

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק		121-127
7054		חלק		6-8,20,23-24
7089		חלק	1-5,7	14-15,57-58

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב'

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

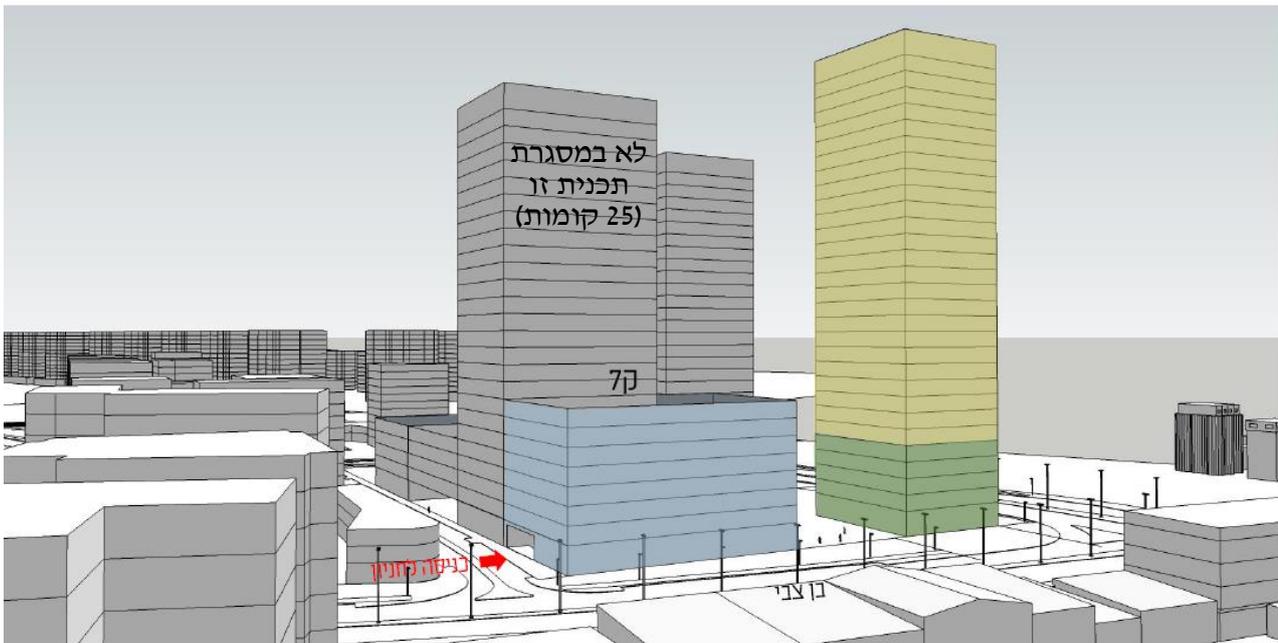
שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

ק29





עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
81-01-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - - 0003-25

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
900	61023	43	12205	0		28447		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
 גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
 תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
 קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
 מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
		40,652	מ"ר
		40,652	אחוזים
			מ"ר
29	25		קומות
			מטר
55	55		תכסית
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.	233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים) + 4 משאיות + 137 אופנועים + 137 אופניים		מקומות חניה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

תווית דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תכנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי' מנדי רוזנפלד
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (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)	
תל אביב		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מהות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התתיב התשכ"ח	ביצוע איחוד (חלוקה) בהסכמה למגרש 30 ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) "נס לגויים" שינוי הוראות בנייה ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בין הרחובות בן-צבי, הינרדי היינה 3865 הנמצא בשכונת נווה עופר (החדשה (נס לגויים))
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק. בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62 א (א) למעט. (א4) - קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף קטן (א1)
+	מהות הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (4)
+	סעיף קטן (א4)
בהתאמה לתוכנית הכוללת	קביעת גובה ומספר קומות הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)
+	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחולת)
+	סעיף קטן (א19)
	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנודס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	507808065		22-2-23
חיוע המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם אוון, עויד	2438976-9		22.2.23

רן ברטם | 2017

הערת
גבי איילנה סולמי - ראש ענף (מתשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/02/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב-2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יח"ד. מגרש 30 נמצא בפינה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפיינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפיינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

בישיבתה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
3 - 0003-25	לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ויצמן 51 תל אביב 6209109	עו"ד אמיר דנוס
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב	עמי אלמוג

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 507-0915892	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב'א, אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב'

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפנייה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
2.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
3.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השווים היחסיים של הבעלים במצב הקודם.
4.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני השוואה לייעודים של התכנית תוך

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 איחוד וחלוקה מגרשים 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב'

ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	--------------------------------------------------------------------	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג בקצרה את התוכנית. חן אריאלי לא השתתפה מציג את ההתנגדות של רמ"י .

אודי כרמלי : עמי אלמוג, האם מה שאילן הציג זו ההתנגדות של רמ"י? **עמי אלמוג :** כעקרון כן.

עו"ד רועי בר ושמאי אוהד דנוס - בשם עוזר שמחוני: התמצית שמונחת בפניכם בדראפט אינה נכונה. בסעיף 3 לדרפט כתוב שתכנית 2523 אינה מבטלת תוכניות קודמות אלא משנה אותן, ואילו בתוכנית 2523 כתוב במפורש - הן במטרות התכנית והן בסעיף יחס לתוכניות קודמות – ביחס לתוכניות 1990 ו-720 תוכנית זו מבטלת את הוראותיהן.

אנחנו מייצגים בעלים של 530 מ"ר קרקע, חלק מחלקה 1, נרכשה בעלות מעמידר. בנוי במגרש מבנה מסעדת "סמרקנד". שוויה כ-10 מיליון ש"ח. השמאי אריה קמיל ערך טבלת הקצאה ואיזון עבור בעלים פרטיים ולא עבור הוועדה המקומית ולא היו בידיו כל המסמכים הנדרשים כדי להכין טבלת הקצאה ואיזון למתחם זה.

בדרום ת"א הרבה מהעסקאות אינן רשומות בטאבו אלא רשומות בעמידר, ולכן תקן 7 של מועצת השמאים וגם הבדיקה הבסיסית הנדרשת על פי החוק, מחייבת לקבל בעלויות מעמידר. התוצאה של הפגם הזה היא שהתעלמו מזכויות הלקוח שלנו ומהמבנה שהוא הבעלים שלו. השמאי קבל הנחיה לבצע טבלאות על בסיס התוכנית שקדמה ל-2523, כלומר על בסיס תוכנית 1990 ו-720, וכשמסתכלים על התוכניות האלו, מכוח אף אחת מהן לא ניתן להוציא היתר בניה. המשמעות של הדבר הזה, איזו תוכנית לוקחים כמצב קודם, היא מהן הזכויות שיוקנו לכל אחד מבעלי הקרקע על בסיס השטחים הנכנסים והיוצאים ממנה. השטח שאנחנו מדברים עליו לא נלקח בחשבון בייעודו האקוויולנטי לאיחוד וחלוקה, אלא בשווי כדרך.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 3 - - 0003-25	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב' , אישור למתן תוקף

זאת, למרות הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שעסקה בתכנית 4100 ובכולן נאמר בוועדה המחוזית שיבוא לפתרון במסגרת איחוד וחלוקה. העובדה שהשמאי לא הכליל את שטח המבנה שלנו גורמת לתקלה כפולה - קיפח אותנו ובסוף משהו יצטרך לפנות את המבנה. למה לגלגל את עלות הפינוי כפי שקבעה הוועדה המחוזית במסגרת החלוקה החדשה ולא לפתור זאת מלכתחילה? אין פה אף אחד שמפסיד - פשוט הנזק ייפול על קופת העירייה.

בנוסף, היו שתי שומות של השבחה. אחת שהוציאה הוועדה המקומית והשנייה שמאי מכריע. בשתי השומות נקבע כי החלק היחסי של המתנגד הוא 6.7% מסך כל תוכנית 4100 וכך שילמנו היטל השבחה. לא ניתן לקפח אותנו ולתת לנו חצי מהזכויות שלנו היות לאחר שיש החלטה חלוטה. יש מחלוקת עם הצוות המקצועי, שבמסגרת איחוד וחלוקה לוקחים גם את השטחים שמסומנים היו להפרשת צרכי ציבור בתוכניות קודמות. הוועדה אישרה את מק/4701 של מתחם הירקון 23, 27 ובאותה תוכנית, גם במצב הנכנס, סומנו 2 מצבי תכנון, ובעלי הזכויות קיבלו זכויות מלאות לפי שטחן הרשום כפי שאנו מבקשים עכשיו.

ליאור שפירא: איפה בדראפט מופיעה התגובה להתנגדות לעניין שומות ההשבחה?
דני ארצי: אני לא רואה את האזכור של היטל השבחה, יכול להיות שזה נובע מזה שהוא תמצת את ראשי הטענות ושם זה לא הופיע. שאר הטענות הכל נמצא.

מיטל להבי: מי תמצת את הטענות?

דני ארצי: אנחנו מתמצתים על סמך ההתנגדות. כשמוצגת התנגדות יש פירוט ובסופו של דבר יש ראשי הטענות, כנראה שציטטנו את ראשי הטענות.

ליאור שפירא: מאחר והמתנגדים טרחו והגיעו אבקש שהנושא ילמד בצורה רצינית והטענות ילמדו לעומקן והם יוזמנו שוב. כעת לא נכריע בעניין. הנושא ישוב שוב לישיבה הקרובה.

עו"ד רועי בר: מקריא מההתנגדות שלו את נושא השומה.

אוהד דנוס: לא הוזכרנו בטבלת ההקצאה, יש לייחד לנו חלק יחסי. הצוות המקצועי ביטל את תכנית 2523, יש לחזור לתוכנית 432. אנו לא טוענים לגבי התכנון החדש, אנו מבקשים לתקן את העוול ולחזור לתכנית 432. אנחנו אמורים להיות בתחום שטח שיעבור לעיריית ת"א ואנו אמורים לקבל פיצוי על פי תקן 15 ולא קיבלנו זאת בטבלאות כי לא ידעו שהמבנה שלנו תורם לשווי, חייבים להביא זאת בחשבון על מנת שלא נקופח. היטל ההשבחה הכניסו את כולם באותו שווי ופתאום אנחנו מקבלים פחות.

עו"ד רועי בר: כתבנו בהתנגדות שתכנית 2523 ביטלה במפורש את 2 התוכנית שמפנים אליה.

ליאור שפירא: ההחלטה היא לשוב ולדון בהתנגדות. בסעיף 2 למענה בהתנגדויות מתחיל "טבלת

ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15" ובסוף: "המחוברים לא תואמים לתקן 15", איך זה מסתדר?

דני ארצי: טענה אחת, להגיד "אנחנו חלק מטבלת ההקצאות". התקן מחייב לשקף את נסח הטאבו ואילו המסעדה לא מופיעה בנסח הטאבו.

מיטל להבי: הנושא של איחוד חלוקה צריך להיות בדמנו. הקטנים יוצאים ניזוקים. יש ליצור בהירות.

אודי כרמלי: ניתן לראות את יחס הוועדה והצוותים המקצועיים לאנשים הקטנים והמוחלשים, אם

משתמע שהטבלאות לא נערכות כדן או מעוותות. אין כאן אף אחד שאינו רגיש לנושאים הללו.

מיטל להבי: מי שרשום בעמידר לא רשום בטאבו. לא יכול להיות שלא ניקח בחשבון את הרישום בעמידר.

דני ארצי: התקן השמאי מחייב לשקף את נסח הטאבו.

מיטל להבי: אני מפקפקת בזה.

ליאור שפירא: אנו לא דנים היום בתוכנית הזו

מלי פולישוק: חברי הוועדה ואני צריכים לקבל את ההתנגדות בחוברת, פעם זה היה ונעלם.

אורלי אראל: זה ברישוי לא בוועדה לתכנון.

מלי פולישוק: זו דוגמה לכך שהכתוב לא מייצג את מה שאמרו.

ליאור שפירא: כדאי שהתמצות ישקף את המציאות

אורלי אראל: אני מקבלת את ההערה שבדרפט הספיציפי הזה לא שוקפה ההתנגדות הזו בצורה מדויקת.

זה יתוקן. קיבלתי את הערה מותר לנו לטעות. ההתנגדויות שאנו מקבלים הם על עשרות עמודים, איש

הצוות בשיתוף השירות המשפטי והיחידה של דני יושבים ומנתחים את ההתנגדויות, אתם מקבלים

תמצית.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים שהדרפט ייראה קצת אחרת

מלי פולישוק: צריך לשלוח לנו לינק למקום שבו זה נמצא

הראלה אברהם אוזן: למען הסדר הטוב, בניגוד למה שאמרת מיטל, התיקון לחוק לא מתייחס לחברי

הוועדה, חברי וועדה שניים כאחד יכולים להגיש ערר בזכות לוועדת ערר על התוכניות שנדונות כאן.

בישיבתה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נקבע לדיון נוסף

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

דיון חוזר בהתנגדויות 26/6/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עמי אלמוג דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

2. מר שמחוני עוזר על ידי עו"ד אמיר דנוס ויצמן 51 תל אביב 6209109

עין הקורא 10 ראשלי"צ 7528910 והשלמת טיעון שהוגשה על ידי עו"ד רועי בר בשם שמחוני עוזר

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
2.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפניה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	לאחר בחינה נוספת של המצב הקודם ולאחר שנבחנו הוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016 יושב כי סעיף 6.15 לתכנית 4100 קובע כי "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. עם זאת ונוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית תהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית. הצוות ממליץ כי ההתנגדות תתקבל בחלקה וטבלת האיזון תתוקן בהתאם.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
5.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. עם זאת ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
6.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי ערב תכנית 4100 השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי) לכך יש להוסיף כי המבנה סומן להריסה בתכנית 2523. זה.
7.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לקבל את ההתנגדות	כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית הינה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית.
8.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה רלבנטית מכיוון שטבלת האיזון תתוקן עפ"י הנאמר בהתנגדות מס' 1
9.		השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 8	שמאי התכנית ציין במצב התכנוני לעקרונות השומה את תכניות 720 + 1990, בעוד תכנית 2523 מבטלת את התכניות הללו.	לדחות את ההתנגדות	ראה התנגדות מס' 1

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	3 - 0003-25

ראשית ובהמשך למענה לסעי' 1 הבעלות הרשומה בחלקה 1 בשלמות הינה של ר"פ, ובהתאם הוקצה לה כבעלים רשום על מלוא החלקה. שנית ובניגוד לטענת המתנגד, כי יש להתייחס לחלקה היחסי של חלקה 119 המהווה אחת מ-4 חלקות המקור המרכיבות את חלקה 1 שבנדון, הרי שטבלת איזון נעשית על פי תקן 15 השמאי ומתייחסת לחלקה היחסי של חלקה 1 בשלמות בתכנית במצב קודם ואינו מתייחס לחלקות המקור של חלקות מס' 1. ומכל מקום אין לשומת היטל השבחה להוות בסיס לטבלאות איחוד וחלוקה ו/או הקצאות.	לדחות את ההתנגדות	יש להקצות למתנגד חלק בטבלת ההקצאה המשקף שווי יחסי בשיעור 6.7% מכלל התכנית ובהתאם לחלק היחסי שנגבה על בסיסו היטל השבחה בגין תכנית 4100.	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 11-12		.10
ההקצאה נערכה בהתאם לחוק ולתקנות והתקינה תוך ניסיון לאזן בין עקרון הקרוב ככל האפשר ואיגום זכויות בעלים לצורך מימוש, עם זאת במסגרת תיקון טבלאות האיזון יקצה השמאי ככל האפשר את זכויות חלקה 1 בשלמות במגרש אחד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש להקצות עבור חלקה 1 בשלמות ללא פיצול ההקצאה בין שני המגרשים, כאשר הקצאת השמאי לחלק מחלקה 1 הינה במגרש 1 ויתרתו במגרש 2	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 13-14		.11
ראה מענה להתנגדות מס' 1	לקבל חלקית את ההתנגדות	השמאי טעה בפרשנות התוכניות הקודמות לפיכך חלקה 1 צריכה להיכנס במקדם 1.0 לכל שטחה	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 15		.12

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לשקול לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ואת סעיפים 1, 3 + 7 בהתנגדות מס' 2 והכל כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותיתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדין :

התוכן	מס' החלטה
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 לאחר פרסום לפי 106ב', אישור למתן תוקף	05/02/2025 3 - 0003-25ב'

אילן פרי: זהו דיון חוזר בהתנגדויות, בעקבות דיון שהתקיים בתאריך 29.5.2024, יו"ר הוועדה ביקש שנבדוק את מענה הצוות המקצועי להתנגדות מס' 2. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית. **עמי אלמוג:** ההתנגדות שלנו לתוכנית 1/4100 אומרת שיש ללכת אחורה, לפי הוראות של תוכנית 4100, ולעשות איחוד וחלוקה לפי המצב הנכנס של 4100, שלמעשה שולחת אותנו לתוכנית 2523 שהיתה תוכנית טרום תכנית 4100. אולם תוכנית 2523 הייתה אמורה לבצע איחוד וחלוקה לא נעשתה טבלה של או"ח ולכן הולכים לתוכניות 1990 ו-720, זו עמדתנו.

עו"ד שימחוני: קראנו את המענה של הצוות המקצועי של העיריה ונראה שאפשר להגיע להסכמות שייתרו את הצורך בהכרעה בהתנגדויות. הנקודה העיקרית הייתה שהקרע תיכנס בשווי אחיד לפי תכנית 2523 ונראה שיש כוונה לקבל את זה.

הנקודה השניה - מכיוון שרכשנו את זכויות הבעלות מעמידר, מקובל שתרשם הערה בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י, והצוות הציעו לקבל את זה. הנקודה השלישית - ביחס לשווי המחוברים, אנו משאירים לשיקול דעת הוועדה.

הנושא האחרון - מכיוון שהלקוח שלי ולקוחותיו של עו"ד פורגיס, מיזמי התוכנית, הגיעו להסכמות ביניהם, מבוקש שההקצאה שלנו, מתוך שטחי רמ"י, תיעשה במגרש משותף עו"ד פורגיס ולא במגרש השני. זה לא משנה את מהות התוכנית, רק שהשמאי יבדוק אם זה אפשרי. אפשר לסיים את התוכנית ולברך על המוגמר.

עו"ד פורגיס: אנו מקבלים את ההחלטה לעשות את השומה לפי תכנית 2523 אבל מבקשים לא לפרסם 106ב'. לועדה יש את שיקול הדעת לאפשר כאשר הטבלה תהיה מוכנה. **הראלה אברהם אוזן:** האם כל הבעלים בתחום התוכנית נמצאים פה? **עו"ד פורגיס:** כן

הראלה אברהם אוזן: האם יש הסכמה בין הבעלים בתחום התוכנית? אין עוד בעלים נוספים שעשויים להיפגע כתוצאה מהשינויים?

עו"ד פורגיס: נכון. אנו מבקשים שיהיה הליך של מתן הודעה רק לבעלים שנוכחים פה עם הטבלאות המתוקנות.

אורנה ברביבאי: למה זה חשוב לכם?

הראלה אברהם אוזן: הכוונה היא להעביר את הטבלאות המתוקנות באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית

אורנה ברביבאי: למה לא לתת פומביות?

עו"ד פורגיס: זה נוגע רק לבעלים, כדי לחסוך זמן ודיון נוסף. תיקון הטבלאות יכול ויצריך תיקון של הבינוי.

אודי כרמלי: כעת זה דיון בהתנגדויות, ייתכן ויש הסכמות מאחורי הקלעים, חשוב שזה ייעשה בצורה מקצועית ומסודרת. האם כל ההתנגדויות הושמעו?

מיטל להבי: שאלתי לשמאי דנוס שבתוכנית זו בתפקידו כמתנגד תומך במכתבי אישורי זכויות שניתן לצינם ככוכבית בסוף הטבלה. יש פה שני מקרים שאבקש לציין, כאשר אין טאבו אלא אישור זכויות, אבקש להבין איזה הפחתת שווי יש על זה? כאשר אדם הוא דייר משנה של עמידר רשום בעמידר, לא נרשם באיחוד וחלוקה היות והוא דייר משנה. בתוכנית כאן רשום השם הוא חוכר של רמ"י מה השתנה? דבר שני שאני שמחה לראות כאשר יש תכנית שלא היתה בה או"ח, מתי שמים לב לתוכנית הקודמת? היו מקרים שסירבנו לראות בתוכנית הקודמת תוכנית מנחה לשווי. האם ניתן לרשום ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה?

דני ארצי: בנוגע למצב הקודם מצאנו מבחינה משפטית ושמאית שתוכנית 2523 היא התוכנית הקודמת והיא הקובעת.

מיטל להבי: למה במקרה זה הלכנו לפי תוכנית קודמת?

דני ארצי: נוהגים באופן קבוע על פי החוק ללכת לפי המצב הקודם.

מיטל להבי: פה אתה נותן גם את 1990?

דני ארצי: לא, 1990 זה לחזור אחורה.

ליאור שפירא: אנא השיבו למתנגדים.

דני ארצי: לגבי התנגדות רמ"י: נמצא שהמצב הקודם לצורך או"ח הוא לפי תכנית 2523 ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי.

לגבי התנגדות עו"ד שמחוני מקריא מתוך הדרפט.

תגובות:

עו"ד אמיר דנוס: מגיב לדבריה של מיטל להבי, יש להבדיל בין חוכר או דייר מוגן של עמידר לבין אדם שרכש זכויות בעלות והוא בעלים שלא נרשם בטאבו ולכן יש להתייחס אליו כבעלים לכל דבר וענין כי הזכויות הם בעלות ולא חכירה או דייר מוגן.

עו"ד שמחוני: מקבלים את ההצעה בדרפט שתהיה כוכבית שתציין את השם של משפחת עוזר והשטח שרכש מעמידר.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי 106ב' , אישור למתן תוקף	3 - 0003-25ב' - 3

מקבלים את העיקרון שמופיע בדברפט ששווי הזכויות נכנסות לפי שווי אחיד בכל תחום התוכנית כתוכנית של או"ח הקודמת.

משאירים לשיקול דעת הוועדה המקומית האם לכלול את שווי המחברים של משפחת עוזר. מבקשים לשקול את האפשרות להעביר את הזכויות של משפ' עוזר למגרש של היזמים כך שהמגרש של המינהל יהיה נקי מזכויות של צדדים שלישיים ואנחנו נצטרף אליהם. **מיטל להבי**: מעריכה את ההידברות הקודמת בין המתנגדים השמאי והצוות, יפה שהגיעו עם הסכמות. **אנדריי פייר**: בסעיף 7 במענה, כתוב "לקבל את ההתנגדות". בעקבות הבקשה וההסכמות עם המתנגדים יהיה צריך לדחות את ההתנגדות. יש חלקה בבעלות המנהל אנחנו מבקשים שהחלק של הבעלים יהיה בנפרד למינהל.

ליאור שפירא: תמשכו את הטענה בסעיף 7 בהתנגדות. אחר שמיעת המתנגדים וגורמי המקצוע, מקבלים חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן ולתקן את טבלת האיזון בהתאם לחוות הדעת המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: שאלתי ונענית שהנוכחים רוצים לראות את הטבלאות המתוקנות לפני שהם מסכימים. לא ברור לי שיש פה הסכמה של כל הבעלים, אנו בהליך של התנגדויות.

על כן הצעת ההחלטה היא: לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523. הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק, באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית, ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ליאור שפירא: קבלנו את ההמלצה, מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523.

הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, אורנה ברביאי, מיטל להבי

דיון חוזר בהתנגדויות 5/2/2025

בדיון בהתנגדויות החליטה הועדה לפרסם כי היא שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות מתנגד 1 (רשות מקרקעי ישראל) ומתנגד 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם ופורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית. לא הוגשו התנגדויות נוספות בפרק הזמן שהוקצב לכך (21 יום).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) בהמשך להחלטתה מיום 26/6/24 וכפי ששקלה הועדה לעשות, לקבל חלקית את התנגדויות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ומס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

(ב) בהתאם לס"ק (א), לאשר את טבלאות האיחוד והחלוקה שפורסמו לפי סעיף 106ב' ולתת תוקף לתכנית.

(ג) תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

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

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 איחוד וחלוקה מגרשים 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	05/02/2025
לאחר פרסום לפי ב'106, אישור למתן תוקף	3 - 0003-25

חן אריאלי הצטרפה לדיון

אילן פרי: אנו חוזרים לוועדה ביחס לתוכנית איחוד וחלוקה הנמצאת בתחום תכנית 4100, שקבעה את מתחם נס לגויים בשכ' נווה עופר. הוגשו שתי התנגדויות והוועדה החליטה ביוני 2024 לקבל חלקית את שתי ההתנגדויות. התפרסמה הודעה לפי סעיף 106ב' ולא הוגשו התנגדויות בתקופה זו. על כן אנו מבקשים מהוועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות כפי ששקלה בדיון ביוני 2024 ולתת תוקף לתוכנית.

ליאור שפירא: זה אותן התנגדויות שהיו בדיון ביוני?
אילן פרי: נכון.
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית ונותנים לה תוקף.
הראלה אברהם אוזן: אבקש לציין לאשר את טבלת האיזון המתוקנת כפי שפורסמה במסגרת ב'106 ולתת תוקף לתוכנית.
ליאור שפירא: ההחלטה כפי שמופיעה בעמ' 20.

בישיבתה מספר 0003-25 ב' מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר פרסום ב'106 כמפורט בפרוטוקול הדיון ומשלא הוגשו התנגדויות לפרסום זה, לקבל חלקית את התנגדויות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ומס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בהמלצת מהנדס העיר לעיל ולאשר את טבלת האיזון המתוקנת כפי שפורסמה במסגרת הפרסום לפי ס' 106ב'.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, חן אריאלי