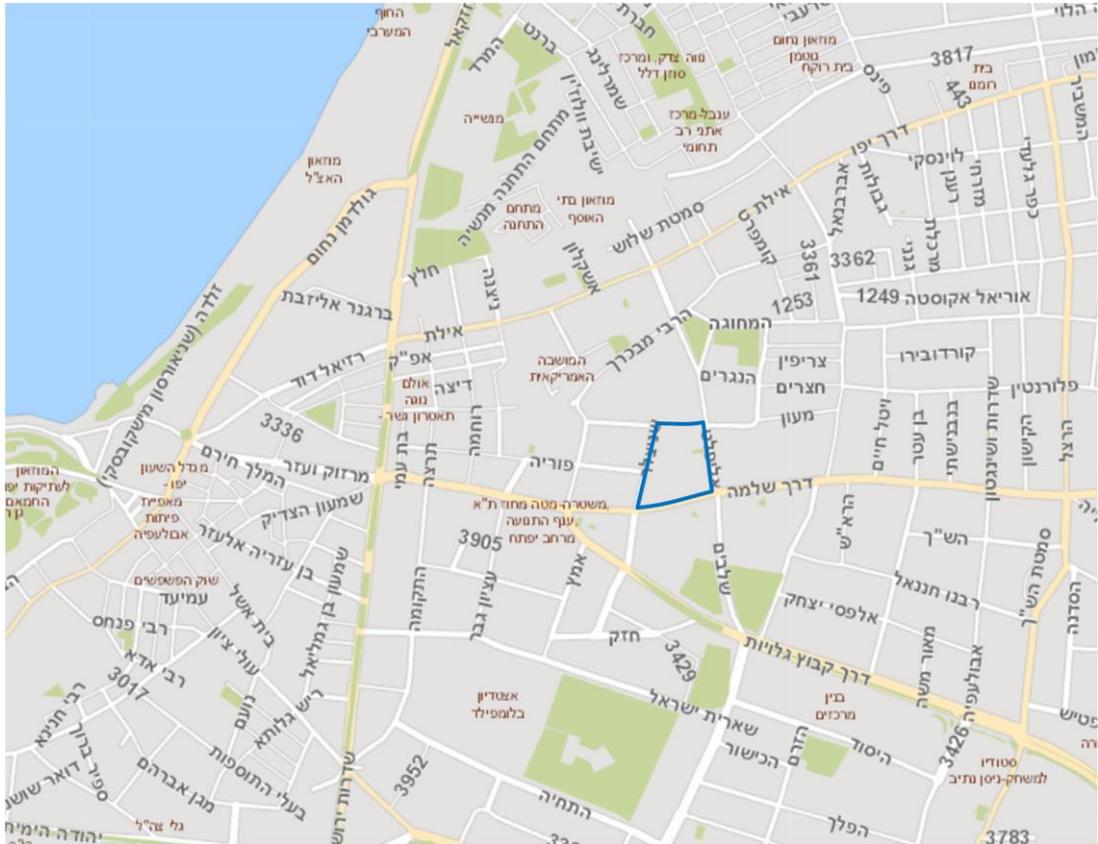


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

--דיון קודם בוועדה המקומית--

מיקום: המתחם ממוקם בין הרחובות שניצלר ממערב, פראנצויז מצפון, אליפלט ממזרח ושלמה מדרום. נקודת מפגש בין שכונת פלורנטיין, המושבה האמריקאית, שכונת נוגה ויפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-58	120

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: בעלים פרטיים, הועדה המקומית לתכנון ובניה.
בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בקצה הדרום-מערבי ממוקמת תחנת דלק פז.

רחוב אליפלט כיום הינו רחוב צר של נתיב אחד לכל כיוון. קטע רחוב פראנצויז הגובל בתוכנית, בין הרחובות שניצלר ואליפלט, חסום במבנים הממוקמים על זכות הדרך. רחוב שניצלר אינו כולל מדרכות ומעברי הולכי רגל מוסדרים.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המופקדת תא/5000 כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

יעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות תקפות הינם לדרך ואזור מלאכה. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתוכנית 397.

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

לאורך השנים אושרו על השטח מספר תכניות מתאר מקומיות להרחבת דרכים בסביבת המתחם. תכנית 1367 קבעה הרחבה משמעותית של רחוב אליפלט לרוחב של 72 מ', כהמשך לציר שלבים. הרחבת הדרך מעולם לא בוצעה. תוכנית 397 קבעה המשך של רחוב פוריה במתחם, ברוחב של 17 מ'. גם במקרה זה, התכנית מעולם לא בוצעה. כתוצאה מכך, יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הינו לדרך. שטחי הדרך בשתי התוכניות, 1367 ו 397 אינם יוצרים מערכת דרכים רציפה ואינם תואמים את צרכי הדרך כיום.

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

יעוד הקרקע: אזור מסחרי לאורך רחוב שלמה. אזור תעשייה ביתרת שטח המתחם. התכנית מגדירה חיבור של רחוב פראנצויז לרחוב אליפלט.

3. תכנית מתאר עירונית תא/5000, אושרה למתן תוקף

יעוד הקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. רחוב שלמה מסומן כדרך עורקית עירונית ורחוב אליפלט מסומן כדרך עורקית עירונית מוצעת. בצומת הרחובות שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש.

הרח"ק המרבי למוקד תעסוקה הינו 12.8; הרח"ק לציר שלמה 5; הרח"ק לציר אליפלט 6; הרח"ק לרח' שניצלר 4.5

מס' קומות מקסימלי: המתחם כולו מסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בהתאם, מספר הקומות המירבי הינו עד 25 קומות.

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות רחובות שלמה ואליפלט והאזור כולו ע"י יצירת מתחם שוקק בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח הרחובות אליפלט ופראנצויז באמצעות פינוי מבנים הממוקמים בתחום הדרך.
3. פינוי תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות שלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים על זכות הדרך ברחוב אליפלט ובהמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבניה – עד 30 קומות כולל קומת הקרקע, וקומה טכנית, (תוספת של עד 5 קומות למותר בתכנית המתאר בהתאם להקלה המותרת במס' הקומות).
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת המשך השימושים הקיימים בהיתר התקף עד לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים

שטחי הדרך המאושרים סטטוטורית בתחום התכנית יצומצמו בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לדרך שלמה ואליפלט כפי שמקודמת ע"י נתיבי איילון בימים אלו. מתוך שטח התוכנית, שטח המגרש לבניה הינו כ-6.2 דונם. לצורך חישוב שטחי הבניה בלבד, חולק המגרש לשני מגרשים כדלקמן: מגרש לתעסוקה בהיקף של 2 דונם, בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים. יתרת השטח, בהיקף של כ-4.2 דונם, מוצע ביעוד של מגורים ומסחר. בשטח המגרש יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע. תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית לאורך הרחובות הסובבים וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט. תחת כל שטח המגרש תותר הקמת חניות תת קרקעיות בהתאם להוראות תכנית על'1.

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים. יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה:

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית									
שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
360%	22,320	25%	5,072	20,290	-	-	483%	20,290	מגורים ומסחר
		25%	5,120	20,480	-	-	1024%	20,480	תעסוקה ומסחר
		25%	250	1,000				1,000	ציבורי

360%	22,320	25%	10,442	41,770	0	0	673%	41,770	סה"כ מגורים, תעסוקה ומסחר
------	--------	-----	--------	--------	---	---	------	--------	------------------------------

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים

- מספר קומות:** עד 30 קומות כולל קומת הקרקע. ו קומה טכנית.
- גובה:** גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 107 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית:** עד 50% משטח המגרש.
- קווי בניין:**
- מצפון – לרחוב פראנצויז- 3 מ'.
 - ממערב – לרחוב אליפלט – 3 מ'.
 - ממזרח – לרחוב שניצלר – 0 מ'.
 - מדרום – לדרך שלמה – 1 מ' בקומות העליות, 5 מ' בקומת הקרקע.
- יח"ד:** כ - 254 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 80 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תחום התכנית מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב למגורים ומסחר ומסומן בו מוקד לתעסוקה. נספח העיצוב העירוני קובע בניה חריגה לסיבתה ברוב שטח המתחם עד לגובה של 25 קומות.

התכנון המוצע משלב מוקד למע"ר בעוצמות גבוהות עם בניה למגורים ומסחר. כאשר הבינוי בשני מגדלים הנסמכים על בינוי מרקמי מלווה רחוב עד 7 קומות.

התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים (אחוז הסכמות הבעלים עומד על כ- 70%).

גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרוחב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך.

שטח התוכנית הינו כ – 10.5 דונם. מתוכם שטח סחיר לתכנון הינו כ- 6.2 דונם.

הוראות בינוי

הבינוי המוצע כולל שילוב של בניה נמוכה מלוות דופן לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצויז, ובניה לגובה של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות. העמדת המבנים הינה סביב שתי רחבות ציבוריות- האחת בפינת הרחובות אליפלט ושלמה, והשניה לאורך רחוב שניצלר.

לאורך רחוב אליפלט מוצע מבנה מסד בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע, המהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. גובה המבנה תואם את הבינוי המוצע במסגרת תוכניות המקודמות במקביל, לאורך ציר אליפלט. במבנה זה יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים.

מגדל המגורים כולל מסד לאורך הרחובות שניצלר ושלמה, בגובה של 5 קומות מעל קומת הקרקע מסחרית. קומות המסד ישמשו למגורים.

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זיקת הנאה בתוכנית לא יפחת מ- 2 דונם. בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים וכן כלפי השטחים הפתוחים תהיה חובה לשימושים מסחריים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על תכנית אותה מקדמת העירייה להסדרת רחוב אליפלט כהמשך לציר שלבים. במסגרת התכנון מוסדרת סלילת המשך רחוב פרנצ'וזי עד לרחוב אליפלט וכן הרחבה של רחוב שניצלר לרחוב של 12 מ'.

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי.

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצ'וזי.

הפרויקט וסביבתו:

הריסה ופינוי מבנים מוזנחים ורעועים המהווים מטרד לסביבה, על מנת לאפשר את ביצוע רחוב אליפלט והמשך רחוב פראנצ'וזי.

פיתוח של שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2 דונם. זאת, בנוסף ל- 1,250 מ"ר הבנויים המוקצים לעירייה לשימושים ציבוריים.

תועלות ציבוריות

בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג-ה) בתוכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות עד למלוא הרח"ק המרבי בקביעת תועלות ציבוריות בתוכנית. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לרבות בתא השטח המיועד לתעסוקה עד לרח"ק מכסימלי של 12.8.

מכאן ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שרות מעבר להיקף צרכי הציבור הנורמטיביים שנקבעו (סעיף 3 לעיל). זאת בשל המחסור בשטחי ציבור באזור מבואות יפו בו מקודמות מספר רב של תכניות בהליכי התחדשות עירונית והפיכתו מאזור מלאכות לאזור עם מגורים מעורב בשימושי מסחר ומלאכה. היקף שטחי הציבור נקבע על פי מפתח המרה בהתאם לסעיף 3.1.3 (ה) בתכנית המתאר. יש לציין כי בהתאם לדרישות הנורמטיביות תוספת של עוד 1250 מ"ר של שטחי ציבור מרחיבות את הפוטנציאל למתן המענים לצרכי ציבור בהתייחס לדרישות המקובלות. כך שבתכנית זו יוקצו 2,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	120% משטח המגרש, המהווים כ- 3,070 מ"ר משטחי המגרשים ביעוד אזור מלאכה היום.	41,770 מ"ר
גובה	3 קומות	עד 25 קומות כולל קומת הקרקע, וקומת גג טכנית. בשני מבנים
	מטר	לא נקבע בתוכנית התקפה 107 מ' ממפלס הכניסה.

50%	40%	תכנית
בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	מקומות חניה

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון :

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים :

1. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים בתכנית וחתימה על כתב שיפוי על מגרשי הבעלים התומכים בקידום התוכנית.
2. תמהיל דירות – מס' יח"ד בתכנית יעמוד על 41 יח"ד לדונם ולא יעלה על - 254 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר עיקרי, התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות שטח דירה גדול מ-60 מ"ר, 60% דירות בינוניות שטח דירה יהיה בין 75-90 מ"ר ו-20% דירות גדולות שטח דירה לא יעלה על 140 מ"ר.
3. תיאום מול נתיבי איילון לקביעת רוחב הדרך הסופית של ציר אליפלט – שלבים. קביעת שטח בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע שלא יפחת מרוחב 4 מ'.
4. הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים בהיקף של 1,250 מ"ר בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית סה"כ השטחים הבנויים לטובת הציבור יעמוד 2500 מ"ר שטח ברוטו מתוכם כ-2000 מ"ר שטח עיקרי.
5. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
6. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה לקביעת חתכי רחוב מתואמים לרבות רוחבי מדרכות ושבילי אופניים.
7. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
8. טרם העברת המסכים לועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
9. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
10. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ-70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.

11.

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל : מציג את התוכנית.

אלי דיגא : תוכנית המתאר סימנה את המקום של מוקד תעסוקה בלב אזור שהוא מעורב למגורים. יש כאן התפלגות שטחי התעסוקה למוקד תעסוקה, כלומר מגדל תעסוקה אחד גדול. ומגדל יותר קטן לשימושי המגורים שריכוז את שטחי המגורים שניתן היה לבנות ע"פ תוכנית המתאר ע"פ שטח המגרש. נתן אלנתן : איפה המוקד לתעסוקה? כאן משתמע שזה חצי חצי תעסוקה ומגורים. אלי דיגא : הקצנו 2 דונם לשטחי תעסוקה, שעליהם העמסנו את מירב הזכויות שאנחנו יכולים להעמיס, כיון שאנחנו רוצים שטחי תעסוקה כי אלו שטחי התעסוקה לכל אורך ציר שלבים. לכן הביטוי הוא נפחי די גדול אינטנסיבי ביחס לשטח המגרש, שאר השטח הוא למגורים כפי שתוכנית המתאר מגדירה. אין הגדרה בתוכנית המתאר לכמויות או תשריט שמו רק סימבול גם בבינוי וגם בתעסוקה. ראובן לדיאנסקי : אין כאן התאמה לרוח תוכנית המתאר למוקד מסחר לתעסוקה. זה חוטא למטרה.

שמואל גפן : כמה דונם למגורים?
 אלי דיגא : בערך 4 דונם.
 אדריכל : היקף המתחם הוא 10 דונם במסגרת מיקוד העירוני החלק הפנימי פונה לשכונה והפרשנו מגרש פינתי לתעסוקה עם זכויות מקסימליות וסך הזכויות הפכנו לבניה מרוכזת.
 אלי דיגא : אין אמירה לגבי שטחים ונעשתה חלוקה בין ההקצאות למגורים לבין התעסוקה כדי לקבל את מירב השטחים. הרח"ק הוא 6.
 ראובן לדיאנסקי : האזור אמור להיות מוטה תעסוקה ומסחר ובסופו של דבר בתוכנית הזו המתחם הוא יותר לכיוון המגורים.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנה רק מבנה מגורים ולא יהיה תעסוקה.
 אדריכל : יוקצו שטחי ציבור המעמסה היא פינוי כל המוסכים מאליפלט לפרנציוז.
 נתן אלנתן : זו דרך סטטוטורית.
 אלי : ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתבי איילון נותנים היום זו המטלה.
 ראובן לדיאנסקי : אני לא חושב שזו הדרך כדי להביא אנשים שיגורו שם. והמגדל יהפוך למגדל יוקרתי, האזור לא יהיה מוטה תעסוקה אלא מגורים.
 נתן אלנתן : המגדל לא יהיה יוקרתי. אבל המטרה יש כאן המון שטחים שהיו אמורים להיות מופקעים.
 ראובן לדיאנסקי : המטרה מחטיאה זהו לא אזור מוטה תעסוקה.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנו את בנין המגורים ולא יבנה מגדל המשרדים.
 אדריכל : בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרוייקט שמטפל בכל המתחם כאחד.
 ראובן לדיאנסקי : אז שההיתר יצא במקביל לכל הפינויים.
 אלי דיגא : זו תוכנית אחת עם מימוש אחד עם חניון משותף אחד. עם היתר אחד.
 נתן אלנתן : אם אתה מבטיח שיהיה בנין מגורים עם תעסוקה. כלומר זהו מגרש בניה אחד. רק פרודולרית היו צריכים לחלק אותו ל2 תאי שטח אבל מבחינת יעודי קרקע זה יעוד אחד.
 הראלה אברהם אוזן : מה זה אומר מוציאים היתר בניה למרתפים בתחום כל המגרש המגורים והתעסוקה זהו אותו מרתף.
 אלי דיגא : כן הכל ביחד, כל הפינויים שביצענו הם פרויקט אחד.
 נתן אלנתן : אני לא רוצה שיווצר מצב שיעשו את הפינויים והכל ובסוף לא יבנו את מגדל המשרדים.
 אלי דיגא : בהמלצת הצוות יש סעיף שאומר שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת התוכנית בגלל הפינויים ואחוז ההסכמות כרגע לא מלא.
 נתן אלנתן : לאשר את המלצת הצוות עם תנאי שכל הפרוייקט הוא פרוייקט אחד והיתר בניה למגורים ולמשרדים יצא ביחד.
 עידן עמית : מהם שטחים לצורכי ציבור ולמה הם משטחי התעסוקה?
 אלי דיגא : יש הקצאות לצורכי ציבור שאופיינו כ1250 מ' בגלל העליה ברח"ק לטובת התעסוקה הוספנו עוד 1250 לצורכי ציבור לתועלת ציבורית סה"כ 2500 מטר.
 הצבעה : בעד : נתן אלנתן ראובן לדיאנסקי וגפן שמואל.
 הוחלט פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובנוסף יש להוסיף תנאי שכל הפרוייקט הוא כפרוייקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

יזם : אקרו נכסים בע"מ

מגיש : אקרו נכסים בע"מ , הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו.
בעלות :

- פז חברת נפט בע"מ
- שקולניק מאיר, שקולניק רן
- רשות הפיתוח
- תחנת ראם ש.ד.ר בע"מ
- בז'רנו אברהם, רחמים עטיה, חברת נתיבי איילון בע"מ
- הוכמן זמירה, הוכמן גלעד
- חזקיה סימונה
- עיריית תל אביב-יפו

מבנה הבעלויות וההסכמות בתכנית :

בתאריך 15/06/2016 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. יש להוסיף תנאי שכל הפרויקט הוא כפרויקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.
2. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
3. טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
4. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.
5. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הוועדה המקומית כיזמית התכנית.

בחלוף השנים לאור מימוש הפקעות לאורך רחוב אליפלט/שלבים ע"י נת"א, צומצם הקו הכחול של התכנית ובהתאם נערכו שינויים בתכנית ובתחולתה : הגדלת שטחי הציבור המבונים, קביעת תמהיל שימושים וקביעת גודל ותמהיל יחידות דיור.

תחום הקו הכחול בנוי בפועל רובו ככולו.

מבחינה סטטוטורית חלקו הגדול ביעוד דרך שלא הופקעה או מומשה. מדובר בכ-60% ביעוד דרך בתחום התכנית.

בהתאם לתקן 15, במהלך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, השווי השמאי במצב הנכנס של חלקות הדרך הינו שווי הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר שבתכנית. נוכח האמור המליץ צוות התכנון לקדם תכנית מוסכמת בה יגיע היזם להסכמות עם כלל בעלי הקרקע בתחום התכנית כך שטבלת האיחוד והחלוקה תהיה בהסכמה.

לאחרונה הציג יזם התכנית את הסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הסכמת הבעלים של חלקה מספר 57 בגוש 7051 וניתנה הסכמה חלקית של חלקה 52 בגוש 7051 - לפיהן מוסכם כי חלקות הדרך תיכנסנה בשווי 41% במקום שווי 10% המקובל ביחס לחלקות ביעוד דרך, וזאת על סמך חוות דעת שמאית מטעם היזם לפיה שווי של 41% משקף את שווי העסקאות שבוצעו ביחס למקרקעין ביעוד הדרך בסביבה.

הנושא נבחן על ידי מנהל תחום מקרקעין במנהל הנדסה והינו סבור כי נוכח ההסכמה הרחבה אליה הגיעו כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הבעלים של חלקה 57 וחלק מן הבעלים של חלקה 52 בגוש 7051, שהינה הסכמה המטיבה עם בעלי הזכויות בחלקות ביעוד הדרך, ישנה הצדקה לחריגה מתקן 15.

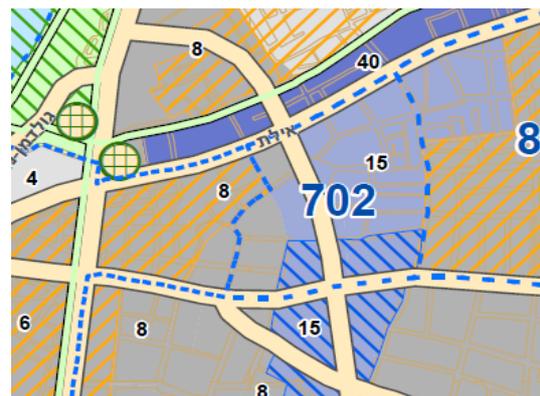
כמו כן יצוין כי בעלת הזכויות בחלקה 57 בגוש 7051 הגישה עתירה כנגד עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, במסגרתה היא מבקשת את ביטולן של תכניות תא/397 ותא/1367 אשר קבעו את יעוד החלקה כדרך והחזרת היעוד למצב הסטטוטורי הקודם לתכניות אלו בהתאם לתכנית B יפו.

ביום 16.3.2022 התקיים דיון בבית המשפט וכעת הצדדים ממתנינים למתן פסק דין.

מצב השטח בפועל: במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק, אשר עתידה להתפנות גם היא כחלק מהתכנית.

תכניות תקפות:

1. תא/1367- התכנית קובעת עקרונות להתוויית דרך באיזור מרחב שלבים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1367 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 11/09/1975
2. תא/2496- "מכבי צריפין" קביעת איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה בגובה של עד 5 קומות, קביעת דרכים, שצ"פ. התכנית המוצעת נמצאת בכפיפות לתכנית זו. מתן תוקף 13/08/1997
3. תא/397 - מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים המפורטים בסעיף 2, לקבוע תקנות בניה חדשות ולנות בהתאם לכך את תוכנית בנין עיר "ביי" יפו. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול. 03/11/1968
4. תא/5000 - תשריט איזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור 702, מוקד תעסוקה חדש. רח"ק מירבי: מתחלק באיזור תא שטח 100 ל- 12.8 ובתא שטח 101 רח"ק 1+5. נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הוראות מיוחדות למרחב: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, לאורך ציר שלבים אליפלט תתותר תוספת של 1 רח"ק לשימושים שאינם מגורים, ובכל מקרה סך הרחק לא יעלה על 6.



מדיניות קיימת:

תא\9078 - מדיניות שלבים (אושר ב2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו20% לתעסוקה. קידום התכנית החל לפני אישור תא 5000 ולכן היא הוחרגה בחלקה ממדיניות שלבים בהתאם להחלטת מה"ע בעת אישור התכנית בפורום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית התחדשות של מרחב תעשיה ומלאכה. הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שניצלר ופרנצויז, הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות. בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר. התכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6,000 מ"ר מעל הקרקע.

רקע לקידום התכנון:

קידום התכנית החל עוד בטרם אישור תכנית המתאר, אך נשען על הוראות תכנית המתאר לעניין הרח"ק. במהלך השנים אושרה תכנית מדיניות לציר שלבים שקבעה הקצאות לצורכי ציבור (לפחות 35% משטח המגרש הסחיר) במטרה ליצר תשתית ציבורית באזור שמשנה את פניו מאזור מלאכה לאזור מגורים ותעסוקה עתיר זכויות ושאינו כולל כיום שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תכנית זו הוחרגה ממנו בנושאי ההקצאה תמהיל ועוד. תכנית שניצלר כפי שקודמה אינה תואמת מדיניות זו. לאור הזמן הרב שחלף מתחילת קידום התכנית, וחוסר התאמתה למדיניות שלבים ולמקובל בתכניות אחרות המקודמות היום באזור, עודכנו הפרוגרמות ומאפייני ההקצאות לשטחי ציבור בתכנית.

נתונים כללים:

1. שטח מגרש סחיר לתכנון: 6.3 דונם.
2. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע – 48,680 מ"ר לפי הפירוט הבא:
 - מגרש 100 מגרש סחיר ביעוד תעסוקה ומסחר- עבור מוקד התעסוקה: 1.6 דונם ברח"ק מירבי של 12.8 – סה"כ 20,480 מ"ר בנוי. שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות וכד'
 - מגרש 101 סחיר לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר: 4.7 דונם ברח"ק מירבי 6 – סה"כ 28,200 מ"ר בנוי שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות, מגורים וכד'
3. סה"כ שטחים:
 - שטחים למבני ציבור: 6,000 מ"ר (שטח כולל מעל הקרקע) + 15% שטחי ציבור תת-קרקעיים עבור תפעול
 - שטחי מגורים ומסחר: עד 22,200 מ"ר.
 - סה"כ יח"ד מקסימלי: 210 יח"ד, בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), 100 מ"ר (ברוטו). 40 מיחה"ד הוקצו לדב"י.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לדרך להסדרת הדרך בפועל.
3. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
4. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ולשימושים ציבוריים.
5. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים באזור המיועד להמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית והרחבת רחוב שניצלר.
6. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה לעד 30 קומות מעל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
7. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה מעבר הציבור.
9. קביעת שטחי ציבור מבונים וקביעת הוראות בינוי
10. קביעת מס' יח"ד מרבי (210 יח"ד), בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), ומתוכן 40 יח"ד דב"י.

תשריט מצב מוצע:



הדמיה:



צפיפות ותמהיל יח"ד:

- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 210 יחידות.
- גודל ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-72 מ"ר עיקרי. התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד כהגדרתן ע"פ התוספת השישית לחוק, 40% מופחת ממחיר שוק ולתקופה של 25 שנים.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויתאם לתמהיל כלל הדירות בפרויקט.

גובה:

מספר קומות: עד 30 קומות. (29 קומות מעל קומת קרקע)
 גובה מקסימלי: עד 125 מ' מהכניסה הקובעת (כולל מתקנים טכניים).

גבהי קומות:

יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

קווי בניין:

דרומי לכיוון רחוב שלמה- 5 מ' לקומת הקרקע ו3 קו בניין עילי.
 ממערב לכיוון רחוב שניצלר- 0
 מצפון לכיוון רחוב פארנצויז- 0
 ממזרח לכיוון רחוב אליפלט- 5 מ'.
 **תותר הקמת מרתפים עד 85% מהשטח הסחיר בלבד לצורך שטחי חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות עצים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	גודל תא שטח	יעוד	
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
425	8850	*35	6260	63015	0	**0	17890	1280	תעסוקה ומסחר	2082 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			650				1850		מבנים ומוסדות ציבור		
	17850		5880	18255	0	**0	650	15120	מגורים	4200 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			160					540	מסחר		
			905					2595	מבנים ומוסדות ציבור		

התייחסות לסיבינה:

- במרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיביים (משולש שלבים מדרום, אליפלט פראנצויז, המחוגה) כמרחבי מגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים הקצאות משמעותיות לצרכי ציבור.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ24 קומות) ובניה מרקמית (כ7 קומות) למסחר ותעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות.

- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000: "באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם." התכניות המפורטות העתידות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף כ7 דונם ציבורי (חוסאירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור.
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתאי שטח 100 ו 101. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש הצפון מזרחי -ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702)

איכות סביבה :

- האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע.
במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה :
- **זיהום קרקע :** נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושאי קרקע וגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
 - **אסבסט :** בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותרו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
 - **אקוסטיקה :** הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

פרוגרמה לצורכי ציבור והמלצות :

1. הקצאות לצורכי ציבור הנדרשות חושבו עבור 210 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית 2.5)
2. סה"כ הקצאת קרקע נדרשת עבור רכיב התעסוקה והמגורים : 2.2 דונם. שטחי ציבור מבונים כחלף הפקעה: כ-6,000 מ"ר + 15% שטחים תת קרקעיים לצורכי תפעול.
3. תתאפשר שיוכן של חצרות בקומת הקרקע לשטחי הציבור בשטח של עד 250 מ"ר ויתאפשר שיוך חצרות בגג המבנה.
4. המלצה : שטח למבני ציבור : 6,000 מ"ר בנוי כחלף הפקעה ושטח פתוח לציבור : לפחות 2.5 דונם שטחים פתוחים בזיקת הנאה שיפותח כגינה איכותית כולל קיום עצים בוגרים ועתירי צל.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ובייעוד מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
 2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
 3. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
 4. התכנית מפנה את הבינוי הקיים ברחוב פראנצווי ופותחת אותו לתנועה מוטריית ורגלית
 5. הולכי רגל : התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות והמשכיות.
 6. שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.
 7. תחבורה ציבורית : התכנית משורתת היטב ע"י תחבורה ציבורית : תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קוי רק"ל עתידיים : הקו האדום במרחק כ-200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר
 8. תקן חניה :
- מגורים 0.8 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. (יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ברוטו תקן 0)
- תעסוקה 350 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

- מסחר 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - ציבור 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
9. ניתנה חוות דעת ותחבורתית מיום 17/8/2022 ע"י אבירם אגאי, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 18/8/2022 על ידי אירית לבהר גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה.

היבטים חברתיים:

התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומן ייקבע בתכנית העיצוב.

שטחי ציבור מבונים (הקצאות לצרכי ציבור):

1. התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 6,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע.
2. ההקצאות ניתנות בשני תאי שטח 100 ו 101 אשר ימומשו בהינף אחד
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבית כבית משותף, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה או שיעבוד מסוג שהוא שאינו עיריית תל אביב ו/או בהסכמתה.
4. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים והחניית הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

הוראות פיתוח

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.2 מטר ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. במקרה של בנייה תת קרקעית בתכנית הגבוהה מ- 85% משטח המגרש, יהיה עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם

ניהול מי נגר:

יותרו לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ובתת הקרקע חופף; לצורך חלחול מי נגר, השחייה ונטיעות עצים בהתאמה למדיניות העירונית.

התייעצות עם הציבור:

לטענת יזם התכנית מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית ע"י חברת אקרו נדל"ן. רוב בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות. בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021, תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית - בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022. בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים, במקטע שבין דרך אילת לקיבוץ גליות, לציבור התושבים בשכונת פלורנטין וביפו - והומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0337626	שם התכנית תא/מק/4487 - מתחם שניצלר	מגיש התכנית אקרו נכסים בע"מ והועדה המקומית לתנויב תל אביב- יפו	עורך התכנית ישר אדריכלים
פרטי המושג והתוכנית			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
הצהרות			
<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:			

מס' השערה בחוק עניין סמל ותיק מקומית	מחוק השערה בחוק	האזהרה לפי סעיף התקלה המפורטת המוזכרת	מס' החלטה
מס' 49 (א) חוק החינוך הת"פ/ת"מ	סמל חינוך עמאית עם חלוקת מהאמון ליות ופחת תורה לחסות	החוק מפרט את המטרות והמטרות של החינוך ומטרתו העיקרית היא להגן על החינוך ולתמוך בו. מטרת החינוך היא להגן על החינוך ולתמוך בו. מטרת החינוך היא להגן על החינוך ולתמוך בו.	
<p>התקלה המפורטת בסמל חינוך עמאית עם חלוקת מהאמון ליות ופחת תורה לחסות המטרות והמטרות של החינוך ומטרתו העיקרית היא להגן על החינוך ולתמוך בו.</p>			
החוק האמון במדינת המדינות	חוראתו של המדינה	חוק השערה בתוכנית המדינה	האזהרה לפי סעיף התקלה המפורטת
תכנית תא/4964 כוללת 8 דונם לשטחי מבני ציבור ושצ"פ. כ- 3.9 ד' עבור מבני ציבור. כשירת השטח הנדרש למבני ציבור יתוכנן בתכנית נוספת שאושרו בתנאים תא שטח 4487 תכנית 702 מקצה כ-6,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. • בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. • תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0. • לאורך ציר שלבים אליפלט (72-) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק. • גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקס ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה. • יחולו חוראות הנוגעות למתחם ר-72 ציר שלבים באזור תכנון 703 • יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. • זכויות הבניה למוקדי תעסוקה יהיו בהתאם לחוראות סעיף 3.3.2, אזור תעסוקה מטרופוליני, ובתנאים לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.3 (ד) בחוראות התכנית. 	<ul style="list-style-type: none"> • מתחם 702 מערב • ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט • ר-81 רחוב שלמה • מוקד תעסוקה חדש 	<p>חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לטוח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
קיים מסמך מדיניות תא/9078 שאושר ב-2019	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לאזור תעסוקה לפי סעיף 5.3.3: מסמך מדיניות • הנחיות למתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2: מסמך מדיניות • הנחיות חוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5: מסמך מדיניות 	<p>תשריט יעדית קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזורי תעסוקה • נסמך אזורי ומתחמי תכנון • מתחם התחדשות עירונית • חוראות לעיצוב רחובות. 	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - חוראות לעיצוב רחובות

<p>+</p> <p>יעדים מבאייתיים: דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>נקבע מוקד תעסוקה חדש בצומת הרחובות שלמח/אליפלט</p> <p>תכנית תא4649 מצמון כוללת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לעתודת קרקע עבור מוסד חקבוע בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא07384.</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) מעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א)1 - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קומת קרקע - חזית מסחרית (3.4.3) <p>1.4.5 סימבול מוסד ציבורי חדש</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 חזית מסחרית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ותיקבע בה חזית מסחרית</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.4.1(A)3 בקומת הקרקע הפונה לרחובות עירוניים יותרו שימושים לפי ציר מעורב סעיף 3.4.2: משרדים, מסחר 1, מסחר 2. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א)1 - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. סעיף 3.2.1(A)2-חזית תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בגושימים המפרטים. 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנון המוצע כולל אפשרות לשימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בעל הקרקע לאישור חוועדה המקומית וכולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.</p> <p>התכנית קובעת כ- 6000 מ"ר שטחי ציבור מבונים</p>	<p>שימושים נוספים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(A) (1) - מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2, מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א)1 - שימושים נוספים: מסחר 2 וכן תעסוקה 2, ובכךד ששימושים נוספים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. <p>שימושים כללים:</p> <p>לפי סעיף 3.1.1(ו) שימושים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית מציעה רח"ק לפי הנחיות ר/72 - ציר שלבים ורח"ק של 12.8 (מוקד תעסוקה חדש בצומת</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.4.1 (ב) שטחי בניה 1) הרח"ק חבסיסי בכל מגרש יחיה בהתאם לזכויות הבניה מבוח תכניות מאושרות. 2) הרח"ק המרבי בכל מגרש יקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל. רח"ק מרבי למוקד תעסוקה חדש סמוך לציר מתע"ץ לפי סעיף 3.2.2(ב)2 - 12.8 לאורך ציר שלבים אליפלט (י 72 -) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק. 5.3.2 (א) - בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית חוועדה, לאחר שבתחנת את מכלול ההיבטים 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית 	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>הרחיבות שלמה (ואליפלט)</p>	<p>התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק חמורבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>• מתחם 702ב • ר-72/ציר שלבים אליפלט</p>	
<p>+</p>	<p>מרפסות 3.1.4 (ה) -ביעוד למגורים, שטחי מרפסות • 3.1.4 (ו) -ביעוד לשימוש ציבורי-תוספת רחק למצללות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה חנוונים על הרח"ק חמורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חנוונים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי ע"1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א,ד,ה) סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי בניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר תקומות המורבי בתוכנית הינו 30 תקומות לפי בניה נקודתית חריגה לסביבתה ובתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק לתוספת קומות בסמכות ועדה מקומית</p>	<p>• 4.2.5 (א) - הוועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה תורג ממספר תקומות המורבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני. ציר שלבים ר-72 - 12 קומות לאורך ציר שלבים למעט בתחום מרקס בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ימקום ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות לתמחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר תקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר תקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6) (4.2.2,</p>
<p>+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>סעיפים 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכולת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p>	<p>רחוב עירוני - 3.6.14 (ב): הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטיח רחוב למדרכות של: 8-10 ברחוב עירוני.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: • רחוב עירוני - 3.6.14</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אורחים המאוגדים תחת החגורה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ חנות דעת התבורתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.8.1 - כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.8.1 (א) – תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול חוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה • איזור חעדפת הולכי רגל - 3.8.1 (ה): חובת הצגת חווייד התבורתית בפני הועדה. • דרך עורקית עירונית - 3.8.2 : • 3.8.2 (ד) (3): • קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים למעט אם נקבע קו בניין מצומצם יותר בתכנית מאושרת. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת. • 3.8.2 (ז) (5) ניתן להתייח חבורים לדרכים אחרות ויצאות וכניסות לתנוונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת. 	<p>בנספה תחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • דרך עורקית עירונית • איזור חעדפת הולכי רגל • שביל אופניים 	<p>חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p> <ul style="list-style-type: none"> • כולל חוראות כלליות (3.8.1) • חוראות לנושאים הבאים: • דרכים (3.8.2) • הפרדות מפלסיות (3.8.3) • קווי מתעין (3.8.4) • מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) • חינונים ציבוריים (3.8.6) • תקן הנייה (3.8.7) • נניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית כוללת חווייד סביבתית ונספח איכ"ס שאושר עיי היח' לאיכ"ס</p> <p>חוראות התכנית כוללות חוראות לבניח ירוקה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4.4.2 - חובת הצגת חווייד סביבתית. • 4.4.3 - בניח ירוקה 	<p>התכנית בעלת חשפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א, ב, ד, ח)</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חווה דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בניח ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים לחפקדה (4.4.5)</p> <p>חשמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תבסית מניח, על ותת קרקעית, בחקף של 15% לפחות מונך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% של שטח המגרש בשטח חדיר למים במקרים הבאים: (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי. 	<p>4.6.4 – ניקון</p> <p>4.6.5 – ביוב</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p>

שימוש בטענות חוקי היסוד וההגנה המיוחדת למיטעני 62א(4)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א(4) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חקלות')
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצהיר והתיימר			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתוך את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוז/תחום/עדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי כרמלי	057808065	א"י	7.9.22
מחוז/תחום/עדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9	א"י	7.9.2022

ת. ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות התכנון

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

לאור מבנה הבעלויות, כפי שתואר לעיל, וההסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית למעט בעלי חלקה 57 בגוש 7051, נראה כי התוצאה התכנונית והשמאית להלן היא מאוזנת ולטובה כולם. על כן המלצתנו שהוועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית יחד עם היזם לטובת קידום התכנית.

טרם הפקדת התכנית בפועל יושלמו התיאומים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
3. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
4. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
5. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצווי, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
6. הנחיות מה"ע או מי מטעמו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

אירית סייג אוריון: מתחם שניצלר לאורך רח' שלבים. התוכנית קודמה בהתחלה ללא הסכמת בעלים. נדרש איחוד וחלוקה והרבה מהחלקות היו בתחום הדרך והתוכנית לא הצליחה להתגבש ולהגיע להסכמות. בשנה האחרונה נכנס יזם חדש אקרו נדלן שהצליחו לכנס את הבעלים ולהגיע להסכמות ברוב השטח למעט חלקה אחת. יש מורכבות של הבעלים בתחום דרך אל מול התקן השמאי. יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית החדשה.

אורלי אראל: לשאלת נושא אחזקת השטחים בזיקת הנאה פתוחים של הכיכר ושל הגינה שפונה לרח' שניצלר: אלו יתוחזקו ע"י עיריית ת"א יפו בהסכם היוון שיעשה בהסכמת היזם. מקריאה את הסעיף מתוך הדרפט.

יוני גרוסווסר ממשיך בהצגת התוכנית.
זיו יעקובי (יזם): הסכם היוון תחזוקת השפ"פ הוא בהסכמתנו ואנחנו עושים זאת בכל הפרויקטים שלנו

אירית סייג אוריון: הבהרה לגבי הבעלויות. התוכנית הזו ברובה היתה ביעוד קרקע לדרך. אם עושים תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי תקן 15 מכניס את הדרכים בשווי של 10%. במהלך השנים דרך שלבים הופקעה בפועל ע"י משרד התחבורה וכל החלקות שמימין (ממזרח) לקו הכחול יצאו מגבול התוכנית מעצם ההפקעה שנעשתה עבור דרך אליפלט 42 מ'. נותר החלק בתוך הקו הכחול למעלה מ-50% בשטח של דרך. הבעלים הסכימו שחלקות הדרך תכנסנה בשווי של 41% למעט חלקה אחת, חלקה 57 חזקה שלגביה אין הסכמה וחלקה 52 חלקית. למעשה יש הסכמה של רוב הבעלים לתוכנית ולכן ממליצים לוועדה להיכנס ולהצטרף ליזם כמגישה ומקווים שתקבלנה הסכמות תוך כדי תנועה והתוכנית תבוצע.

חיים גורן: איך מתבצעת התנועה?

אירית סייג אוריון: מציגה את הדרך במצגת, דרך שלבים ממזרח ואז אליפלט.
אורלי אראל: מה שרואים באדום זה יעוד סטטוטורי לדרך בתוכנית תקפה, ונתיבי איילון שמבצעים את הדרך הפקיעו את השטח מהבעלים. הרחבת הדרך היא עד רח' אילת וההמשך שלה בתוכנית מנשיה שנמצאת אחרי הפקדה. ותבוא לכאן בדיון להתנגדויות ואז יש את ההמשך של אליפלט שלבים עד קויפמן. זה בפועל בעבודות בהמשך תהיה במסגרת תוכנית מנשיה. זו תוכנית שנמצאת מערבית לדרך אליפלט שלבים.

חיים גורן: היא לא בקו הכחול.

אורלי אראל: הדרך הזו היתה במקור היתה צריכה להיות של רחב בנתיבי איילון בתוכנית הזו אנחנו מבטלים את הרחבת הדרך של שלבים שלא צריך אותה. תקן החניה בהתאם לתקן המגורים 0.8 תעסוקה בהתאם לתקן הנמוך.

אופירה יוחנן וולק: מה המרחק לרק"ל

יוני גרוסווסר: יש שתי תחנות אחד באליפלט ואחד בשד' ירושלים. 300 מ' לקו האדום.

מלי פולישוק: מי מנהל את 40 דירות דב"י? גם עוד 20 שנה

אורלי אראל: היזם

רוני קינגסברונר: היזם. פועלים לפי התוספת השישית. העירייה היא זו שמטפלת בפרוצדורות והרגולציה והיזם מנהל את היחידות הללו ובתום 25 שנה יכול לבחור או למכור.

דורון ספיר: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית.
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
9. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
10. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
11. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
12. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
13. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
14. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן

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

פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
מערב הבוקר 22/12/2022
הארץ 22/12/2022
מקומון ת"א 23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' משרד עו"ד
מצדה 7 מגדל ב.ס.ר בני ברק 5126112	כהן משה עו"ד
מצדה מגדל ב.ס.ר בני ברק 51261102	משה כהן עו"ד
מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849	נתיבי איילון רויטל שגיא עמי אלמוג רמ"י עמינדב בלזר עו"ד
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201 תל אביב	
מנחם בגין 74 תל אביב 67271516	

דיון בהתנגדויות 12/07/2023

לתכנית הוגשו 9 התנגדויות להלן המלצת הצוות :

מס'	מגיש ההתנגדות	כתובת המתנגדים	מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1	פז חברת נפט ע"י ב"כ משרד עוה"ד מנחם בלוזר	חלקה 44 בגוש 7051	<p>1. אופן הצגת זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות - בטבלת הזכויות מוקצים חלקים ממגרשים 100 ו-101 לבעלים (שטחים סחירים) וחלקים לעירייה (שטחים לצרכי ציבור). אופן הצגת החלקים בטבלה מבלבל בכך שהוא מציג את החלקים המוקצים במגרש מתוך כלל שטח המגרש (כולל שטחי ציבור). כדי למנוע בלבול מוצע לתקן את הטבלה ולהוסיף עמודה שתציג את החלק היחסי מתוך השטחים הסחירים במגרש בלבד (טבלה דוגמה מוצגת בסעיף 8 להתנגדות).</p> <p>2. תקופת המשך שימושים קודמים – מאחר שמימוש התכנית צפוי לקחת זמן רב, מבוקש לתקן את סעיף 6.13 לתכנית ולקבוע שתקופת השימוש החורג תהא עד למועד בו יינתן היתר הבנייה הראשון בתחום מגרש 100 או 101 (במקום לקבוע תקופה של 36 חודשים).</p> <p>3. דרישה לפיצול היתרים – לפי סעיף 5(א) בסעיף 6.14 לתכנית תחילה יינתן היתר בנייה להריסת תחנת הדלק ולאחר ההריסה ניתן יהיה להגיש בקשה להיתרים להקמת הפרויקט. ההוראה עשויה לעכב משמעותית את מימוש התכנית וכדי למנוע זאת מבוקש לקבוע כי התנאים להריסת התחנה וכיו"ב יכללו בדו"ח סביבתי שיהווה חלק מתנאי ההיתר.</p>	<p>1. אופן הצגה זה נעשה בהתאם להנחיית שמאי הועדה והינו בהתאם לחוק לתקנות ותואם את תקן 15 השמאי.</p> <p>2. מקובל להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר. במסגרת הוראות המעבר מומלץ להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. יש לציין כי התנאים להיתר בניה המפורטים בתקנון מחייבים שיתוף פעולה בין כל הגורמים לצורך מימוש התכנית ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מדיניות הוועדה המקומית היא הגשת היתר נפרד להריסת תחנות דלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p>

<p>1. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, למנות שמאי יועץ מטעם הוועדה המקומית לצורך קביעת השווי ובהתאם תיקון טבלאות האיזון ככל שימצא לנכון.</p>	<p>1. הטבלה ערוכה בהתאם למפת מדידה אנליטית ומבוססת תת"ג מאושר מפי"י 943/2018. 2. המתנגדים מתייחסים לגרסת תכנית שלא קודמה ואין לה כל משמעות סטטוטורית שכן נתיבי אילון ביצעו בפועל הפקעות של חלקה 51 וחלק מחלקה 52. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי במצב הקודם לשווי ביעוד דרך (דרך מאושרת/מוצעת) נקבע מקדם שהינו 0.41 ביחס ליעוד מלאכה שנקבע כמקדם 1. שמאי הועדה בדק את טענות המתנגד ביחס לעקרונות כפי שקבע שמאי התכנית ובנוסף אולם מבקש לקבל חו"ד של שמאי חיצוני לתכנית לגבי המקדם הראוי.</p>	<p>1. לגבי חלקה 52 בגוש 7051 במסמך העקרונות ובטבלת האיחוד וחלוקה נפלה טעות וצוין כי 503 מ"ר מהחלקה כלולים בתחום התכנית לעומת 188 מ"ר שאינם נכללים. יש לתקן זאת ולכלול שטח של 506 מ"ר מחלקה במצב הנכנס. 2. חלקות 51 ו-52 נכללו במקור בתחום התכנית המוצעת בגרסתה הראשונה משנת 2016. חלקה 51 וחלק מחלקה 52 נגרעו בנוסח התכנית הנוכחי לאחר שמדיניות הוועדה המקומית שלא לקדם את התכנית ללא הסכמת כל בעלי הזכויות השתנתה באופן לא ברור והוועדה נכללת היום בין מגישי התכנית. 3. <u>הגב' בז'רנו היא ביתנו של אברהם בז'רנו ז"ל והיא קיבלה את זכויותיו במקרקעין ללא תמורה התאריך 03/07/2008 הגב' בז'רנו הוחתמה על מסמך לפיו מסכימה היא למקדם 0.41. החתמה זו נעשתה שלא כדין, תוד עקיפת בא כוחה ותוד הצגת מצג מטעה. מובהר בזאת לכן ולמען הסר ספק כי היא חוזרת בה מחתימתה על המסמך.</u> המתנגדים סבורים כי הקביעות לפיהן נקבע שווי 41% לשטח שנכלל בתכנית הן שגויות.</p>	<p>גוש 7051 חלקות 51 ו 52</p>	<p>רחמים עטיה ומאיה בז'רנו ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	<p>2 *</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם למדידה אנליטית</p>	<p>1. לאור העובדה שחלק מחלקה 50 אכן אינו כלול בהפקעה, ניתן לקבל את ההתנגדות, להרחיב את חלקה 50 אשר לא הופקע ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה. 2. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p>	<p>1. חלק המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של חלקה 50 בגוש 7051 (בשטח של 576 מ"ר) המשיקה פיזית לגבול המזרחי של התכנית וכלואה בין התכנית לבין ציר אליפלט. רוב שטח החלקה (524 מ"ר) הופקע על ידי הוועדה המקומית ונותר שטח מלבני של 52 מ"ר שלא הופקע והוא מצוי בבעלות ובחזקת המתנגדים. מבקשים להכלילו בשטח התכנית ובטבלת ההקצאה והאיזון. 2. מבקשים לקבוע לשטח חלקה 52 ערך סחיר בטבלאות האיחוד וחלוקה ולא מקדם ביעוד של "דרך", כלומר לא מקדם 0.41 אלא מקדם שווי מלאכה.</p>	<p>חלקות 50 ו-51 חלקות 50 ו-52 בגוש 7051</p>	<p>יהושע נוף, דן כוזהינוף ושרון חזין ליבלין, רחמים עטיה, מאיה בז'רנו 7051 ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	<p>3 *</p>

			<p>4 נת"ע</p> <p>1. התכנית שבנדון מסמנת יעוד "מסחר ותעסוקה" עם סימון רסטר של "דרך לביטול", וסימון רסטר של "זיקת הנאה להולכי רגל", בתחום בו תת"ל 102 מסמנת יעוד "דרך מאושרת" (גוש 7051 - חלקות 46 ו-47). בנוסף, התכנית שבנדון קובעת הנחיות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית, לרבות בתחום המבוקש לשינוי היעוד.</p> <p><u>נת"ע מתנגדת לשינוי המוצע. השטח בסביבת תחנת המטרו (תחנת שלבים) המסומן בתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" נדרש עבור צרכי המטרו כחלק מתפקודה התקין של תחנת שלבים והכניסות אליה. זאת ועוד, נת"ע אינה רואה טעם בשינוי היעוד המוצע במסגרת התכנית שבנדון, היות ולעת אישור תת"ל 102 שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים, יוחזר המצב לקדמותו.</u></p> <p>2. הוראות התכנית: בסעיף 6.14 (תנאים בהליך הרישוי) - יש להטמיע את ההערות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו/ - לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות או עוגנים - תנאי לביצוע עבודות קידוחים/דיגום קרקע בתחום המטרו הינו אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו בסעיף 6.14, יש להסיר את ס"ק 8א, ולהטמיע במקומו את הסעיפים כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> (1) "תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." (2) " תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." </p>	<p>1. במסגרת תיאום מוקדם גבול תת"ל/102 הינו גבול הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי אילון, כאשר גבול התת"ל המופיע בהתנגדות של נת"ע מבוסס על סימון גרפי. התכנית המופקדת מתואמת בצורה אנליטית עם הרחבת ציר שלבים ע"י נתיבי אילון. כלומר, תכנית שניצלר לא כוללת בתחום שטחים הכלולים בתחום הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי אילון. מעבר לכך, ולמען הסר ספק, חשוב להבהיר כי גם אין בתחום התכנית כל חפיפה לתחום "רצועת מתע"ן תת קרקעית", על פי התת"ל. גבול הקו הכחול של תכנית מתחם שניצלר מרוחק כ-15 מ' מתחום רצועת המתע"ן התת קרקעית כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע של תתל/102, כך שאין כל חשש לפגיעה ברצועה זו.</p> <p>2. אין מניעה להטמיע את ההנחיות המבוקשות בהוראות התכנית</p> <p>3. תת"ל 102 נמצאת בהכנה וטרם אושרה, התת"ל ערוכה על בסיס מדידה גרפית בעוד התכנית המופקדת הוכנה על רקע מדידה אנליטית ותואמת באופן מלא לתשריטי ההפקעות של נתיבי אילון לאורך ציר שלבים/אליפלט. אין מקום להכניס להוראות התכנית המופקדת ולנספחיה הוראות מתת"ל שנמצא בהכנה. ככל שהתת"ל יאושר הוא יגבר על תכנית דנן.</p> <p>4. הדרכים בתחום התכנית רשומות על שם עת"א יפו כפי שמופיע בנסח הטאבו</p>	<p>עדכנית מענה חוזר</p> <p>2. 1. לדחות את ההתנגדות לקבל את התנגדות ולדכן את מסמכי התכנית בהתאם לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות</p>
--	--	--	--	---	--

		<p>3. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשריט מצב מאושר: במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית, וגבול התכנית. - תשריט מצב מוצע: יש לסמן את תחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" כפי שסומנה בתת"ל 102. עדכון נספח בינוי: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתכים א-א ו-ב-ב. עדכון נספח תנועה: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א ולסמן תחום דרך במקום סימון תחום זיקת ההנאה בחתך. <p>4. טבלאות איזון והקצאה: הדרך המאושרת שבתחום תת"ל 102 נדרשת להירשם על שם המדינה.</p>			
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. מענה חוזר לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. תחולת הוראות תכנית יפו B בוטלו בתחום תכנית 397 (ובתכנית 397 נקבעו הוראות בניה ביחס ליעודים הסחירים), ומשכך בוטלו גם בחלקות מושא התכנית</p> <p>2. באשר לטענות בנוגע לתוקף תכניות 1367 ו-397 הרי שטענות אלה נדחו במסגרת פסק דין בעת"מ (ת"א) 8387-01-20 סימונה חזקיה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב). התוכניות בתוקף כבר עשרות שנים ולא ניתנו לתקיפה כעת, שכן הינן בבחינת מעשה עשוי.</p> <p>3. תכנית 1367 מהווה שינוי לתכנית 397, וכמובן שהיא</p>	<p>1. במסמך העקרונות לטבלת האיחוד וחלוקה שכותרתו "מצ"ב תכנוני" הושמטה תכנית יפו B שאין מחלוקת כי היא חלה על תחום התכנית המופקדת ואף נזכרה בתקנון התכנית.</p> <p>2. שמאי התכנית השמיט את העובדה שמערכת הדרכים שתוכננה בתכניות 397 ו-1367 נזנחה לחלוטין ובמהלך השנים אושרו תכניות המבטלות חלקים מהן באופן שאינו מאפשר יישומן. כלומר, אין חלקים בתחום התכנית שמשמש כיום לדרך או עתיד לשמש לדרך.</p>	<p>דרך מנחם בגין 125 תל אביב חלקה 57 בגוש 7051</p>	<p>גבי סימונה חזקיה ת.ז. 001843887</p> <p>ע"י ב"כ עו"ד שי אביטן אדם.</p>	<p>5</p> <p>*</p>

<p>7. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלה רק על תחום הקו הכחול שלה, כאשר בתחום שמחוץ לקו הכחול (בלבן), חלות כמובן התכניות התקפות החלות עליו, בין היתר, תכנית 397, כאשר אף צוין בתשריט התכנית גבול תכנית קיימת ובמקומות שלא חלה עליהם תכנית 1367 נכתב "תכנית 397"</p> <p>4. עפ"י שמאי התכנית מקדמי השווי נקבעו עפ"י אמות מידה של עקרונות שמאיים עפ"י עסקאות השוואה שנערכו בסביבה הקרובה ופוטנציאל תכנוני קיים. שמאי התכנית התייחס בקביעת ערכי השווי למצב הקיים לתכניות במצב הקודם עפ"י תכנית 1367 ותכנית 397 ולא לכנית "יפו B"</p> <p>5. שמאי התכנית קבע מקדם גם לדרך קיימת וגם לדרך מוצעת שערכם שווה עפ"י ערכי השוק. הטענה מפנה למסמך העקרונות בסעיף 6.4.1 בו השמאי צירף את מפת המדידה אולם מבחינה שמאית אין הבדל בין דרך קיימת לדרך מוצעת. מענה חוזר לגבי שווי המקדם</p> <p>6. טבלאות האיחוד וחלוקה נערכו בהתאם לתקן 15 ובהתאם לתקנות.</p> <p>7. שמאי התכנית התבסס על מפת מדידה אנליטית שמהווה טבלת שטחים אשר על פיה הסתמך השמאי על קביעת השטחים במצב הנכנס.</p>	<p>3. המתנגדת טענה כי תכנית 1367 מיום 11.9.1975 ביטלה שטחים שיועדו לדרך בתכנית 397 מיום 21.11.68, וכי השטחים שסומנו בצבע לבן (ולא בחום) בתכנית 1367 הם שטחים שייעודם לדרך בוטל</p> <p>4. מקדמי השווי נקבעו על בסיס הסכמה מסחרית של חלק מבעלי הזכויות בתחום התכנית באופן פסול ולא על פי אמות המידה המקצועיות ושלא כדין.</p> <p>מקדם השווי הנכון עבור חלקת המתנגדת הוא מקדם 1 בייעוד מלאכה ותעשיה, לפי תכנית יפו B – כפי שנקבע בתכניות בעלות מאפיינים דומים (דוגמאות בסעיף 2.4 להתנגדות)</p> <p>5. קביעה שגויה של מקדם שווי מופחת לדרך מוצעת – חלק משטחי התכנית סווגו על ידי שמאי התכנית כדרך מוצעת בטבלת ייעודי הקרקע (סעיף 6.4.1 למסמך העקרונות). קביעת מקדם שווי שהוא פחות מ-1 לדרך מוצעת הוא טעות שכן מדובר בדרך שאינה מאושרת כדין.</p> <p>6. מפת המדידה עליה הסתמכו שמאי התכנית לא צורפה לנספח השמאי לתכנית. לא צוין בנספח השמאי זהות המודד ומועד עריכת מפת המדידה כנדרש לפי תקן 15.</p> <p>7. נתוני המדידה המפורטים בנספח השמאי המבוססים על מפת המדידה שגויים – 466 מ"ר מחלקה 57 סווגו במצב הנכנס בייעוד קרקע דרך מוצעת. אין הסבר לסיווג זה וברור שמדובר בטעות. השגיאות בטבלת ייעודי הקרקע אינה מסתכמת בשגיאות ביחס לחלקה 57 אלא הן חוזרות גם ביחס לחלקות 56,55 ו-53.</p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. אין מניעה לרכז את הבעלות של המתנגדת במגרש אחד</p>	<p>1. <u>מבוקש לקבץ את חלקי החברה במגרש 100 או במגרש 101 - טבלת ההקצאה והאיזון של</u></p>	<p>שדרות ניס 2, ראשון לציון.</p>	<p>חברת נתיבי ישראל איילון</p>	<p>6</p>

<p>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם בכל החלקות בטבלת ההקצאות.</p>	<p>2. ההתנגדות מקובלת, והדבר יתוקן.</p>	<p>התוכנית מפצלת את זכויותיה של החברה בין שני מגרשי התוכנית במצב היוצא במגרש 100 ומגרש 101, במצב זה משאיר לחברה שברירי חלקים כ-0.4% בכל אחד מהמגרשים. חלוקת המגרשים בין כל הבעלים בתכנית סוטה באופן בוטה מסעיף 7.2 לתקן 15 לפיו השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין. ניתן אמנם לפי סעיף 10 לתקן 15 לסטות מתקן זה אך שתירשם מהות החריגה והסיבה לה, אך במקרה זה הדבר לא נעשה.</p> <p>2. מבוקש לציין במפורש את חלקי החברה ב"מצב היוצא" - בטבלת ההקצאה ואיזון לא צוין מה הם החלקים שיינתנו לכל אחד מהבעלים במשותף בחלקה 52 בכל אחד מהמגרשים אלא צוינו חלקים במשותף. מן הראוי לציין את חלקה של החברה בנפרד מהבעלים האחרים בחלקה.</p>	<p>חלקה 52 בגוש 7051</p>	<p>בע"מ</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. תיקון טעות טכנית 2. עדכון הניסוח לעניין ביצוע הפקעות לאחר אישור התכנית 3. תיקונים בטבלת האיחוד והחלוקה</p>	<p>1. סעיף 4.2.2 "מסחר ותעסוקה - יש לתקן את מספרי הסעיפים המצוינים בסעיף קטן ו'2, מ-4.1.2 (ז) – (ח) "ל-4.1.2 (ו) ו-ז)".</p> <p>2. סעיף 6.16 "רישום שטחים ציבוריים" – יש להוסיף הוראת הפקעה: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים הבנויים לתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית".</p> <p>3. בטבלת איחוד וחלוקה יש לתקן ולפרט לכל בעל טבלה את חלקו במצב המוצע כמו כן לתקן את השטחים המוקצים לעירייה מתחת לקו בכל אחד מהמגרשים כך שישקפו את שיעור זכויות הבנייה בגין שטח עיקרי המוקצות לעירייה:</p> <p>1. במגרש 100 – 93718/1000000 (9.371% = 1850/19740)</p> <p>2. במגרש 101 - 142152/1000000</p>	<p>ל"ר</p>	<p>מהנדס העיר תל אביב</p>	<p>7</p>

		(14.215% = 2595/18255)			
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתאם לסעיף 5.8 לתקן 15 יש לרשום את שם הבעלים בהתאם לנסח הרישום, וכך אכן נעשה. שמאי התכנית פעל בהתאם לתקן 15 הקובע בסעיף 8.7 כי "לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין". לכן, אין כל מקום להתחשב במחוברים אלה. בנוסף נבדק ע"י שמאי התכנית המבחן הכלכלי של תרומת המבנים ועולה מכך שגם אם היה בנוי כדין אין לזכות את המתנגדים בתרומת המבנים. כמו כן, אין חובה עפ"י חוק להודיע למי שאינו מופיע בטבלת ההקצאות והאיזון, על כל פנים, בקשה זו מתייתרת נוכח העובדה שממילא הדיירים הגישו התנגדות לתכנית.</p>	<p>בחלקה 47 מצוי בניין היסטורי הראוי להירשם כבית משותף אך טרם נרשם ככזה. מדובר בבניין היסטורי שיש להניח שנבנה כדין גם אם לא אותרו היתרי הבנייה להקמתו ולכן יש להתחשב במחוברים בחלקה בטבלת האיזון. בנוסף מבוקש להודיע לבעלי הדירות בבניין על הפקדת התוכנית ולאפשר להם להגיש התנגדות לתכנית.</p>	<p>חלקה 47 בגוש 7051</p>	<p>רשות מקרקעי ישראל בשם רשות הפתוח</p>	<p>8</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות בחלקה לקבל את ההתנגדות בחלקה מענה חוזר לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. שמאי התכנית נהג כפי הנדרש בסעיף 5.8 לתקן 15 שבו נרשם שיש לרשום את שם הבעלים בהתאם לנסח הרישום.</p> <p>2. קביעת הקו הכחול של התכנית נעשתה עד לקו זכות הדרך בציר שלבים. בחלק מהבניין המצוי מחוץ לקו הכחול לא מומשה ההפקעה. לכן, מומלץ להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה.</p> <p>3. מקובל להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר. במסגרת הוראות המעבר מומלץ להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. יש לציין כי התנאים להיתר בניה המפורטים בתקנון מחייבים שיתוף פעולה בין כל הגורמים לצורך מימוש התכנית ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p> <p>5. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה</p>	<p>1. התכנית מתעלמת לחלוטין מזכויות המתנגדים שלא נכללו בטבלת האיזון והקצאה וכל הזכויות בגין החלקה הוקצו לרשות הפיתוח על אף שהן נמכרו על ידה למתנגדים. אמנם חלק מזכויות המתנגדים הופקעו בהליכי הפקעה קודמים שנעשו בחלקה אך הם נותרו בעלי היחידות שלא הופקעו ובעלי הרכוש המשותף בבניין. נישול המתנגדים מהתכנית נעשה בניגוד לתקן 15.0 ותקן 7.0. בנוסף ברור כי הוועדה המקומית הייתה מודעת לזכויות המתנגדים בחלקה ולמרות זאת התעלמה מהם.</p> <p>2. יש לכלול בתחום הקו הכחול של התכנית את חלק הבניין שהמתנגדים בעלי זכויות בו. התכנית חוצה את הבניין לשניים באופן בלתי אפשרי שכן לא ניתן להשאיר את חלק הבניין שמחוץ לקו הכחול ולהרוס את יתרת הבניין.</p> <p>3. מבוקש לתקן את סעיף 6.13 לתכנית בעניין השימושים החורגים ולקבוע כי יראו את</p>	<p>חלקה 47 בגוש 7051, דרך שלמה 35</p>	<p>המתנגדים : נאור אורי ירימי, שרון אוחיון, ליהיא הלוי, יורשי המנוחה מירה שטיין ז"ל (אור) ורון שטיין), איילה מורנו, נודלמן משה, עדה שמאי, אסתר צין.</p> <p>ע"י ב"כ משרד הרטבי בורנשטיין בסון ושות'</p>	<p>9</p>

		<p>4. הבניינים כשימוש חורג שהותר עד מתן היתר בנייה ולא לתקופה של 36 חודשים. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (41%) – לטענת המתנגדים מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה שכן השוק תמחר את החלקות מתוך הנחה שיינתנו להן זכויות בתכניות עתידיות לאיחוד וחלוקה תוך שחזור זכויות והתעלמות מהדרך.</p> <p>5. תכנית תא/1367 כוללת הוראת שחזור מפורשת שקובעת שלא יוצאו היתרי בנייה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות. הכוונה הייתה שיאושרו תכניות איחוד וחלוקה שיקצו זכויות גם למי שהמקרקעין שלו בייעוד דרך. בנוסף ייעוד הדרך בחלקה 47 שלא הופקעה בוטל דה פקטו והיה על הוועדה המקומית לקדם תכנית שתבטל את ייעוד הדרך ותחזיר את הייעוד הקודם. לכן, מבקשים המתנגדים להתייחס לייעוד הקודם ולא לדרך ולקבוע שהמקדם יהיה 80% או 90% מקרקע רגילה ולא 41%.</p>			
--	--	---	--	--	--

תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית: לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא: תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

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

1. התנגדות מס' 1 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בחלקה : להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
2. התנגדות מס' 2 סעיף 3 / התנגדות מס' 3 סעיף 2 / התנגדות מס' 5 סעיף 5 / התנגדות מס' 9 סעיפים 15 ו 4 : לקבל חלקית את ההתנגדות ולקבל חו"ד משמאי חיצוני לגבי מקדם הדרך.
3. התנגדות מס' 3 סעיף 1 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
4. התנגדות מס' 4 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
5. התנגדות מס' 6 – נת"א- סעיפים 1 ו 2 : לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. התנגדות מס' 7 – מה"ע : לקבל את כל ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
7. התנגדות מס' 9
 - סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי : להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
 - סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר
8. ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב בגין השינויים המומלצים בהתנגדות מס' 9 סעיף 2 והתנגדות מס' 3 סעיף 1 הנוגעות להרחבת הקו הכחול ושינויים בטבלת האיזון בחלקות 47 ו 50 גוש 7051. הפרסום יבוצע לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית.
9. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדין :

אדר' אלון הרשקוביץ : נותן תקציר לתוכנית.
עו"ד קוקיא : התנגדות מס' 9 בעלי זכויות בחלקה 47 : חלקה 47 רשומה על שם רשות הפתוח שמכרה את את כל הזכויות שלה. היא לא הבעלים והם הגישו התנגדות והצהירו שאין להם זכויות בתוכנית. הטענה שלנו שכל בעלי הזכויות בחלקה 47 צריכים להופיע בטבלת ההקצאה, יש את כל הסכמי המכר. לכן הטענה שאנשים הללו יש להכניס לטבלת הזכויות ולפרט את הזכויות שלהם. טבלת הזכויות לא משקפת את מה שקורה בשטח. גם בהתאם לתקן 15 השמאי לא יכול להתעלם מטבלת ההקצאות כשהוא יודע שמי שרשום בטבלה הוא לא הבעלים. יש להפקיד את טבלאות ההקצאה מחדש לפי סעיף 106ב'. החוזים קיימים. טענה נוספת בשם בעלי זכויות נאור נהירי יש את שטח שלא הופקע. בחלקה 47 יש חלק מהבנה שלא הופקע ונשאר קיים. אי אפשר להשאירו כך הוא צריך להיות במסגרת הקו הכחול. לכן מבוקש את השטח הזה ובעלי הזכויות להכניס לתוך הקו הכחול. לכל דייר כאן יש חלקים ברכוש המשותף של כל חלקה 47. חלק מהשטח שנכנס לאיחוד וחלוקה הוא בייעוד דרך שקיבל מקדם 0.41 במצב הנכנס בטבלאות הקצאה. השטח הזה אין לא משמעות כדרך, השטח הוא כשטח ככל השטחים ואין שום סיבה להכניסו במקדם 0.41 לא הגיוני שבעוד ייעוד הדרך הזה אין התכנות שתהיה שם דרך ולכן לא ראוי שיקבל מקדם 0.41 טפלנו בהפקעות של נתיבי איילון, השמאי נתן מקדם של 0.8 ולא 0.41. אותה דרך היא תולדה של תכנית 1367 הפירוש של הסעיף הוא שיחזור זכויות. התוכנית אומרת שלא יוצאו היתרי בניה לפני שתהיה תוכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. אמרו לוועדה אין לנו כוונה להוציא היתר בניה לפני שיעשה תוכנית מפורטת. בכל התוכניות שהיו מסביב הועדה הכניסה את כל שטחי הדרכים כשטחים של 100% ולא קיבלו מקדם הפחתה. אני חוזר על כל טענותיי.

התנגדות 1 חן שי מייצג את חב' פז : חלקה 44 נמצאת בפנית דרום המערבית. מברכים על התוכנית שמאי עדי צביקל: לעניין צורת הרישום טענו שהיא צריכה לקבל רישום אחר. טבלת ההקצאה מקצה את שטחי הציבור כחלק ממושע וזה עבור עיריית ת"א. תאורטית עיריית ת"א יכולה להוציא למכירה 5% משטחי המגרשים. הרישום לא נכון. הזכויות של העירייה אמורות להיות מתחת לקו. שווי במושע אנחנו בעלות נפרדת ויש כאן בעלויות משותפות. לנושא של הדרך אנחנו חתומים על הסכם של 41% מצוינים שם 3 עסקאות שלא ברור לי איך הם נעשו. לנו יש טיעון שצריך להביא בחשבון 10% לגבי השקיפות של עריכת הטבלאות והמחירים אין שקיפות. השמאי העריך שווי למ"ר לתעשייה ותעסוקה במגרש 44 שיושב על רחוב הראשי כמו למ"ר לתעסוקה בחלקה 57 שאין להם גישה, אין חזית לרח', אין פוטנציאל לרחוב ו/או תעסוקה. התנגדנו לסעיף זכויות מתכלות התעלמו מהם והם ימחקו מהזכויות. הקצתם כאן זכויות תבדקו אם אפשר למצות אתם. אם מסתבר שהוקצו זכויות שלא ניתן לנצלם אנו יודעים מה הפרקטיקה. הסעיף הזה צריך להימחק הוא סעיף טכני שצופה כיצד העירייה יכולה לקבל יותר היטל השבחה. לגבי התיקון של חלקה 47 ו-50, בחלקה 50 ברור שהתוספת מקטינה את זכויות. יש להוסיף זכויות באופן שיפצה על הגדלת השטח מה שלא נכון לגבי חלקה 47 שבה אם יוגדל השטח, זו טעות. יש לעשות בה הפקעה בפועל.

עו"ד חן שי: הוגשה התנגדות והוגשה השלמת טיעון נשלח מכתב לפני יומיים זה מופיע בפני חברה הוועדה. הטלת שימושים, קיימת הוראה המדברת על 36 חודשים אנחנו חושבים שזה לא סביר ותוך 3 שנים לא נגיע למימוש התוכנית, לא הגיוני שתחנת הדלק תסגר כאשר המימוש לא יהיה באופק, מבוקש שיתוקן הסעיף יתאפשרו השימושים עד למתן היתר בניה.

לעניין פינוי תחנת הדלק תנאי להגשת היתרי בניה הוא קודם פינוי תחנת הדלק, זה משהו שיכול לקחת הרבה זמן, יש כאן פגיעה כפולה. מפנה לתוכנית 4577 ברח' הל הזקן 14 שם גם פונתה תחנת דלק ושם נקבעה הוראה שמדברת על פיצול היתרים. שם ההיתרים יכולים לרוץ במקביל פיתרון שאפשר ליישם פה. **התנגדות 3 + 2 עו"ד משה כהן:** אני חוזר על כל טענותיי. חלקה 50, 524 מ"ר ממנה נלקחו ממנה בהסכמה לטובת דרך במסגרת הליך משפטי ישנה רצועה של 22 מ' והוצאה החוצה. לא ברור מי עשה זאת והסיבה כנראה שהבעלים לא רצה לחתום על 0.41. אני שמח שחלק מהמלצת הצוות זה יצורף לתוכנית. לעניין המקדם עד 2006 במשך 26 שנים היתה תכנית אחרת שלפיה פעלו ותכנית 1367א' החריגה את כל השטחים שלא היו בתחום הדרך. הקביעה לפיה הייעוד התכנוני המפורט מ-1975 הוא דרך היא חסרת כל אחיזה במציאות עיריית ת"א היא זו שביטלה את התוכנית. כולם נכנסו בערכים סחירים אין שום סיבה שלא יינתן מקדם מלא מקדם 1 לשטחים שייכנסו בתחום התוכנית, אנו מדברים לגבי חלקים מחלקה 52 ו-22 מ' מחלקה 50.

עו"ד שי אביטן אדם: בחלקה 57 קיים פרדוקס. התוואי של 1367 הדרכים שנקבעו ב-369 משתנה התוואי ואיפה שלא נדרשת דרך מתבטלת הדרך ואיפה שנדרשת דרך היא נשארת כדרך מוצעת. אצל סימונה חזקיה בטעות מי שהזין את הנתונים שגה כך שבמקום 270 מ' שיהיו בייעוד דרך יוצא 400 מטר בייעוד דרך. הנקודה חשובה ומתחברת לנקודה שניה שנדונה בנושא של תשריט. בחו"ד של אריה קמיל נמסר שאת הנתונים הוא קיבל ממודד מוסמך. אנחנו לא קבלנו מפה אנליטית והנתונים הם שגויים. כידוע מה שמתחייב מחו"ד שמאית היא שקיפות ומידע שלם, אנו לא יכולים להתייחס להשוואה שנעשתה או לא נעשתה. מאד חשוב שההנחיות והעובדות יהיו ברורות. לעניין מקדם דרך, טבלאות איזון אמורות לבטא עיקרון של צדק חלוקתי. הטבלאות ומתן ערך מופחת לייעוד דרך שנוזח ובימ"ש לא דחה את הטענה אלא את העתירה המנהלית היות ואינו מוסמך לדון בזה, בכל אופן לגבי חזקיה יש 90% דרך כשהיא נכנסת לטבלאות איזון היא תורמת את כל השטח 570 מ' לזכויות הבניה, לפי המצב המוצע היא תקבל 41% מה שאומרים שיש יעוד ציבורי אבל מה קורה בפועל לאיפה הולכים ה-59% הנותרים? הם לא הולכים לציבור אל הולכים לאקרו ולפז. זה לא הוגן לקחת את 59% של גב' חזקיה ולתת אותם לבעלי זכויות אחרים בתוכנית. בימ"ש דחה את העתירה, הוא לא דן בה לגופה. נאמר בפרוטקול הוועדה באופן מפורש שמערכת הדרכים שנקבעה אין לה שום תוחלת ולא תוכל להתקיים. לכן הייעוד התקף הוא לא הייעוד הפורמלי אלא יעוד מלאכה כפי שהיה במקור ביפו.

אדר' אלון הרשקוביץ: מציג את ההתנגדויות של נת"ע, נתיבי איילון, מה"ע ורמ"י. **מענים להתנגדויות:**

עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: לגבי חלקה 50, המגרעת נגרמה מכיוון שבמקור הקו המערבי נקבע לפי הפקעות של נתיבי איילון משהתברר שהקו השתנה והמגרעת לא נמצאת בהפקעות קבלנו את התנגדות והקו ייכלל בקו הכחול, כמובן שאנו מבקשים שיקבע רחק של 12.8 מ' ומקדם של 041 בהתאם ליתר החלוקות. לגבי התנגדות חלקות 51, 52 שלא נכללו בתחום הקו הכחול, הגב בז'רנו חוזרת מהסכמות שלה לגבי המקדם, אין חשיבות של הסכמה או לא הסכמה של המקדם. היקף השטח שנכלל בקו הכחול הוא נקבע בהתאם להפקעות נתיבי איילון זה השטח המדויק בהתאם למדידה. לגבי הגרסה הישנה של התוכנית בשנת 2016 לא רלוונטי להיום. לגבי המקדם, התוכנית התקפה בשטח היא 1367 ו-397 שתי התוכניות הם החלות תכנית 1367א' נדחתה ולא קיימת. גב' סימונה חזקיה הגישה עתירה, בימ"ש דחה את העתירה שלה על הסף שאינה יכולה לבוא ולטעון כנגד תכנית 1367. הליכי ההפקעה נעשו מכח תכנית 1367. לגבי ייעוד הקרקע הוא צריך להיות בייעוד דרך הם מקבלים את פיצויי ההפקעה ובמצב נכנס חייבים להתחשב בדרך.

לגבי המקדם לדרך הוא בדרך כלל 10% במקרה הזה נתנו מקדם של 41% לפי שווי שוק. זהו מקדם המיטיב עם המתנגדים, יש לדחות את הטענות נגד המקדם כי השמאי נתן מקדם יותר גבוה. לגבי אותה שומה שלל השמאי המכריע, אותה שומה שנעשתה של הפקעות השמאי התייחס לפוטנציאל, הוא הסתכל על תוכנית שניצל בגרסה הישנה שלה, ושם קבע שהמקדם 10% והפוטנציאל הביא אותו למקדם 80 אבל זה לא רלוונטי, באיחוד וחלוקה לא הולכים לפי פוטנציאל אלא לפי המצב התכנוני התקף שבמקרה שלנו הוא דרך. טענה של הוראת שיחזור נטענת בתכנית 1367 הסעיף מתייחס להוראה 1397 משנת 1968 ששם היה גם ייעודים סחירים, התוכנית ביקשה תחת כותרת של בינוי שלא יוצאו היתרים לפני שתאושר תכנית למתחם מסוים. זו לא הוראת שיחזור זכויות.

לגבי התוכנית שהפנו אליהם שאושרו ונכנסו לתוכס השטחים של הדרכים, מדובר בתוכניות ישנות שעדיין תכנית 1367 היתה מופקדת, הן לא רלוונטיות להיום. לגבי התנגדות סימונה חזקה חלקה 57,

תכנית 397 מבטלת את יפ"ב

היתה עוד טענה שאומרת שבתכנית 1367 רואים את הדרכים ולכן כל השטחים הלבנים שלא קבועים בקו הכחול בוטלו כמובן שזו טעות בבסיס קריאת התוכנית. לגבי התנגדות חב' פז הם טענו טענות שלא היו בהתנגדות הכתובה ויש לדחות אותן. לגבי אופן הצגת הזכויות זה נעשה בהתאם להנחיית השמאי דני ארצי. לעניין שלביות מימוש התוכנית, היתה טענה שפז מבקשת להאריך את השימוש החורג עד לקבל אישור במגרש 100, איך תטופל הקרקע של פז אם היא לא תפנה אותה?

דורון ספיר: זה אפשרי ונעשה בעבר, אין בעיה לטהר גם כשהתחנה עובדת עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: אם אתם חושבים שזה אפשרי זה מקובל.

לגבי התנגדות מה"ע התקבלו ויתוקנו. עו"ד קוקיא טוען שהתעלמנו מהזכויות שלהם סעיף 5.8 לתקן 15 אומר שצריך להתייחס לבעלים בהתאם לנסח הרישום, בנסח הרישום רשומה רשות הפיתוח ולכן אין לנו ידיעה לגבי חוזים שרשות הפתוח עושה.

לגבי הטענה לכלול את חלק הבניין שלא הופקע, הבניין נמצא בתחום ההפקעות של נתיבי איילון. למיטב ידיעתנו הבניין עדיין כלול בתחום ההפקעות של איילון ולכן אין סיבה להכניס אותו לתחום התוכנית, בוודאי שאינו צריך להיות בתחום איחוד וחלוקה.

לגבי התנגדות רמ"י בחלקה 47, הם דיברו על זה שצריך להתחשב במחוברים, לבניין אין היתר בניה ולגבי תקן 15 קובע שאין מביאים בחשבון בניה שאינה כדן. לגבי הודעות לאותם מחזיקים זה לא רלוונטי, הם התנגדו לתוכנית.

לגבי התנגדות נתיבי ישראל ביקשו לאחד את הזכויות למגרש אחד ולא לשני מגרשים, כל מגרש יש לו שימוש אחר ולכן כל הבעלים בתוכנית הזכויות שלהם פוצלו לשני מגרשים.

התנגדות נתי"ע לגבי גבולות תת"ל 102, הם התייחסו לגבול לפי מדידה גרפית בעוד אנו לפי מדידה אנליטית שהיא יותר מדויקת ולכן אין חפיפה ביננו לבין תת"ל 102.

אם תת"ל 102 תאושר לפני התוכנית שלנו אין בעיה, חשוב לזכור שהיא לא מאושרת ואין מה לכלול תכנית שאינה מאושרת. לגבי העוגנים יש לדחות את הטענה מפני שהתוכנית טרם מאושרת. לגבי ביצוע עבודות ברצועת מתא"ן אנו נכנסים לתחום דרך מאושרת. לגבי דיגומי קרקע בתחום המטרו מקובל עלינו. לגבי טענה להסיר את סעיף 8'א' התיקון מקובל עלינו. אם יש תיקונים אנו מבקשים שזה יהיה בתיאום עם נתי"ע ולא כפוף לאישור נתי"ע.

תנאי לאישור תוכנית אדריכלית אנו מבקשים תאום ולא אישור.

בענין של נתי"ע אין חפיפה כדי שתהיה ודאות שאם תהיה חפיפה אנו מסכימים שתהיה הוראה בתכנית שהבניה תיסוג בהתאם לקו שמסומן ע"י נתי"ע בהתנגדות בתת הקרקע ומעל הקרקע ממילא לא מתוכנן בינון, ולקבוע הוראה בתקנון התוכנית לפיה ככל שלאחר אישור התת"ל ומדידה אנליטית ייקבע גבול תת"ל שונה תקבע זכות לפי ציוי בהתאם לייעוד שטח בטרם אישור התוכנית.

אלון הרשקוביץ: מקריא את המענים מתוך הדרפט.

דני ארצי: התייחסות לגבי חלקה 51 החלטנו להכניס אותם לטבלת איזון ויכנסו עם זכויות דרך. לגבי מקדם 41 ימונה שמאי מייצג לוועדה

אריה קמיל: בתוכנית נערכה הערכת שמאי של הועדה המקומית שבה נקבע מקדם 10%. מכיוון שהשטח שונה בחנו, כי תקן 15% אומר או שתקבע לפי מה שהפסיקה קבעה 10% או לפי עסקאות שנעשו בסביבה. מכיוון שנעשו עסקאות הפקעה בפועל ע"י נתיבי איילון כשלוח עיריית ת"א והסכום הגבוה שיכולתי להצדיק הם 41% לאותם דרכים שהופקעו ולכן השתמשנו במקדם הזה.

אלו הרשקוביץ: אנו ממליצים לוועדה המקומית לפנות לשמאי מייצג ונבחן את כל הסוגיות ממשיך להקריא את המענים מהדרפט.

נבחן שוב את הקומפילציה אם זו טעות זו טעות נבדוק שוב.

דני ארצי: המבנה יכנס כדרך כמו כל הדרכים האחרות כרה-פרצלציה וזה לא משמיט אותו והוא לא עובר את מבחן המחברים.

עמי אלמוג: למה הכוונה

דני ארצי: מבחן תרומת המחברים בודק האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע. מסתבר שהמבנה לא תורם ולכן הוא לא קבל.

אלון הרשקוביץ: ממשיך בקריאת המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

דורון ספיר: נוסח ההחלטה כמפורט בעמ' 175, חו"ד כפי שמופיע בדרפט עם כל התגובות והמענים להתנגדויות לרבות הנושאים שיש לבדוק שוב.
אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לפרסם 106ב' לתקופה של 21 יום באמצעות משלוח הודעות לכל הבעלים. יש לבדוק שוב לגבי הקומפילציה של חלקה 57.

התנגדות מס' 1 חב' פז: היזם טען טענות אם הוא לא טען אין מקום לשמוע טענותיו. אנחנו מבקשים שתינתן זכות לטעות את טענותיהם בפני השמאי המייעץ. הדרך הנכונה לגבי חלקה 47 לא ניתן לקחת בחשבון את הזכויות האלה במסגרת אחד וחלוקה. לגבי הטענה למקדם מושה לא הייתה התייחסות לגבי הטענה. בהתייחסות של היזם דובר על הארכת השימושים עד לקבלת היתר בניה, אנחנו מבקשים שאפשר יהיה לפנות את התחנה לפעול בהליך ההריסה ובד בבד לקדם את הליך הרישוי של הבניה. במענה של הצוות שאנחנו מבקשים שההיתרים לא יפוצלו אין לנו מניעה שההיתרים יפוצלו אבל שהקידום שיהיו במקביל.

שמאי עדי צביקל: זה לא תואם את תקן 15 ואנחנו מבקשים שתטילו על השמאי היועץ את נושא הערכים וסעיף 41% אמר אריה זהו מעגל שוטה, אלו עסקאות שהיזם עשה באמצע 2022. ראוי שיגיע לשמאי מומחה.

פיצול היתרים, המבנה החדש מחייב לחפור 3 או 4 מרתפים אין צורך להפריד את ההיתרים שבביל לנקות את השטח מתחנת התדלוק.

אריה קמיל: בחנו את העסקאות ולא מצאנו הבדל בין מגרש זה או האחר בנושא המושע. היו הרבה מאוד חלקות שבבעלות אחת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד צוות פה אחד כפי שפורטה.

אלון הרשקוביץ: השמאי המייעץ הוא לעניין תוספת הזכויות והמקדם.

דורון ספיר: אבקש לציין ולבחון גם את נושא ההיתרים לתחנת הדלק.

ענת הדני: הטיעון לשמאי מייעץ הוא לשני נושאים לגביהם נדרשת בחינה נוספת.

אודי כרמלי: יפורסם 106ב' שבו עדיין שמורה לכם הזכות להגיב.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לדחות חלק מהתנגדויות ולקבל את חלקן בהתאם לחוות דעת הצוות והאמור להלן. כמו כן הועדה שוקלת לעשות תיקונים בתוכנית ומחליטה כי שמאי מייעץ ייבחן את טבלאות האיזון וישמע את טענות הצדדים הרלוונטיות בשתי סוגיות שעלו בהתנגדויות לגבי שווי חלקות ביעוד דרך בתחום התכנית והרחבת הקו הכחול של התכנית כאמור במענה להתנגדות 3 והתנגדות 9 סעיף 2.

לאחר בחינת הטבלאות על ידי שמאי מייעץ מטעם הועדה התיקונים המוצעים יפורסמו לפי סעיף 106ב לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

להלן הנושאים שנסקלים על ידי הועדה ופורסמו במסגרת סעיף 106ב' לחוק לאחר פרסום טבלאות מתוקנות לאחר בחינת השמאי המייעץ:

1. להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
2. התנגדות מס' 9
- סעיף 2: לקבל את ההתנגדות באופן חלקי: להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה ביעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
3. התנגדויות בנוגע למקדם חלקות ביעוד דרך.
4. תיערך בחינה נוספת של חלקה 57 בנוגע לתקינות הקומפילציה של יעודי הקרקע.
5. התנגדות מס' 1 סעיף 3 – הנושא ייבחן על ידי הצוות המקצועי

כמו כן מחליטה הועדה לתקן את התכנית כדלקמן:

6. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
7. התנגדות מס' 4 סעיף 2: לקבל את ההתנגדות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
8. התנגדות מס' 6 – נת"א- סעיפים 1 ו 2: לקבל את ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. התנגדות מס' 7 – מה"ע: לקבל את כל ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

10. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
12. התנגדות 9 סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי.

22/01/2025 דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106 ב'

- תכנית תא/4487 "שניצלר" נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 14.09.2022.
- בתאריך 23.12.2022 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום.
- בתאריך 12.07.2023 התקיים דיון 9 בהתנגדויות שהוגשו לפרסום להפקדה במסגרתו הוחלט על ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב'.
- בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ולהחלטת הוועדה המקומית מונה שמאי מייעץ אשר בחן את הטענות השמאיות שעלו בהליך ההתנגדויות.
- בתאריך 28.7.2024 פורסמו מסמכי התכנית המעודכנים לפי החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 106 ב'.

לפרסום הנוסף לפי סעיף 106(ב) הוגשו 4 התנגדויות להלן המענים וההמלצות של הצוות המקצועי:

מס'	מגיש ההתנגדות	כתובת המתנגדים	מהות ההתנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1	פז חברת נפט ע"י ב"כ משרד גולדפרב, גרוס, זליגמן	חלקה 44 בגוש 7051	<p>1. יש לקבוע מקדם שווי 0.1 לחלקות אשר יעודן "דרך" במצב הנכנס. השמאי המייעץ כתב בחוות דעתו כי לא התחשב בטענה זו של המתנגדת בשל המועד בו הועלתה.</p> <p>2. יש לייחס מקדם הפחתת מושע לחלקות הרלוונטיות במצב הנכנס.</p> <p>3. יש לקבוע שהיתרי פינוי תחנת הדלק יוגשו במקביל להיתרי הבניה להקמת הפרויקט ולא לקבוע את היתרי פינוי תחנת הדלק והטיהור כתנאי להיתרי הבינוי כההליך לינארי. למשל ניתן לקבוע כי היתרי הפינוי והטיהור של תחנת הדלק יינתנו בד בבד עם היתרי הבניה, אולם לא ניתן יהיה להתחיל בביצוע עבודות עד לקבלת האישור הנדרש מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. יש לקבוע בתכנית הוראות מעבר שתאפשרנה שימושים חורגים עד לקבלת היתרי בניה.</p> <p>5. ביטול הוראה לעניין "זכויות מתכלות" סעיף ג לטבלת הזכויות. טענה זו רלבנטית ביתר שאת</p>	<p>1. מקדם שווי לדרך שנקבע על ידי שמאי התכנית הינו 0.41, מקדם זה נבדק ע"י שמאי הועדה ונמצא על ידו כמקדם מתאים. לאחר ההפקדה מונה בהחלטת ועדה שמאי מייעץ אשר בחן את הטענות השונות שנשמעו ע"י המתנגדים בנושא המקדם הראוי לדרך. לאחר שהוצגו בפני השמאי המייעץ התימוכין והנימוקים, הוא הגיע למסקנה כי בנסיבות המיוחדות של תכנית זו לא נכון יהיה לקבוע מקדם שווי דרך שונה מ- 41%. השמאי המייעץ בחן את הטענה כי יש לקבוע מקדם שווי 0.1 לדרך, אך החליט לדחותה בנסיבות העניין. חוות דעתו של השמאי המייעץ פורסמה יחד עם טבלאות האיזון המתוקנות במסגרת ה-106(ב). המלצת הצוות המקצועי הינה לקבל ולאמץ את חוות דעת השמאי המייעץ וזאת מהנימוקים המפורטים</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>בחוות דעתו. זאת ועוד, כעולה מההתנגדות, המתנגדת אינה חוזרת בה מהסכמתה למקדם שוויו לדרך כפי שנקבע בתכנית המופקדת (0.41), אלא טוענת כי ככל שיוחלט לפתוח את הסוגיה אזי יש לתת מקדם של 10% כנהוג.</p> <p>בנסיבות אלו ומשהשמאי המייעץ תומך בהותרת המקדם לשווי הדרך (0.41) נוכח ריבוי הסכמות מסחריות וטעמים נוספים, אף לשיטתה של המתנגדת אין מקום לפתוח את הסוגיה.</p> <p>טעם נוסף להשארת מקדם של 0.41 הוא קיומם של הבדלים קיצוניים בטענות המתנגדים השונים כך שחלקם טוענים כי השווי הינו 10% וחלקם אף טוענים לשווי של 90%, פערים אלו מצדיקים גם הם את המקדם שנקבע.</p> <p>לטענת השחזור לפי תכנית 1367 יושב כי זו נבדקה ע"י השמאי המייעץ שקבע שאין כוונת תכנית זו לתת הוראת שיחזור. כפי שמסביר השמאי המייעץ, תכנית 1367 לא קבעה כל הוראה פוזיטיבית לאיחוד וחלוקה ולא סימנה מתחמים עבור הליך שכזה ולפיכך אין בהוראה אליה מפנה המתנגד כל שחזור/שימור זכויות. טענה זאת אינה רלוונטית לפרסום 106 ב' הנ"ל.</p> <p>הטענה נדונה ע"י שמאי התכנית בע"פ במסגרת הדיון בהתנגדויות להפקדה ונדחתה לגופה לאור העדר הבדלים רלבנטיים במצב הבעלויות בחלקות במצב הקיים.</p> <p>3. שלביות פינוי תחנות דלק: עמדת הוועדה המקומית היא כי תנאי להיתר בשטח התוכנית יהיה היתר נפרד להריסת תחנת הדלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הוראות מעבר : הנ"ל קיבל מענה במסגרת הדיון בהתנגדויות לאחר הפקדת התכנית של</p>	<p>לאחר התיקונים בטבלאות שכן כעת ההקצאה לבעלי הזכויות אינה הקצאה יחסית בכל אחד מן המגרשים אלא קובעת שיהיו בעלי זכויות שזכויותיהם תרוכזנה במגרש אחד.</p> <p>6. יש להעצים את זכויות הבניה לאור הגדלת הקו הכחול.</p>		
--	--	---	--	--

	<p>חברת פז ובהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי בסעיף 6.13 להוראות התכנית תקבענה הוראות מעבר, לפיהן מומלץ להתיר המשך פעילות של השימושים הקיימים עד להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים 100 ו-101. יחד עם זאת בהוראות התכנית המתוקנות נפלה טעות סופר באופן שאינו משקף את החלטת הוועדה המקומית. התיקון הגביל למעשה את השימושים לתקופה של 36 חודשים בלבד. על כן מומלץ לתקן את הוראות התכנית ולהסיר את המגבלה לתקופה של 36 חודשים ולאפשר את המשך פעילותם עד למתן היתר בניה ראשון באופן התואם את המענה להתנגדות ואת החלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות. לתקן את הסעיף 6.13 באופן הבא: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה.</p> <p>5. זכויות מתכלות: הטענה אינה רלוונטית לפרסום 106, נטענה כבר בשלב ההתנגדויות ואין מקום לקבלה גם לאחר תיקון הטבלאות. ככלל זכויות הבניה משקפות את נפחי הבניה שניתנו בתכנית מבחינת קומות, תכסית וקווי בניין. מטרת ההוראה הינה רק להבהיר שלא ייוותרו זכויות בניה לאחר מימוש מלוא הנפחים בתכנית, שכן גם אין ולא יהיה איך לנצלן. משום כך יש לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. מניין הזכויות גדל ב כ 450 מ"ר בשל הרחבת הקו הכחול</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. הבעלות בחלקה 47 נרשמה ע"ש רשות הפתוח כבעלים כפי שהיה רשום בנסח הטאבו בעת הכנת התכנית לקראת הפקדתה. בעת רישום התכנית יעודכנו שמות הבעלים בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין. תקן 7 מדבר על פרוט מזערי נדרשת בשומות מקרקעין ביחס לזכויות משפטיות במקרקעין</p>	<p>1. לתקן את התב"ע- באופן שבטבלת ההקצאה לא תהיה התעלמות מזכויות מרשינו. בטבלת ההקצאה יש לרשום את שמות המתנגדים כבעלים בקרקע ולא את רשות הפיתוח כפי שהופיע במסמכי התכנית המקוריים ובמסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב'. תקן 15 מפנה לתקן 7 בדבר "הוראות לעריכת סעיף</p>	<p>גוש 7051 חלקה 47</p>	<p>נאור, אורי ירימי, שרון אוחיון, ליהיא הלוי, יורשי המנוחה מירה שטיין, אילה מורנו, נודלמן</p>	<p>2</p>

	<p>ובכפוף לשיקול דעתו של השמאי. תקן 15 מדבר על פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה, בהתאם לתקן 15 השמאי רשאי להציג פרטי זכויות נוספים עפ"י תקן 7, ככל שתורמים לדעתו להבנת הרכב הזכויות, אך טבלאות האיזון משקפות את ההקצאות שתעשה לבעלים הרשומים בנסח הטאבו. מסמכי האיחוד וחלוקה הינם סטטוטוריים מחייבים ובהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית הוחלט שלא להציג הסכמים פנימיים בלתי רשומים בטאבו, כאלה הניתנים לשינוי בכל עת וללא ידיעת השמאי, הציבור וצורך בבחינתם המשפטית.</p> <p>2. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה מס' 1.</p>	<p>"הזכויות בנכס (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין". מעיון בתקן 7 על שמאי התוכנית לבחון את המערכת ההסכמית הכוללת במקרקעין, גם לגבי הסכמים שטרם נרשמו בנסח המקרקעין. השמאי שגה שלא פעל כך.</p> <p>2. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (0.41) שכן מקדם זה ניתן באופן שגוי והיה צריך לתת מקדם גבוה הרבה יותר. טענת המתנגדים היא כי מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה, קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה. לא ניתן להתעלם מהציפייה של רוכש פוטנציאלי ומהוראות שחזור מפורשות המצוינות בתכנית 1367. הוראות שיחזור: "לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות". לאור הוראה זו השוק תימחר את השווי בשווי גבוהה ולא בשווי דרך ועל כן מבוקש שהמקדם ישתנה ולא יעמוד על 41% אלא בשיעור של 80-90% מקרקע רגילה.</p>	<p>משה, עדה שמאי ואסתר צין</p> <p>ע"י ב"כ משרד עו"ד הרטבי בורנשטיין בסון – עו"ד עזרא קוקיא</p>	
<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 50 הוא לפי מדידה אנליטית, שהינה מדידה מדויקת שעובר את אישור מפ"י ומאפשרת את רישום השטח בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לכך נכלל שטח החלקה בתחום התכנית (44 מ"ר). 2. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 52 הוא לפי מדידה אנליטית (503 מ"ר), כאמור, שטח זה נקבע בהתאם להפקעה שבוצעה על ידי נתיבי איילון, כאשר הטבלה ערוכה בהתאם למפת מדידה אנליטית (לעומת מדידה גרפית בתשריט ההפקעות). 3. ראה תשובת התנגדות מס' 1 טענה מס' 1.</p>	<p>1. לאחר החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לעניין הכללת חלקה 50 בתחום התכנית ולאחר תיקון המסמכים שטח חלקה 50 שהתווסף לתחום התכנית עומד על 44 מ"ר. שטח החלקה הנותר לפי תשריטי ההפקעה עומד על 52 מ"ר. מבוקשת הכללת מלוא השטח שלא הופקע מעולם (52 מ"ר) בתחום התכנית וזאת בהתאם לתשריט ההפקעה. 2. לאחר הפקעות שבוצעו לאורך ציר שלבים והליכים משפטים נוספים שטח חלקה 52 הנותר אמור לעמוד על 506 מ"ר. בתכנית המופקדת ולאחר תיקון המסמכים לאור ההתנגדויות שטח חלקה 52 עומד 503 מ"ר. נדרשת הכללת מלוא שטח החלקה כך ששטחה יעמוד על 506 מ"ר. 3. בעלי הקרקע מתנגדים למקדם 0.41 שנקבע לחלקות ביעוד דרך ומבקשים שהמקדם יעמוד על 0.8 לפחות.</p>	<p>3</p> <p>יהושע נוף, דן כוזהינוף ושרון חזין ליבלין, רחמים עטיה, מאיה בז'ראנו 7051</p> <p>ע"י ב"כ עו"ד משה כהן</p>	

<p>4</p> <p>גב' סימונה חזקיה ת.ז. 001843887</p> <p>ע"י ב"כ עו"ד אביטן, אלישיב, שחם ושות' – עו"ד שי אביטן אדם</p>	<p>גוש 7075 חלקה 57</p>	<p>1. תכנית 1367 מבטלת את תכנית 397 ועל כן נדרש להחזיר את החלק מחלקה 57 שהיה מצוי בתחום תכנית 397 ליעודו המקורי ולתת לכך ביטוי בטבלאות האיזון.</p> <p>2. השמאי המייעץ לוועדה המקומית טעה בפרשנותו את פסק הדין בע"מ 8387-01-20 לעניין משמעותה של תכנית 1367 ביחס לקביעת שווי מקדם הדרך, משום שבפסק הדין הנושא לא הוכרע.</p> <p>3. שגה השמאי המייעץ עת לא עסק בסוגיית זניחת מימוש חלק מהדרכים בתוכנית 1367 ומשמעות זניחתם ביחס לשווי אותן חלקות ביעוד דרך בתוכנית 1367 במצב "הנכנס" של התוכנית הנוכחית</p> <p>4. השמאי המייעץ שגה בהתייחסותו למחלוקת השמאית ביחס לערכה של קרקע ביעוד דרך לפי תכנית 1367 וביעוד זה שלא מומש מעולם. השמאי המייעץ נשען על "דעת רבים" לפי עסקאות שנטען שבוצעו אך לא הוצגו מעולם שבהם כביכול נקבע מקדם של 0.41%. לטענת השמאי המייעץ "ההסכמה המסחרית" אינה יכולה להוות מסמך בעל ערך שמאי, אולם השמאי המייעץ עושה בדיוק את מה שהוא טוען שלא ניתן לעשות.</p> <p>5. השמאי המייעץ שגה בחוות דעתו בציינו כי בקביעת שווי הקרקע ביעוד דרך לפי תכנית 1367 נלקחים בחשבון פיצויים המגיעים לבעלי הקרקע בתחום התוכנית. ואולם, במקרה של המתנגדת לא בוצעה הפקעה בפועל ועל כן המתנגדת לא זכאית לפיצויי הפקעה. כמו כן, המתנגדת לא הייתה זכאית לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק משום שפיצוי לפי סעיף 197 מגיע למי שנפגע מתוכנית שלא בדרך הפקעה ואילו הפגיעה במסגרת התוכנית היא בקביעת דרך ולקיחתה בהפקעה, אלא שההפקעה לא בוצעה מעולם. לכן, קביעת מקדם שווי לדרך של 41% משווי סחיר מותיר את המתנגדת בחסר של 59% משווי זכויותיה.</p>	<p>1. טענה זו נענתה כבר במסגרת ההתנגדויות ונבחנה על ידי השמאי המייעץ אשר סבר כי תוכנית 1367 אינה קובעת שחזור זכויות. יומליץ לקבל את עמדת השמאי המייעץ על נימוקיה.</p> <p>2. בפסק הדין בעניין סימונה חזקיה ביהמ"ש קבע כי לא ניתן לבטל את תוכנית 1367 ללא הליך תכנוני מתאים (בשונה מהליך משפטי). טענה זו מחזקת את שכתב השמאי המייעץ בחוות דעתו לפיה תוכנית 1367 היא תוכנית תקפה ולא ניתן להתעלם ממנה לעניין מקדם שווי לדרכים שהיא קבעה.</p> <p>3. השמאי המייעץ בחן בחוות דעתו את הנושא וקבע שאי מימוש הדרכים אינו עולה לכדי ביטולה של תוכנית 1367 והתעלמות מהיעודים שנקבעו בה, משום שמדובר בתוכנית סטטוטורית ותקפה. יומליץ לקבל את עמדת השמאי המייעץ על נימוקיה.</p> <p>4. המתנגד אינו מציג את עמדת השמאי המייעץ באופן מדויק. השמאי המייעץ מסכים כי לא ניתן להטמיע הסכמה מסחרית אליה הגיע צד א' ולהשליכה ללא כל שיקול דעת שמאי כלשהו על צד ב'. אולם, לאחר שהפעיל השמאי המייעץ שיקול דעת שמאי בעניינה של תוכנית זו, ולאור נסיבות מיוחדות של ריבוי ההסכמות הרלוונטיות למקדם שווי לדרך של 0.41 מצד מגוון רחב של בעלי זכויות בתחום תכנית זו, עסקת השוואה המתבססת על ערכים אלו ושומה מכרעת, הרי שלמרות שבמקרים אחרים נקבע מקדם שווי נמוך משמעותית לדרך, במסגרת הטבלה דנן יש להותיר מקדם שווי לדרך של 0.41.</p> <p>5. השמאי המייעץ לא קבע בחוות דעתו כי בקביעת שווי דרך במסגרת טבלת האיזון בתוכנית איחוד וחלוקה מתחשבים בפיצויים</p>	<p>1. לדחות 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>שזכאי לתבוע הבעלים. המתנגדת מעלה טיעונים שאינם קשורים זה לזה. טבלת האיזון בתכנית עוסקת בקביעת שווי נכנס לייעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעה, וזאת ללא קשר לשאלה אם הוגשה תביעה לירידת ערך. למען הסדר הטוב, המתנגדת שוגה בפרשנותה את החוק, הואיל ועל-פיו הפיצוי על שינוי ייעוד והפקעה של מגרש פרטי לדרך ייעשה בהליך דו שלבי. ראו נא ע"א 474/83 חממי. סעיף 197 עוסק בשלב הראשון של ירידת הערך הנגרמת משינוי הייעוד לדרך ועל הבעלים היה להגיש תביעה בגין ירידת ערך בהתאם למועדים הקבועים בחוק. לעומת זאת, פיצויי הפקעה יינתנו בשלב השני רק אם העירייה הפקיעה את הדרך והפכה אותה מפרטית לציבורית וזאת בהתאם לשווי של דרך ולפי דיני ההפקעה.</p>				
--	--	--	--	--	--

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

1. לקבל את סעיף 4 בהתנגדות מספר 1 של חברת פז נפט.
2. לדחות את כל שאר ההתנגדויות
3. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם למתן תוקף

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

ליאור שפירא : בעקבות העדר קוורום הדיון נדחה .

בישיבתה מספר 0002-25'ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-25'ב' מיום 05/02/2025 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : דיון בהתנגדויות שהוגשו לאחר פרסום 106ב'. הדיון בהתנגדויות שהוגשו לגרסה המופקדת התקיים ביולי 2023. הוגשו 4 התנגדויות שנדון בהן היום. התוכנית ממוקמת בצומת אליפלט דרך סלמה ממערב לשכונת פלורנטיין ממזרח לנגה. יושבת על ציר שלבים סמוך לתחנת מטרו עתידית ליד בית ספר דרויאנוב יש מספר תכניות שנמצאות או בהליך תכנון או מאושרות מדרום משולש שלבים ממזרח תוכניות שלמה 48 46,44 שנמצאות בבנייה. המצב המאושר מורכב מקומפילציה של יעודי קרקע לתעשייה ומלאכה ויעודי דרך שאושרו בתוכניות עבר, המצב המוצע מדובר על תוכניות לאזור מעורב לתעסוקה, ומגורים זה כולל שטחי ציבור מבוניים הקמה של שני מגדלים אחד למגורים אחד לתעסוקה, כיכר לצומת של שלבים שלמה. מבני ציבור בחלק האחורי על רחוב שלבים הוא שטח ציבורי מבונה של כששת אלפים מ"ר שנבנה באגף נפרד אבל מחובר מבחינת מערכות למגדל התעסוקה.

עו"ד אורנה וורחובסקי : מייצגת את חב' פז. מדובר בתחנת דלק פעילה בדרום מערב התוכנית, בעלות בלעדית בחלקה. בשלב הראשון הגשנו התנגדות בשני חלקים אבל שניהם הוגשו בתוך לוחות הזמנים של ההתנגדות ככה שלא הייתה סיבה שלא לדון באיזו מן הטענות שלנו. התנגדות שלנו לגבי מקדם השווי במצב נכנס של דרכים בתוכנית נקבע מקדם לשווי 0.41, בהתנגדות המקורית לא טענו כנגד המקדם הזה מן הטעם שהיה איזשהו נייר הסכמות בין בעלי זכויות במתחם שדיבר על 0.41 למרות ש-0.41 פוגע בנו. כאשר ראינו את ההתנגדויות כשהיינו בדיון ושמענו את הטענות והבנו שמי שמתוך אלה שחתומים על נייר ההסכמות האלה להעלות את המקדם, טענו מיד בפני הוועדה את עמדתנו שהמקדם צריך להיות 0.1 גם השמאי המייצג כאשר נתן את השומה הסביר בפרוטרוט שתכנית 1367 שהיא זאת שקובעת חלק מהחלקות לדרכים היא תקפה היא מחייבת היא לא מהווה אות מתה כפי שטענו המתנגדים הוא אמר שאין תימוכין שתומכים בכך שצריך לייחס לחלקות האלה מקדם שעולה על 0.1 לאחר כל זאת הוא ממליץ להישאר עם מקדם 0.41 כי יש הסכמות שגובשו עם גורמים אחרים וכי הטענה שלהוריד את המקדם ל-0.1 לא הועלתה בדיון בהתנגדויות בסבב הראשון. הוועדה המקומית לא צריכה שמאי מייצג לקריאת הסכמים אלא לעשות עבודה שמאית, שאלת ההסכמים לא רלוונטית. שנית, אם יש צדדים שחזרו בהם מההסכמות ספק גדול אם ההסכמות עדיין עומדות בתוקף, כך שמה שאמור לחול זה המקובלות השמאיות. אין סיבה לעמוד על ההסכמות כשאחד מהצדדים התנער מהן. לטענה שלא טענו זאת בפני הוועדה לא נכונה, טענו זאת בפני הוועדה בדיון ובשביל זה יש 106. נכון שיהיה מקדם 0.1 לדרכים. אם אותם בעלי זכויות שטענו בניגוד למסמך יימשכו את התנגדותם או לא נעמוד על התנגדותנו. נכנסו לתוכנית בבעלות בלעדית ללא שותפים, בהתנגדות שלנו המקורית טענו למקדם הפחותה במושע במצב הנכנס. בין 5 ל-10 אחוז, מטעמים שאינם ידועים לא זכינו לתשובה בדרפט. זו טענה שטענו בפני הוועדה המקומית, אבקש שהדברים יילקחו בחשבון ויישקלו. שלוש טענות שאנו מוותרים עליהם לגבי הפרדת ההיתרים פינוי תחנת הדלק ומהיתרי הביצוע הבקשה לקבוע בתוכנית הוראות מעבר לשימושים חורגים והבקשה להוסיף זכויות בשל הרחבת הקו הכחול ככל שהמלצת הצוות תתקבל אנחנו מוותרים על הטענות שלנו. טענה נוספת לגבי הזכויות

המתכלות לא יעלה על הדעת שבתוכנית איחוד וחלוקה שבה יש משמעות לערך של הדבר ששופכים זכויות לתוך מגרש ואומרים שאם אפשר יהיה לממש אותן הן מתבטלות, זה לא יכול לקרות בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

עו"ד משה כהן: מייצג את הבעלים בחלקה 50 וחלק מהבעלים של חלקה 52. לעניין חלקה 50 הופקעו בסך הכול בשנים 92 ו-2019 524 מ"ם מתוך 576 מ"ר, הכול על בסיס תשריט הפקעה רשמי מחייב על בסיס הודעות הפקעה מסודרות מהשנים 1992 ו-2019, תא שטח מלבני קטנטן בחלקה חמישים ששטחו 52 מ"ם לא נדרש ולא הופקע מעולם. בגרסה הקודמת של התוכנית לא בגרסה המקורית של התוכנית אלא בגרסה הקודמת המופקדת של התוכנית אותו תא שטח קטנטן של 52 מ"ר לא נכלל בתחום התוכנית, בעקבות ההתנגדות שלנו ניתנה החלטה ב-12.7.2023 להרחיב את הקו הכחול של התוכנית כך שיכלול את חלק מחלקה 50 אשר לא הופקע זה גם נוסח ההודעה, לפי 106 ב' שפרסמתם השינויים המוצעים להנחיל את הקו הכחול של התוכנית כך שיכלול את חלקה חמישים אשר לא הופקע. בפועל 52 מ"ר האלה במקומם הוכנסו לשטח התוכנית 44 מ"ר בלבד, זאת הפחתה של כמעט עשרים אחוז. כל שומת הפיצויים של הוועדה המקומית ולתיקים שמתנהלים במקביל כל ההסדר למסירת חזקה במסגרת תיק של בית המשפט בבית המשפט המחוזי התייחס ל-524 מ"ר שומת הפיצויים של הוועדה המקומית כי התייחסה ל-524 מ"ר הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת, ששולמו שלושה מיליון ש"ח הם על בסיס 524 מ"ר, קביעת הפיצויים 524 מ"ר, פסיקת השמאי המכריע ארז כהן התייחסה ל-524 וארבעה מ"ר העררים התלויים ועומדים בפני החלטה סופית, בוועדת ערר הכול מתחיל ונגמר סביב חמש מאות עשרים וארבעה מ"ר, כאשר התכנית מדברת איתי היום על 44 מ"ר בניגוד לשיטתנו ולהחלטה הקודמת מחדש יולי ובניגוד לפרסום לפי מאה ושש ב' להיכן נעלמו אותם שמונה מטרים? זו תוצאה בלתי סבירה, נאמר שזה נקבע לפי מדידה אנליטית, מבחינתי שהשטח שייכנס לתחום התוכנית יהיה אומנם ארבעים וארבעה מטרים אבל כל טבלאות האיזון וההקצאה יהיו על בסיס חמישים ושניים מ"ר אחרת יש לנו פה איזה שהם שמונה מטרים שטסים באוויר ואיש לא יודע מה הם מצד אחד לא משלמים עליהם פיצויים מצד שני כבר פינו אותם ומצד שלישי הם בכלל לא בתחום התוכנית זאת איזושהי תוצאה בלתי סבירה. בשינויים המחויבים, זו אותה טענה גם ביחס לחלקה חמישים ושניים אלא שהשטחים קצת שונים. הופקעו בסך הכול מאה שמונים וחמישה מ"ר מתוך 691 מ"ר השטח, שלא הופקע ולא נדרש מעולם 506 מ"ר המשמעות שוב פה יש בסך הכול אומנם רק שלושה מ"ר שקצת הלכו לאיבוד ברמה העקרונית הטענה היא אותה טענה אם כי המשמעות המעשית שלה בגלל ריבוי הבעלים בחלקה חמישים ושניים והחלקים או היחסית מוגבלים שלנו המשמעות מעשית שלה היא קצת יותר קטנה. לגבי המקדם כל נושא המקדם של 0.41 אין שום קשר לשמאות, הכול זה הסכמים מסחריים. שגובשו בין רב בעלי הזכויות. השומה של השמאי המייעץ לא כוללת שום ניתוח שמאי עצמאי שמבסס 0.41, מתקשה להבין מאיפה בא האחוזון הנוסף ניתנה הכרעה מוסמכת רשמית בלבד שניתנה בסוגיה הזאת של המקדם שהיא שומת השמאי המכריע ארז כהן בתביעות לפיצויי הפקעה ושם הוא נתן מקדם 0.8 אין שום הכרעה שמאית אחרת בינתיים המקדם 0.8 ניתן לשטחים שהיו מיועדים להפקעה ושווקו בפועל כי השטחים האלה צריכים לקבל מקדם משמעותית יותר גבוה. השומות האלה של ארז כהן, שניתן בתיק שלנו ובתיקים נוספים נמצאים כולם בוועדות הערר, אנחנו טענו למקדם אחד העירייה חזרה לטענה הידועה של 0.1 הוועדה המקומית הזאת היא גם מוסד התכנון שמאשר את התוכנית והיא שמוסמכת לאשר את התוכנית אבל הוא גם הגוף המפקיע הוא גם הגוף שקובע בתביעות פיצויים, לתפיסתנו הוועדה המקומית נמצאת בניגוד עניינים. לא ייתכן שהגוף שנתבע בתשלום פיצויים הוא גם זה הגוף שיקבע את המקדם בתוכנית איחוד וחלוקה כאשר בין השניים ברור. מציע להמתין עם התכנית עד קבלת הכרעה של ועדות הערר.

עו"ד סימון טוסון: בטענה הראשונה מתייחסים לעניין שמות הבעלים שצריכים להיות מפורטים בטבלת ההקצאות. בתוך חלקה 47 נמצאים מספר בעלים שרכשו את הזכויות מעמידר גם בהתנגדות של רשות הפיתוח שהגישה בשמה ביקשה מהשמאי שעורך את הטבלאות לתקן ולהוסיף את שמות הבעלים שרכשו זכויות לא מדובר כמו שכתבו הייתי בתגובה הוועדה המקומית בהסכמים בין בעלים שיכולים להשתנות לא זה לא המצב זה רשות הפיתוח אמרה, את זה אנחנו אומרים את זה יש הסכמים הם לא נרשמו בלשכת הרישום מתוך הסיבות שהיו ועדיין קיימות עם עמידר אבל בהחלט שאפשר לעצור לרגע לתקן את הטבלה הזאת כדי לדייק אותה ולבקש מהשמאי לקבל מרשות הפיתוח את אותם בעלי זכויות. אין סיבה להשאיר את זה לשלבים שאחר כך יכולים לסבך את הטבלאות.

אמיר בדראן: הוצאתם אישור זכויות?
עו"ד סימון טוסון: כן, זה נמצא בהתנגדות. לעניין המקדם אנחנו סבורים שיש מספר סיבות שבגינם יש להעלות את המקדם ל-0.8 או ל-0.9 ואפילו להיות אחד. השמאי ארז כהן לא קבע זאת סתם, הוא קיבל מאתנו מספר נתונים שהביאו אותו למסקנה שהמקדם צריך להיות 0.8, בראשית זו ההפקעה שהייתה רשומה ליעוד דרך אי שם בשנות השבעים, לא קרה איתה דבר וזה שלא קרה איתה דבר כל כך הרבה שנים גרם לעסקאות שהיו במקרקעין האלו בחלקה 47 שהראינו אותם לשמאי. לא רק עסקאות בין בעלים פרטיים בינם לבין עצמם היו עסקאות גם עם עמידר. עמידר ראתה את זה בשווי ללא ייעוד הדרך. מכאן גם הפגיעה הכל כך משמעותית בהם. בעלים שרכשו את הקרקעות מעמידר בשווי מלא סחיר לחנות בלי התחשבות בייעוד הדרך אז בוודאי שלא יוותרו בשלב הזה לקבל איזושהו מקדם נמוך מהשווי המלא שמגיע להם. השמאי ארז כהן ראה את אותה תוכנית שקובעת באופן מפורש שלא יהיו היתרי בנייה, לפני

שתוכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות. אנחנו חושבים שהשומה הזאת עומדת לדיון בפני ועדת ערר. ההחלטה צריכה להיות דומה להחלטה הסטטוטורית היחידה שקיימת של ארז כהן וצריך להיצמד אליה.

עו"ד שי אביטן אדם: תוכנית יפה וראויה, אפשר להשאיר את טבלאות איחוד וחלוקה לשלב מאוחר יותר, כדי שלא יעכבו את התוכנית. הגב' סימונה חזקיה היא בעלים של חלקה 57 בשלמות, בעלה רכש את הקרקע בשנת 1957. בשנת 1968 אושרה תוכנית 397 שהתוותה דרכים וייעודים בפועל היא לא יושמה מעולם. בשנת 1975 אושרה תוכנית 1367 ששינתה לחלוטין את תוואי הדרכים שתוכנן וגם היא ברובה לא יושמה בתוכנית 397. בתוכנית 397 חלקה של גברת חזקיה ידעה את חלקה המערבי של חלקה לדרך ובתוכנית 1367 החלק המזרחי של חלקה 57 יועד לדרך. אנו טוענים ומה שבית המשפט קבע שתוכנית 1367 מבטלת את החלקים הרלוונטיים בתוכנית 397. בקומפילציה ובכל התחשיבים שלפיה נערכו טבלאות האיזון החלק שהוא כבר לא דרך, שתוכנית 1367 ביטלה את אותו חלק שיועד מלכתחילה כדרך, בא בחשבון כדרך לכן אני החלק של הגברת חזקיה נכנס ברובו כדרך למרות שזה לא אמור להיות כך. מפת המדידה ממחישה את התקלה שיש בקומפילציה שממשיכה הלאה בטבלאות האיזון. בפסק הדין נקבע בצורה מאוד מפורשת שתוכנית 1367 שאחד הצדדים לפסק הדין זה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועיריית תל אביב וכותב תוכנית 1367 בעיקרה מבטלת את התוכנית 397 ונועדה להתוות דרך מהירה שיהווה עורק תחבורה ראשי. זו קביעה של בית המשפט המחוזי. שהיא שאף אחד לא ערער עליה. הוראות תוכנית 1367, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תוכנית הנ"ל והוראות תוכנית 397 תכנית 1367 גוברת. נאמר שתעשה בדיקת קומפילציה ולא נעשתה. גם בית המשפט העליון בפס"ד אומר שהמערערת שומרת על טענותיה בהליכים אחרים ובית המשפט אינו מביע עמדה לגבי טענותיה בהליכים אחרים.

עו"ד תמר מגדל ב"כ אקרו היזם: אנו נמצאים בהליך של 106ב'. הטענה המרכזית זה נושא מקדם הדרך, בטבלאות בנוסח המופקד הופקד במקדם 0.41 והוסבר גם למה צורפה חוות הדעת של השמאי אריה קמיל והסבירו שזה גם לאור ההסכמות הרבות שיש בתוכנית וגם שווי השוק וגם נסיבות אחרות, ולכן נקבע מקדם 0.41. בדיון הקודם בחודש יולי נטענו טענות כל המתנגדים לעניין מקדם הדרך בסופו של דבר החליטה הוועדה המקומית שכל הטענות האלה יישמעו בפני שמאי מייעץ שקבע לאחר שקרא את כל ההתנגדויות וקיים זום עם חלק מהמתנגדים דייק ובדק את הטענות שלהם כדי להבין אותם ובסופו של דבר נתן דוח שמתייחס לכל אחת מטענות המתנגדים. השמאי המייעץ מאשר את הקביעה של 0.41 ועובר אחד הוא אומר קודם כול, הוא אומר אי אפשר להתעלם מתוכנית 1367 שהיא תוכנית תקפה שיעדה את השטחים לדרך, יש לכך משמעות מבחינת שווי השוק. יתרה מכך, הוא מתייחס לפסק הדין בעתירה המינהלית של סימונה חזקיה ואומר זה מחזק את הטענות, פסק הדין אומר כדי לשנות את ייעוד הדרך צריך הליך תכנוני ולכן אי אפשר להביא את הדרך במקדם בשווי דומה לשווי תעסוקה. לאחר מכן הוא מתייחס לכל הדוגמאות שהביאו המתנגדים הוא מתייחס לחוות הדעת בנושא פיצויי הפקעה הוא מתייחס לחוות דעת אחרות הוא מתייחס לפסיקה שהביאו ולבסוף הוא אומר מהכלל אל הפרט. גם "פז" הסכימה בזמנו למקדם 0.41, יתרה מכך יש עוד אינדיקציות של שווי שוק ונסיבות אחרות ולכן הוא מאשר מקדם 0.41. היום אנו שומעים את כל הטענות ששמענו בדיון ביולי, טענות שהשמאי המייעץ שמע ושומעים אותם פעם שלישית אני לא מכירה הליך כזה של 106ב' טוענים עוד הפעם את כל הטענות מחדש ובוחנים אותן. לכל אחת ואחת מהטענות הייתה התייחסות ולכן אין מקום עכשיו לבוא ולפתוח זאת שוב, אין טענות חדשות. יש להשאיר את המקדם 0.41 לעניין חברת פז שרוצה שמקדם הדרך יהיה 0.1, הטענה הזו לא נטענה בהתנגדות המקורית. הם אומרים זאת בפה מלא. התכנית הופקדה עם 0.41 ופרסום 106ב' משאיר את זה 0.41 ולכן אם לא טענת את זה מראש, אתה לא יכול לטעון, את זה כרגע. לגבי מקדם המושע, השמאי וגם שמאי הוועדה המקומית קבעו שאין מקום להפעיל מקדם מושע. מרבית החלקות הן בבעלות של גורם אחד, לגבי מעט החלקות שהן בבעלות משותפת חלקות 46,45 הן בבעלות בני משפחה אחת ויתרה מכך אקרו רכשה את הזכויות לפני המועד הקובע לשמאות ולכן יש גורם אחד אותו דבר חלקות 50,54 לכאורה בנסח יש ריבוי בעלים אבל בנסח במועד הקובע לטבלאות הייתה עסקה של אקרו שרכשה את הזכויות בקרקע ולכן זה גורם אחד. חלקה 52 היא היחידה שיש בה הרבה בעלויות אבל היא ממילא חלקת הדרך, כך שהיא נכנסת כמקדם שמשקף שזה דרך ייעוד ציבורי ואין משמעות למושע בייעוד ציבורי, יתר החלקות הן בבעלות אחת ולכן אין משמעות למקדם המושע. לעניין התנגדות "פז" הוראת המעבר או בהתנגדות נטען שבעצם צריך שהתוכנית כפי שתוקנה ב-106 ב' לא משקפת את החלטת הוועדה המקומית כי בעצם השאירו את המגבלה של השלושים ושישה חודשים בהוראות הנוסח המופקד היה הוראה שימושים חורגים שתוקף השימוש בדעות מעבר לא זה היה השימוש חורגים רגע, בשימושים החורגים נקבע שאפשר להמשיך את השימושים הקיימים או לתקופה של שלושים ושישה חודשים או מתן היתר בנייה המוקדם מבניהם, בהמלצת הצוות הומלץ למחוק את השלושים ושישה חודשים ולהעביר את זה להוראת המעבר בהחלטת הוועדה המקומית נקבע להעביר להוראת המעבר לא נקבע למחוק את ה-36 חודשים ויש לזה היגיון כי בעצם מאחר שהוצאת היתר בנייה, במתחם מותנה בפינוי התחנה הרי אם נגיד שהשימוש של התחנה יכול להימשך עד מתן היתר בנייה, אנחנו יוצרים מין מעגל שוטה שלעולם אי אפשר יהיה להוציא היתר בנייה. צריך לשים לזה דד-ליין שאפשר להפסיק את השימוש שנעשה בתחנה.

צריך לקבוע הוראה של פקיעה כמו שהוועדה המקומית קבעה מלכתחילה. התנגדות ירמי ואחרים שרוצים לרשום את השמות של חוכרים שוכרים זה נעשה לפי תקן 15 רושמים את הבעלים, יש שיקול דעת לשמאי האם לציין הסכמים משפטיים, לא צורך אישור זכויות מרשות פיתוח צורפו הסכמים ואישורים מעמידר ולכן בצדק זה לא סותר את תקן 15. לגבי התנגדות קוזאינוף בתחום התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית נכלל השטח בהתאם למדידה האנליטית השטחים להפקעות הם לפי מדידה גרפית אם נוצר פער זה לא אומר שצריך להכניס יותר שטח וגם הזכויות נקבעו לפי המדידה האנליטית לפי 44 מטרים. מה שנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית בהתאם להחלטת הוועדה זה בדיוק שטח החלקות, יתרת השטח שלא הופקע לפי מדידה אנליטית. השטחים שנמדדו לצורכי הפקעה ואנחנו לא היינו בהליכים האלה זה לפי מדידה גרפית, כל חישובי הזכויות נעשו לפי המדידה האנליטית, לא שהרווחנו זכויות ולא חילקנו להם אותם אלא ולכן הטענה צריכה להידחות. לטענה של סימונה חזקיה מה שרואים בשטחים הלבנים שהוא סימן זה שטחים מחוץ לקו הכחול של תוכנית 1367 ולכן האמירה בפסק הדין. שהוא הראה לנו בגדול, שתכנית 1367 מבטלת את תכנית 397 זה מבטל בתחום הקו הכחול של 1367 השטחים הלבנים הם מחוץ לקו הכחול ולכן הם לא עשו כלום ונשאר ייעוד דרך.

אלון הרשקוביץ: לענין השמאי המייעץ בעקבות ההתנגדויות שעסקו במקדם הדרך הוחלט על ידי הוועדה למנות את השמאי יונתן לוי לשמאי מייעץ שסייע למחלקת פרצלציה לבחון את ההתנגדויות **דני ארצי:** מקדם 0.41 מביא צדק וגם יש מאחוריו ביסוס. השמאי המייעץ בדק זאת והגיע לאחר שבחן זאת מכל הכיוונים.

יונתן לוי: כפי שכתבנו בחוות הדעת אנחנו קיבלנו עמדות קוטביות צד אחד טוען שהדרך שווה עשרה אחוז זה צד שני טוען שהדרך שווה שמונים אחוז פערים מאוד קוטביים, בדיון בפניי גם מאה אחוז זה פערים מאוד קוטביים. בדקתי את נקודות הקיצון, שאלנו גם במשרד עם שמאים בצוות גם עם קולגות האם אני הייתי צריך לקנות היום חלקת דרך או חלקה סחירה בתחום התוכנית כקונה בשוק האם הייתי משלם מחיר מלא? אני חושב שלא צריך להיות שמאים. כל אחד מאתנו לפחות שקל אחד פחות היה משלם על חלקה בייעוד דרך וזו הייתה נקודת המוצא שאומרת לנו שמאה אחוז הוא לא סביר, הצד השני היה אותו מקדם עשרה אחוז שאני אומר פה בהגינות, סקירה קצרה של טבלאות איחוד וחלוקה שאני עשיתי עשרות כאלה לחלקות דרך היו מוצאים תימוכין וחלקות דרך עם מקדם עשרה אחוז כמוני כמו כל האחרים. כל צד נימק את חוות הדעת שלו בהרבה מאוד דוגמאות בטובי השמאים ובטובי עורכי הדין וגם כאן, בניגוד למה שנאמר יצאנו לבדוק האם מקדם עשרה אחוז מתאים במקרה הזה וכתבתי בתשובה שהיו כמה אלמנטים שבגללם החלטנו שאנחנו לא מקבלים את אותו מקדם עשרה אחוז במקרה הספציפי הזה או למעשה יותר נכון להגיד מאשרים את מקדם השווי שקבע שמאי התכנית לאחר הסכמות מאוד רחבות. זאת אומרת, אם היינו מוצאים עסקה אחת שבה מכר אדם אחד למוכר אחד לקונה אחד היא כמובן לא עם מחיר היא לא שווי אנחנו מבינים היא אבל היה פה רצף של הסכמות גם של פרטיים גם של חברות ציבוריות גם של מדינה גם של נתיבי ישראל כל אלו ביחד. אם עשרה אנשים רוצים למכור את הבית שלהם במיליון שקל כנראה שהשווי הוא מיליון שקל. דבר נוסף, הוצגה בפנינו עסקה במקרקעין שהניתוח שלה מגלם שווי של ארבעים ואחת אחוז לחלקות הדרך גם אותה ניתחנו וגם אותה הבאנו בחשבון והיא גם כן נכנסה לתוך אותו סקלה והדבר השלישי הוא בעצם השומה המכרעת קיימת שומה מכרעת כבוד השמאי המכריע ארז כהן שקבע את שווי הדרך במקדם שמונים אחוז. קראתי אותה ואני אישית לא מסכים איתה, התקשרתי אליו ושאלתי אותו שאלה אחת מה עומד מאחורי אותו שמונים אחוז? כי אף אחד לא הצליח לבסס ולבוא ולהראות את בה משהו מובהק שכל הנתונים מצביעים על נתון מסוים לא עשרה אחוז ולא שמונים אחוז ולא מאה אחוז, בסופו של דבר הוא אמר שיקול דעת שמאי. זאת אומרת, אותה שומה בדיוק שלו יכלה לצאת גם ממקדם שישים אחוז גם ממקדם ארבעים ואחת אחוז וגם ממקדם נמוך יותר. לא יכולתי לבוא ולשים את כל יחבי על אותה החלטה שבסוף שיקול הדעת שלו לא שונה משיקול הדעת שלי או לא שונה משיקול הדעת של אף שמאי אחר. במכלול שלושת האלמנטים האלה שהם קיבלו את החלק הארי בתוצאה שלנו הגענו למסקנה שהמקדם 41 אחוז במקרה הספציפי הזה נמצא הוגן סביר ומצאנו לקבל אותו גם כאן. אוסיף נטענו פה הרבה טענות כל התשובות כולן לא שמענו פה משהו חדש היום כל התשובות כולן נמצאות בתוך חוות הדעת שלנו חלק מהן גם נאמרו במענה על ידי הצוות ואין צורך שאחזור עליהן שוב.

אלון הרשקוביץ: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

יונתן לוי: ביטול הוראה לעניין זכויות מתכלות, מדובר בסעיף גנרי שמכניסים בהרבה מאוד מהתוכניות ברמת העיקרון האיזון נעשה להיות כי אני לפחות לא פגשתי באף טענה שבאה ומוכיחה ומראה לנו שחלק מהזכויות לא יכולות להיכנס במגרש מסוים ושאים הם לא ייכנסו אז יהיה פה איזשהו כשל בטבלה. ברור וזה ידוע בבוא היום בעתיד יכול להיות שהאיזון לא יהיה מושלם אבל זה קורה תמיד. אנחנו יכולים לקבועשווי בטבלת איחוד וחלוקה למשרדים נניח שמונות אלפים שקל למגורים שלושים אלף שקל ובמועד המימוש השוברים יהיו שונים והאיזון, לכאורה נפגע אבל אנחנו עושים את הטבלה להיום כשאני מסתכל עם כל הנתונים להיום הטבלה מאוזנת.

אלון הרשקוביץ: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

דני ארצי: המדידה האנליטית היא סופית ומוחלטת וכך היא מוגשת לטאבו, גם לפי תקן 15.

עו"ד אורנה וורחובסקי: לגבי המקדס טענו זאת בפני השמאי המייצג בזמן. לענין המושע הצוות לא ענה לגבי מה שטענה עו"ד מגדל, שאקרו רכשו חלקות אנו לא יודעים אילו חלקות הם רכשו. אם קניינית צריך לתת שני מקדמי הפחתה אחד על דרך ואחד על מושע אז צריך לתת את שניהם ולא לוותר על אחד מהם **שמאי עדי צביקל:** כולם נתלים בהחלטת ארז כהן, היא לא החלטה על שווי חלקה שמיועדת לדרך היא החלטה בתיק שמתייחס להפקעת מקרקעין. בהפקעת מקרקעין יש שני מרכיבים מרכיב אחד הפגיעה לפי סעיף 197 בין השווי במצב קודם לשווי מצב חדש והמרכיב השני פיצוי על השווי כדרך, הוא כרך את שניהם גם יחד במקרה שלנו יש לנו רק את המרכיב של הדרך כי הפיצוי לפי מהתשעים ושבע פג לפני ארבעים ושבע שנים כי התוכנית אושרה לפני חמישים שנה ולכן אי אפשר להיתלות בתיק הזה לא לדבר על זה שהשמאי עצמו העיד שזאת בעיה משפטית והוא לא שלם עם ההחלטה שלו אלא שבית המשפט העליון כפה עליו ללכת בדרך הזאת.

עו"ד סימון טוסון: לענין אישור זכויות, אי אפשר להוציא אישור זכויות כאשר עמידה הנה חברה משכנת. לענין שמאות ארז כהן, ברור שכל חוות דעת שמאית זה שיקול דעת אבל הוא שמאי מכריע והשומה שלו מנומקת. העניין של פסק הדין של ארז כהן, מתייחס גם לירידת ערך שהייתה אבל גם לטענה שלנו בפניו והיא גם עומדת ותלויה בוועדת הערר על כך שמי שלא הגיש תביעה לפי 197 כשהפקעה הייתה בשנות השבעים אבל לאחר מכן שעברו כל כך הרבה שנים ואף אחד ובעלויות עברו אחד מהשני בשווי המסחרי שלהם האם אזכשמפקיעים מבן אדם את הקרקע צריך להביא בחשבון את אותה ירידת ערך שהוא לא תבע או שזה שהיה וקנה לפניו לא תבע במועד של אישור התכנית ולכן הוא לקח את שקלול מכלול כל העניין הזה וקבע את המקדס שהוא קבע איך זה קשור לפה כי גם פה אתה לא ניתן להתעלם שהפקעה שרשומה משנות השבעים מגיע היום עכשיו אחרי שעברו ידיום וקנו ומכרו בשווי המלא שלהקרקע המסחרית ולהגיד בגלל שרשומה הפקעה משנות השבעים אתן לך מקדס עשרה אחוז ליעוד דרך **עו"ד שי אביטן:** לענין הטענה שתוכנית 1367 לא ביטלה את הדרכים בתוכנית 397, ברור לפי התשריט שאין בחלקה של הגב' סימונה חזקיה דרך **אלחנן זבולון:** נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: אבקש התייחסות לענין הטענה של אישור זכויות **דני ארצי:** אין שום רלוונטיות לנושא אישור זכויות, הטבלה משקפת את נסח הטאבו **אלחנן זבולון:** יש טענה לגבי תקן 15 שאנו לא נותנים במושע בגלל שזה מחזיק אחד? **דני ארצי:** הטבלה חייבת לשקף את אישור הטאבו. לגבי הנושא של המושע אלה אנשים מאותה משפחה, יש הערות אזהרה שאקרו קנתה, כל חלקה מייצגת בן אדם או שותפות **טלאור פפושדו:** הטענה לא רלוונטית ל106ב' סגרנו זאת בסבב התנגדויות הראשון. **יונתן לוי:** אסור לנו לסטות מנסח הטאבו, אם מישוה לא נרשם בנסח יכול להיות לכך סיבה. אם נשנה בטבלה ונרשום אותם כבעלים בעצם החלפנו את הטאבו, הטאבו אמור לבדוק זאת. על הזכויות במושע אנו מסתכלים מי הבעלים ואותו אני מביא בחשבון, מבחינת הרישום לא ניתן להחליף את הטאבו. **דני ארצי:** התוכנית הזו תגיע לרישום, מה שרשום בטאבו הוא הקובע **אמיר בדראן:** עצם זה שיש אישור זכויות מעמידר זה אומר שהעסקה הושלמה. יש הרבה סיבות למה זה לא משתקף בנסח הטאבו, אחת הסיבות כי עמידר משמשת כמיני טאבו והיא אחראית להשלמת הרישום בטאבו. לא ניתן להגיד שאישור זכויות אינו רלוונטי, זה מבחינה משפטית קנייני. **יונתן לוי:** עמידר משמשת כטאבו קטן אבל לא בהכרח שהיא מכרה את כל הזכויות בחלקה. עמידר לא נמצאת פה, אם נהפוך את שם הבעלים יכול להיות שנדרוס את זכויות עמידר **אמיר בדראן:** אישור הזכויות משקף משהו ספציפי **יונתן לוי:** אם נעשה כל פעולה אחרת אנו ניקח סיכון **הראלה אברהם אוזן:** אנו וועדה מקומית, מאשרים פה טבלאות שיבואו עוד כמה שנים ויישאלו אותנו על הטבלאות האלה, איך התנהלנו. באופן שאנו פועלים אף אחד לא נפגע ממנו. **אמיר בדראן:** נועדנו לוודא בעלויות **הראלה אברהם אוזן:** אנו לא רוצים להיות במקום הזה ולא צריכים להיות במקום הזה על פי תקן 15 **אלון הרשקוביץ:** לגבי הוראות המעבר אפשרנו את המשך השימושים עד להוצאת היתר בניה לא הגבלנו זאת בתקופה

מלי פולישוק: אדם צריך להוכיח את הזכויות שלו, האם יש לו פסק זמן כדי לעשות את הרישום כפי שצריך בטאבו?
דני ארצי: ביום שלוח ההקצאות יירשם בטאבו אם פלוני הצליח להירשם בנסח זה יחול עליו
הראלה אברהם אוזן: אין לנו שום ראיה שהזכויות האלה אכן לא נכנסות לנפחים וקווי הבניין שונתת התוכנית?
יונתן לוי: נכון, השאלה אם הן נכנסות או לא נכנסות זה תיאורטית. אף אחד מהמתנגדים לא בא וטען על כך. זה יהיה רק בזמן אמת, לו היו מראים לנו היום שיש זכויות שלא נכנסות והמגרש שווה פחות מסיבה כזו או אחרת כמובן שהיינו מתייחסים אבל לא פגשנו טענה כזו
אלחנן זבולון: בהתאם להחלטת הוועדה שמוצגת, אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0003-25' מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הוועדה שהתקבלה בעקבות שמיעת ההתנגדויות בתאריך 12.7.23, לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ ולאחר שמיעת ההתנגדויות לפרסום 106ב', הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר ובחוות דעתו של השמאי המייעץ, ולתת תוקף לתכנית.

1. להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון (התנגדות מס' 3 טענה 1).
2. להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע ולהוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את שאר מסמכי התכנית בהתאם ולקבוע הוראות לפינוי והריסה (התנגדות מס' 9 טענה מס' 2).
3. להסיר את סעיף השימושים החורגים ולקבוע במקומם הוראות מעבר (התנגדות מס' 1 טענה 2, התנגדות מס' 9 טענה 3, התנגדות מס' 1 טענה 4 ל-106ב): במסגרת הוראות המעבר יש להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. לתקן את סעיף 6.13 באופן הבא: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה.
4. להטמיע את הנחיות נת"ע בהוראות התכנית כמפורט במענה להתנגדות מס' 4 טענה 2.
5. לרכז את הבעלויות של נת"א במגרש אחד ולציין במפורש את חלקי החברה ב"מצב היוצא" בטבלת ההקצאה ואיזון (התנגדות מס' 6 טענה 1 ו-2).
6. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות מהנדס העיר (התנגדות מס' 7 טענות 1-3).
7. לתקן טעות טכנית במסמכי התכנית: לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא: תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
8. למחוק את ההערה בטבלה 5 לעניין ביטול הזכויות שלא ימומשו ולהוסיף הערה לפיה ההוראות בעניין קווי הבניין ומספר הקומות מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת

משתתפים: חיים גורן, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי.