעשו פרויקט משותף לניצול זכויות קיימות ולכן קיימת דחייה לפי עמדת הוועדה.

אריה קמיל: אנחנו צריכים להחליט על מבנים לשימור, יש חשיבות לאחידות. בניין לשימור צריך לקבל את התמריץ שלו ולא להוות עול. הוא מחושב בשומות השבחה ב-5 אחוז יותר בגלל שהוא לשימור. זהו עניין עקרוני שאתם צריכים לקבל החלטה לעניין השווי

לייה נירית נחשון: בהתנגדות הומלץ לקבל להוריד למבנים לשימור את עלויות לשימור, נאמר שלא רואים בתחשיבים את מצב הנכנס, הופחת דחיה, הופחת עלויות התאמה ועכשיו גם להפחית עלויות לשימור. ככל שמביאים עלויות לשימור תביאו גם שווי מחוברים. אם כרגע מורידים עלויות שימור מנגד תביאו גם שווי מחוברים.

אוהד דנוס: כתוב במפורש לקבל את ההתנגדות בסעיף 2 **לייה נירית נחשון:** במסגרת התיקונים, נשמח לקבל הבהרות לגבי המצב הנכנס. חלקה 3 לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה שלה, איך אפשר לרשום שהובא מקדם שרירותי של 5 אחוז? זה לא מסתדר. השמאי קבע ששווי לחלקה 4 הוא שווי קרקע אז לשם מה צריך לרשום תרומת מחוברים?

דיון פנימי:

מיטל להבי: תכנית כזו תהיה הרבה שנים

אוהד דנוס: לא בהכרח.

מיטל להבי: תמ"א 38 אם הוא היה יכול היה לו הליך יותר מהיר

אוהד דנוס: זו תוכנית שמעצימה זכויות זו תוכנית דרמטית, אי אפשר להשוות אותה לתמ"א 38. כל הרציונל אתה הופך את המקום לפנינה. בעלי הזכויות מושבחים בצורה דרמטית.

מיטל להבי: אתה מקבל היטל השבחה והם יזכו לזה בעוד עשור

אוהד דנוס: למה עוד עשור? יש התנגדויות אמיתיות ויש כאלה שלא. אנו לא מנסים להסתיר או לחפות ואם יש טעות אנו אומרים. תקן 15 אומר לתת להם את המקדמים בכללי והערכים בכללי וסקר המחירים שלך. המחוקק לנושא הקצאת זכויות לא רוצה שייכנסו לדברים האלה.

ובהמשך שהולכים לוועדות ערר והלאה זורקים אותם מכל המדרגות, אני שמאי של הועדה המקומית עשיתי טבלה מטעם הועדה.

ראובן לדיאנסקי: הטענה לעניי שזה נמשך הרבה שנים ובעלי הזכויות לא רואים את התכלתיות נובעת מהעבודה שמגישים התנגדויות.

אוהד דנוס: זה לא המקרה פה שמישהו נפגע

מיטל להבי: הסוגיה העקרונית יש בה טעם

ראובן לדיאנסקי: מתי התחיל ההליך התכנוני במתחם שומרון?

חיים גורן: אתם יכולים להתייחס לטענה לעניין השימור?

התוכן	מס' החלטה
2007-0909879-507 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - '24-0008

אוהד דנוס: הם טענו שלא הבאנו בחשבון את המבנים לשימור. התמודדנו עם זה בצורה מסוימת בטבלאות, הם הסבו את תשומת ליבנו, אנו צריכים לבדוק את ההתאמות לתקן וזה מה שיהי בסוף. מעבר לזה המבנים הם מבנים לשימור

חיים גורן: הוא טוען שאין אחידות

דני ארצי: לנושא האחידות אנו לומדים תוך כדי תנועה. אנו נתקלים בזה במס' תוכניות, אנו ניצמד לזה. **טלאור פפושה:** אם נכנסתי עם מבנה שתורם לשווי ויצאתי עם אותו מבנה מן הסתם הוא לא צריך לקבל תרומת מבנים, יש שונות מתכנית לתכנית יש גם שונות אם קבלתי את אותה חלקה במצב היוצא או לא **הראלה אברהם אוזן:** ההמלצה היא לא להחליט בהתנגדויות, צריך לעדכן את הטבלאות זה יפורסם יהיה ניתן להגיש התנגדויות ואז נחזור לדיון.

הצעה החלטה:

ליאור שפירא: לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת הוועדה לקבל חלק מההתנגדויות בהתאם לנימוקים בחוות דעת הצוות כמפורט להלן:

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 1: תתוקן הטבלה כך שתשקף תרומת מחוברים.

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 2: תתוקן הטבלה כך שתיוחס תרומת מבנים לשני מבני המגורים הקיימים בצ'לנוב 2 ובצלנוב 4 בחלקה 4

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 3: תתוקן הטבלה בהתאם לתקן 15

לטענה מס' 6 להתנגדות מס' 3: ערכי השווי בטבלה יעודכנו בשני מצבי התכנון ועדכון נסחי הטאבו. לכן הוועדה 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.

ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לקבוע לוח זמנים ל106ב'?

ליאור שפירא: הם צריכים לעשות את כל החישובים

הראלה אברהם אוזן: להתנגדות מס' 6 ערכי השווי בטבלה יעודכנו בשני מצבי התכנון ועדכון נסחי הטאבו.

ראובן לדיאנסקי: כמה זמן להערכתך?

אוהד דנוס: 4 חודשים

ראובן לדיאנסקי: כלומר תוך חצי שנה ריאלי לחזור לוועדה

אוהד דנוס: אין לנו אינטרס להחזיק עבודה.

אודי כרמלי: כשעוסקים בטבלאות איזון, זה חלקים כמו בפאזל שהחלקים בו משתנים בכל רגע נתון. וצריך להגיע כמה שיותר מהר לתמונת מצב ולקבע אותה. בעלויות משתנות, וכשאומרים שוקלים זה אומר שלוקחים את העקרונות ומנסים לבנות את הפאזל מחדש. זה תמיד ככה בטבלאות איזון. במיוחד שיש כאן המלצות עקרוניות.

הראלה אברהם אוזן: אתה שוקל אתה לא יכול לקבל. כשעוסקים ב-106 ב' המינוח הנכון הוא לשקול.

אפשר לציין לשקול קבלת.

ליאור שפירא: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות בהתאם לנימוקים בחוות דעת הצוות כמפורט להלן:

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 1: תתוקן הטבלה כך שתשקף תרומת מחוברים.

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 2: תתוקן הטבלה כך שתיוחס תרומת מבנים לשני מבני המגורים הקיימים בצ'לנוב 2 ובצלנוב 4 בחלקה 4

לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 3: תתוקן הטבלה בהתאם לתקן 15

לטענה מס' 6 להתנגדות מס' 3: ערכי השווי בטבלה יעודכנו בשני מצבי התכנון ועדכון נסחי הטאבו.

לכן הוועדה 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, אורנה ברביבאי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון