

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0012-22 מיום 06/04/2022

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 06/04/2022 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. **באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.**

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.
שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81313867553>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0010 מיום 23/03/2022			
10:0	מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בדיווח (2) - תיקון בטבלאות האיזון	507-0609446	1	.1
	4236-אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים (2)		7	.2
10:30	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	507-0323345	9	.3
11:30	ארבר דרום דיון בסעיף 77+78	__0-	88	.4
	קורקידי דיון בסעיף 77+78	__0-	93	.5
12:00	בורמה דיון בהפקדה	507-0898189	96	.6
12:30	מרחב בית אמות דיון בהפקדה	507-0621870	111	.7
	תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		126	.8

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 22-0010
כ' אדר ב תשפ"ב 23/03/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:24
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0008 מיום 09/03/2022			
3616א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים		1	.1
3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים		10	.2
3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 דיון בפיצויים		17	.3
3616א' - אמסטרדם 8 דיון בפיצויים		25	.4
מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.5
תכנית אלון דיון בהפקדה	507-0892091	40	.6
מדיניות הדר יוסף דיון באישור מדיניות		61	.7
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות	507-0893354	86	.8
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	507-0634923	106	.9

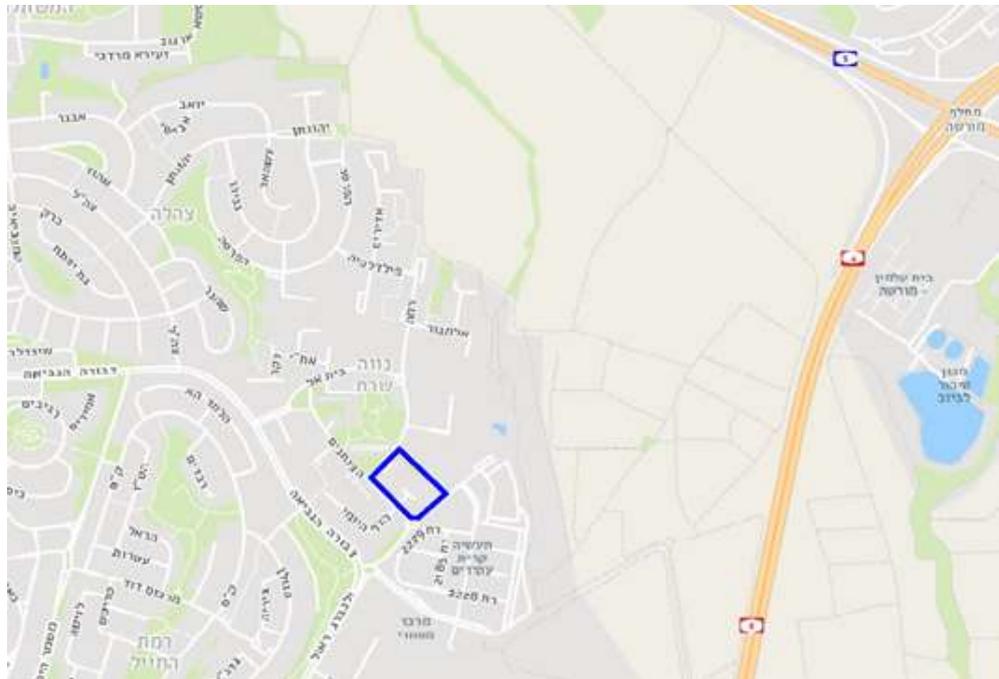
דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4817 - לבונטין החשמל



התוכן	מס' החלטה
507-0609446 תא/מק/4789 - מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בדיווח (2) - תיקון בטבלאות האיזון	06/04/2022 1 - - '22-0012

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין רח' הצנחנים ממערב, בית אל מצפון, ראול ולנברג מדרום ובית כנסת תורה וחיים ממזרח. גבולות התכנית זהים לגבולות התכנית המאושרת תא/4370 (507-0254292), להלן "התכנית הראשית".



כתובת: רחוב הצנחנים, מספר בית 13, 15, 17, 19, 21, 23 ורחוב בית אל 47, 49

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק מהגוש	9-16,46,48,52	51

שטח התכנית: 11.193 דונם.

מתכננים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע שונים
בעלות: רשות הפיתוח ועיריית תל אביב-יפו, 128 חוכרים שונים בחכירה לדורות

מצב השטח בפועל:

במתחם ישנן 128 יחידות דיור ב-8 מבני מגורים משותפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים). המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/4370 מיום 11.9.16
יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
שטח התכנון: כ- 11 דונם.
סה"כ יח"ד: במגרש 401: 370 יח"ד;
ב- 4 מגדלים (2 מגדלים בני 25 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 מגדלים בני 8 קומות מעל קומת קרקע).

טבלת נתונים - זכויות בניה:

שטחי בניה					מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	סוג המתחם לפי תכנית תא 4370	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד
סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
88,133	30,400	-	<u>מגורים</u>	<u>מגורים</u>	ק+25+	כ 248 יח"ד	מתחם א (2 מגדלים)	8045	401	מגורים ד'
			<u>ומסחר</u>	<u>ומסחר</u>	ק+8	כ 122 יח"ד	מתחם ב (2 זוגות בניינים מרקמים)			
			13,930	34,100						
			<u>שטח עיקרי</u>	<u>למרפסות</u>						
				<u>בלבד</u>						
				4,440						

מטרת ועיקרי הוראות התכנית

1. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 4370 תחולנה על תכנית זו.
נתונים כמותיים:

מגורים ד': 8.006 ד'
 מבנים ומוסדות ציבור: 1.479 ד'
 שביל: 0.420 ד'
 דרך: 1.288 ד'
סה"כ: 11.193 ד'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0609446	שם התכנית 4789 - מתחם הצנחנים איחוד ותלוסה	מגיש התכנית בעלי זירות באמצעות בא כוחם והינדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית מועד מוסמך - ברני נטניו
זיהוי הרשות 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)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין שמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סעיף קטן (א1)	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	איווד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הוכחות הסניגוריות של המגרשים הכלולים בתוכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות המגורשים יפותחו ויחודשו במתכונת של ימינו בינוי לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16
סעיף קטן (א9)	הכללת הקלות אותן ניתן לאשר.	
<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ג)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיר את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א17) שבז.</p> <p>462(ג) למעט (א4) - קביעה או שינוי גובה ומסומ, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישובים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>		
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
איווד וחלוקה	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	סעיף קטן (א1)
הקלה להקטנת מספר מקומות חניה בתחום להוראת המעבר בחיקון משנת 2016 לחקנות התכנון והבנייה/חקנות מקומות חניה, התשס"ז-1983.	הכללת הקלות אותן ניתן לאשר בחלוקה	סעיף קטן (א9)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, וטבאיתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המילתר) כמסומ בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהל העירייה	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה
	כירסין צ'י, יודי	019864152	27.6.18
היועץ המשפטי לעירייה	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה
	הראלה אברקם און, שיד	028954014	27.6.18

החתיים
ב/ אילנה סולמה - ראש עץ (מחשוב מסכירות ועדה מחוזית)
גולת תכנון

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ותחום מקרקעי

לאשר התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
תקן החניה יהיה תקן טווח בהתאם לתקן הארצי (המאפשר בין 1:1.5-1:0.5 עקב סמיכות לקו הרק"ל הירוק), ובכל מקרה לא יעלה על 1:1.

היות והתכנית הראשית אושרה לפני מאי 2016 העת בה שונו תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, לא ניתן להסתמך על העובדה שהבעלים שיזמו את התכנית הראשית הינם אלו היוזמים את התכנית הנוכחית.
לכן, ממליצים לוועדה המקומית להיכנס גם כמגישת התכנית.

* טבלאות האיחוד וחלוקה נבדקו ע"י דני ארצי מנהל תחום מקרקעין ואושרו על ידו.

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 27/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/06/2018

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: התוכנית המוצגת מגיעה בשני שלבים האחת תב"ע איחוד וחלוקה והשנייה תוכנית עיצוב אדריכלית.
גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת.

אורלי אראל: זו תוכנית איחוד וחלוקה להפקדה ובעקבותיה תוצג תוכנית העיצוב.
ליאור שפירא: יש שני מקומות חניה הם רק לדירות מעל 120 מ"ר כל שאר דירות הפרויקט הם בתקן חניה 1:1.

עמית גולדשטיין: אם יש עומסי חניה אז מדוע לא ללכת לתקן 1.5 חניה לדירה תמיר קהילה: יש הפחתה של מקומות חניה ממה שנקבע בתכנית הראשית.
לדירות מתחת 120 מ"ר אימוץ התקן הארצי ל-1:1 ורק לדירות שמעל 120 מ"ר 1:2 דורון ספיר: אז כמה דירות גדולות?
גיל שנהב: 2 מקומות חניה הם אך ורק לדירות מעל 120 מ' והם ספורות לחלוטין, כ- 30 דירות גדולות מתוך 370, כל שאר הדירות בפרויקט יהיו 1:1.
דורון ספיר: אז לפי התקן.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא

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 הצוות משותפת למח' תכנון צפון ותחום מקרקעין:

לאחר מתן תוקף לתכנית, נבדקו מסמכי התכנית לאחר פרסום מתן תוקף, ונמצאו טעויות טכניות בטבלאות ההקצאה של התכנית (בשתיים מהחלקות יש לבצע התאמת השווי היחסי הקיים למוצע לאחר טעויות סופר). מסמך טבלת האיזון יתוקן לאחר החלטת הועדה ויפורסם למתן תוקף.

מוצע לקבל את דיווח מהנדס העיר ולתקן את טבלת האיזון וההקצאות ולאשר למתן תוקף.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20ב' מיום 05/08/2020 תיאור הדיון :

דני ארצי : מדובר על תוכנית שקבלה תוקף ופורסמה ולאחר הפרסום הסתבר שהיו כמה טעויות סופר בטבלת האיזון ואנחנו מבקשים לתקן ולאחר התיקון התכנית תפורסם רק טבלת האיזון בשנית. מלי פולישוק : איזה שינויים נעשו בטבלת ההקצאות באיזה טעויות מדובר? הראלה אברהם אוזן : את אופי הטעויות יסבירו השמאים. ראובן לדיאנסקי : לפעמים טעויות סופר שהיא עברה את ההגדרה של רף משפטי. אודי כרמלי : טעות סופר היא כשהיתה תקלה טכנית כשהעבירו הטבלאות או שגיאת כתיב. דליה שמאית התוכנית : המהות לא השתנתה פה ולא משנה את נושא ההקצאה, זה רק מתקן למצב הנכון. בעמודה השניה בגלל גרירה בטבלת אקסל נעשתה הטעות. לא משנה כלום רק מדייק את הטבלה. מלי פולישוק : אולי כדאי לנסח את זה קצת אחרת. הראלה אברהם אוזן : יש להשלים את הנתונים בדרפט, שכן אין בו התייחסות לכך שהתוכנית הופקדה ושלא התקבלו לה התנגדויות בתקופת ההפקדה. תמיר קהילה : אני מקבל את ההערה. מדובר בתכנית או"ח על מגרש אחד.

בישיבתה מספר 0014-20ב' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את ביצוע התיקונים הטכניים בטבלאות האיזון והקצאות של התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

דיווח לועדה על החלפת טבלת האיזון של תכנית ולנברג הצנחנים - תא/4789 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב ומינהל התכנון עם טעות סופר

התכנית שבנדון אושרה בועדה בשנת 2019. טרם חתימתה הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון. נמסר לועדה דיווח על תיקון הטעות בטבלה והיא אישרה את התיקון ביום 5.8.2020. כעת בבדיקה נוספת לפני רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין הסתבר שטבלת האיזון שנחתמה והוצגה במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט כוללת את אותה טעות סופר. למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה התואמת את החלטת הועדה מיום 5.8.2020 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים - על כך שנעשה בטבלת התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת האיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד הצוות משותפת למח' תכנון צפון ותחום מקרקעין :

מוצע לקבל את דיווח מהנדס העיר, לתקן את טבלת האיזון וההקצאות, לפרסם טבלה מתוקנת לפי סעיף 117 לחוק לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

רקע קודם:

בתאריך 22/08/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 4236.
בישיבתה מספר 0024-21 מיום 8/12/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "הועדה מאשרת ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הועדה המקומית ובמהלכה תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה."

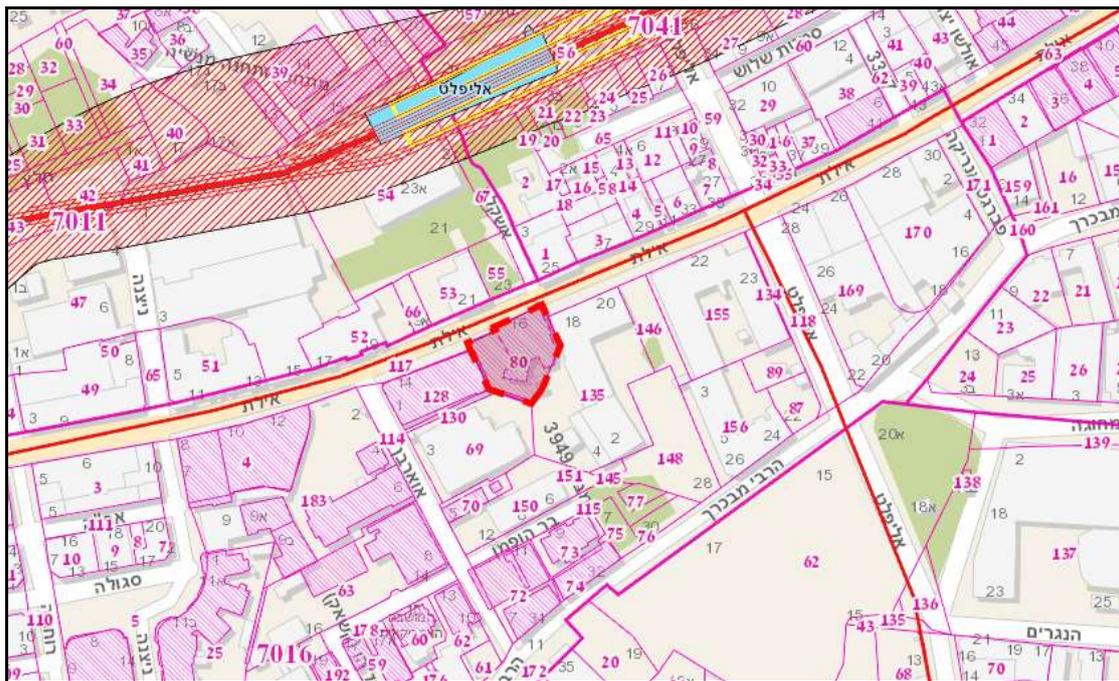
פרטי הנכס התובע:

גוש: 7016 חלקה: 80 תת חלקה: 2
כתובת: רחוב אילת מס' 16
שם התובעים: שמעוני נפתלי
בא כוח התובעים: עו"ד כץ יעקב

כתב השיפוי:

לתוכנית תא/4236 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית ומיוצגים ע"י עו"ד תמר מגדל.

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
2,945,586 מל"ש

התוכן	מס' החלטה
4236-אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים (2)	06/04/2022 2 - - '22-0012

בקשה להארכת מועד - חו"ד עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית :

- ביום 22.8.2021 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תא/4236 ביחס לנכס שברחוב אילת 16.
- ביום 8.12.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעה הנ"ל.
- מבוקשת הארכה לתקופה בת 120 ימים נוספים לשם מתן החלטה בתביעה הנ"ל.
- סה"כ הפיצויים הנתבע הינו 2,945,586 ₪.
- בהתאם לסעיף 197א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") יוזמי התכנית חתמו על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם הם מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 100% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורה של תכנית תא/4236 (להלן : "התכנית").
- הוועדה המקומית הודיעה ליוזמי התכנית על התביעה שהוגשה לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותה במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את יוזמי התכנית לתביעת הפיצויים עקב אישור התכנית ולאפשר להם לטעון את טענותיהן ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעת הפיצויים.
- המדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית, אשר אליה צורפו נספחים שונים.
- התביעה הוגשה בתקופת חופשות ופגרת הקיץ, בסמיכות לחגי תשרי, תקופה שבמסגרתה כמעט ולא היו ימי עבודה.
- לאור משבר הקורונה על משמעויותיו, השתבשה מתכונת העבודה הסדירה בעבודה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים נוספים למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכה תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

חו"ד מה"ע:

החלטת הוועדה:

התוכן	מס' החלטה
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	06/04/2022 3 - - 222-0012

מטרת הדיון:

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק התו"ב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: דרום מערב שכונת שפירא,



כתובת: שכונת שפירא

מצפון שדרות חכמי ישראל, ממערב רחוב רבי מאיר בעל הנס/חכמי אתונה, מדרום דרך קיבוץ גלויות וממזרח רחוב שיפר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	4,6	

שטח התכנית: 60.8 ד'

מתכנן: אדר' אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

התוכן	מס' החלטה
מושות 4 ו 6 שכונת שפירא - 4455/מק/תא/507-0323345	06/04/2022
דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	3 - - 0012-222'

מצב השטח בפועל: שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים, מסחר ובתי כנסת. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות. רוב הבעלות בשטח התכנון היא של בעלים פרטיים, וחלק קטן ממנה שייך לעיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל. מבין הבעלים הפרטיים יש שאינם תופסים חזקה בפועל ויש המתגוררים במתחם.

מדיניות קיימת: לשכונת שפירא תכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית בשנת 2006 וקבעה את אופי הבינוי – 3.5 קומות בפנים השכונה ובינוי עד 6 קומות לאורך הרחובות ההיקפים קיבוץ גלויות והר-ציון. תכנית האב הגדירה את פירוק חלקות המושע בשכונה כפרויקט בעל חשיבות והתכנית הנוכחית מהווה המשך של תכנית האב במובן זה

יחס לתכנית המתאר תא/5000: תכנית המתאר קבעה את פנים השכונה כאזור מגורים לבניה עירונית נמוכה עד 4 קומות ובצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במובן זה תואמת המתאר את עקרונות תכנית האב, גבולות השכונה נקבעו כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות אם אפשרות לקפיצה במדרגת גובה במקטעים בין צמתים ראשיים ולכל אורך רחוב הר-ציון (אזור בו תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה) ובצפיפות מגורים שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם. רחובות קיבוץ גלויות, מסילת ישרים וחכמי ישראל נקבעו כרחובות מסחריים ואת שד' הר-ציון כציר מעורב.

מצב תכנוני קיים:

- ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרונה מס' 2707: מגורים א', מגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית.
- זכויות בניה של 33% למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר, 30% למגרשים שגודלם בין 300 ל-350 מ"ר, 25% למגרשים שגודלם בין 150 ל-300 מ"ר ו-20% למגרשים שגודלם עד 150 מ"ר.
- תכנית מס' 2707 עדכון לתכנית 590 קבעה הנחיות בינוי חדשות הכוללות קווי בניין, תכסית, הוראות לשיפוץ מבנים ללא היתר וכד'
- פרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012 – תוספת שטחי שירות

מצב תכנוני מוצע:

דברי הסבר לתכנית:

תכנית רה פרצלציה לחלקות במושע (4 ו-6) בשכונת שפירא, בשטח המשתרע על כ-60 דונם ונמצא בבעלותם של כ-800 בעלים פרטיים ועתי"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא\590 והזכויות תיגזרנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים. ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו 6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא\590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות: שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.

התוכן	מס' החלטה
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	06/04/2022 3 - - 0012-222

7. הגדלה והגדרת צפיפות יח"ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח"ד לדונם נטו, ושטח מינימלי ליח"ד 45 מ"ר עיקרי זאת מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי בדופן לרחוב "קיבוץ גלויות" לשני מגדלי מגורים עד 15 קומות כולל ק"ק מסחרית.
9. הוספת שימושי מסחר במגרש למגורים עד 2.5 דונם בבניה חדשה לאורך קיבוץ גלויות.
10. קביעת מגרשים לשטחי ציבור במגרשים פנויים הניתנים למימוש מלא, מבלי לשנות את סך מאזן השטחים הציבוריים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית צ'.
11. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב הקיים, ללא תוספת דרכים חדשות.
12. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי.

זכויות בניה:

זכויות בניה לפי מגרש מקסימאלי בתכנית מס' 590 ובהתאם לאיזון שמאי בין שטח הרשום בטאבו לבין שטח המגרש הקיים בפועל
שטחי שירות: תוספת ממ"ד ותוספת של 35% שטחי שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח גזוזטראות יינתן בנוסף בהתאם לתקנות.

שימושים:

מגורים א':

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
קומת קרקע ברחובות שאינם מסחריים: שימושי מגורים. בנוסף, יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות, רווחה וחינוך
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

מגורים ב' ו ד':

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות 14 יח"ד לדונם, גודל ממוצע עבור יחידות הדיור במגרש יהיה 65 מ"ר (כולל ממ"ד). גודל יחידת דיור מינימאלי יהיה 45 מ"ר (עיקרי+ממד).
צפיפות ביעוד מגורים ד' לאורך רחוב קיבוץ גלויות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם
גודל מגרש מקסימלי לאיחוד: 749 מ"ר

הוראות בינוי ועיצוב:

- מגורים א'
מספר קומות: ברחובות מסחריים 3+גג בשאר הרחובות 2+גג
תכסית: 60% - 70%
- מגורים ב' - ללא שינוי(שיכונים קיימים לפי תרש"צ).
מגורים ד' - פינת קיבוץ גלויות מספר קומות: 15 קומות
- חזית מסחרית
במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
חזית המסחר לא תקטן משני שליש אורך החזית הראשית הפונה לרחוב.



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים מקסימאלי	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
66% כמפורט בטבלאות האיזון ובהתאם לאיזון שמאי בין גודל מגרש לשטח בטאבו.	33% לקומה למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. סה"כ – 2 קומות.	מ"ר	גובה
		קומות	
2-15	1-4	מטר	תכסית
ללא שינוי	עד 60% עם 2 קוי בניין שונים מ-0,		מקומות חניה
עפ"י תקן	עד 70% עם קו בנייה 0.	עפ"י תקן	

שיתוף ציבור:

לאחר שאושרו עקרונות התכנון בפורום מה"ע שהתקיים בתאריך 31/07/2014 צוות התכנון ערך שני מפגשי שיתוף ציבור בהם התקיימו שני כנסים לכלל הבעלים ואיתור פרטני למגרשים עם כל אחד מהבעלים. המפגשים התקיימו בבית-הימס בשכונת שפירא בתאריכים 4.1.2016 ו-6.1.2016. לצורך שמירה על קשר רציף עם הבעלים הוקמה לתכנית תיבת דואר עירונית.

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית	מגיש התכנית	שדר התכנית	מספר התכנית (507-0323345)
ימירוק חלקות מושע שכונת שפירא (תא/4455)	ועדה מקומית	איילה רומאל אדריכלים	
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחי בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<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 checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מתחזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המועמדת	מסלול השליף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
הכנת אזור וזליקה לחלקות מושע 6 ו 4 בגוש 671 שכונת שפירא. התכנית קובעת מניחים חדשים בתאם לקיום שטח ירוקות זמינות ביהר בתאם לתכנית תמורת על גביש מנמון שטח צעור איוון שיוחבו בו כל בעלי החלקים. התכנית קובעת בונה היתר תמורת ביטוי קווי בניין תכנית, גובה מבנים ותנאים למסחן היתר בניה	א. 62 (א) (4) תא/507 חוק התרוב התשב"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (כרית ירוקת לתומנות תא/5000 (מרו) תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנוגעים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בהכנת המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית כטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תחמון.	תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בטבלה 5.4 - אזור מגורים - חזית מסוערית - ר-82 רח' ק. נליוה	הוראות מיוחדות - תנאי להפקדת תכנית – הזנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - בחזית מסוערית ברחובות הכפז ישראל, מטיילת ישרים והר-עין יותרו מגורים בעורך קומה
+		

<p>קיימת תכנית אב לשפירא התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, תחילת הוראות לעיבוד כמסמך בסיס 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב ייחיד עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות</p> <p>- ס"ל 5.2.1 (ז) לא תיבנה תודיש הכניסה של מסמך מדיניות סתמי להפקדתה של תכנית עירונית אשר מוסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העירונית תואמת תכנית וחלפה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>ס"ל 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בן צמתיים ס"ל 5.2.1 (ז)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיבוד רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות לתחומי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - הוראות לעיבוד רחובות</p>
<p>+</p>	<p>ס"ל 3.1.1 ג קביעת יעודי קרקע מבאיתיים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.</p>	<p>לפי תשרים אזורי יעוד: - דופן ק, גלויות אזור מגורים בבנייה עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנר.</p>
<p>באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה להכניס מאושרות 500 ובתחום להכניס המתאר עד 18 יחיד לדונם.</p> <p>באזור מגורים בבניה עירונית - סגורים על קיבוץ גלויות צמתיים גבוהה מעל 18 יחיד לדונם.</p> <p>+</p>	<p>- ס"ל 3.2.4 (א) ס"ל 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים</p> <p>- ס"ל 1.6 מגורים דירות מגורים לסניף, בני אבות, דורך, מעונות, סטודנטים, דירות משולות למעל גרמים מיוחדים</p>	<p>לפי תשרים אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ודר-עיון: אזור מגורים בבניה עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>ס"ל 3.2.4 (א) שימושים ראשיים (1)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>- ס"ל 3.2.4 (א) - ס"ל 3.2.2 (א) שימושי משרד חולק מדרת מגורים או בק. סקרקע על דרך ערקית וותר למעט אם קיים חשש למסדר</p> <p>שימושים נוספים בק. סקרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למסדר ומשרדים</p>	<p>ס"ל 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים ס"ל 3.1.1 (ד-ה)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>ס"ל 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>לפי תשרים אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ודר-עיון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה מותרת עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפני מצב מאושר</p>	<p>רחיק 1-3 סי' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 סי' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ גלויות רחיק 5</p>	<p>עירונית יתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סי' 5.4: ר-82</p>	
<p>+ (למי ע"ו)</p>	<p>שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בתנאים למותר על-פי תכנית התקפות</p>	<p>סי' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>עמ"י סי' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית תרדוב יהיה עד 10 קומות ובצמנטים ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: למי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלויות, 4 קומות שכונת שפירא (עורף הרחיבות העירונית): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה ל'סביבתה': ר-82 ק גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה ל'סביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ </p>		<p>4.2.1 4.2.2 4.2.3 4.2.4 4.2.5</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סוף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות תצעים.</p>
<p>איוון מלא בין מצב קיים למצב היתרא</p>			<p>הקצאה לרכיב ציבורי - סעיף 4.1.1. הערה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...אז המרת שטחי בניה מיישד שאינם למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ </p>	<p>סי' 3.5.1 מכל סי' 3.5.3 מסד ציבורי עירוני חדש סי' 3.5.4 ממשד למוסד ציבורי</p>	<p>סי' 3.5.1 כללי סי' 3.5.3 מסד ציבורי עירוני סי' 3.5.4 ממשד למוסד ציבורי</p>	<p>הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5. הוראות יחילו על מגרש המסופק בתשרית כיאזור למסודות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין מסד ציבורי עירוני חדש או בגין סטל של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כישוד חדש ובין אם כישוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ </p>	<p>3.6.1 כללי 3.6.11 שטח מתח סקומי 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>3.6.1 כללי 3.6.11 שטח מתח סקומי 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.2. הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' שטח מתח סקומי, כיר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.</p>
<p>+ </p>	<p>סי' 3.8.2 נג ירוק עורקית רב עירונית סי' 3.8.7 תקן חניה 3.8.1</p>	<p>נספח תחבורה ושטח אדמיניסטרטיבי דרך עורקית רב-עירונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8. דרכים (3.8.2) ותקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+ </p>	<p>4.4.2 סט תחת רשת צמנות 4.4.3 סט תחת ירוק 4.4.4 סט (ח) תחת מרחב ציבורי 4.4.5 סט (ח) תחת להפקדה</p>	<p>4.4.2 4.4.3 4.4.4 4.4.5</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4. חות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוק (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ </p>	<p>סי' 4.6.2 חניית כללית סי' 4.6.4 ניקו</p>	<p>4.6.2 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6. שוק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה הידומים סגן (4.6.3) ניקו (4.6.4) מוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוקי בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) (ר')	
	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשנת שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 4א) למצט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתמנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	סעיף קטן 9א(9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצורה וחתומות			
בדקותי את סוגיית המסכות של התכנית לאל, ומצאני כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר)			
מסמכים הועדו:			
שם וט"ס מסמח	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	2438976-7		25/4/18
חונק המעמטור לניסוח:			
שם וט"ס מסמח	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-7		28.6.2018

ת"מ 2017

התקנים
בבי אילנה סולמני - ראש עוף (מחשוב מוכרזות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
2. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

בישיבתה מספר 0016-2018 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
4. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח, נתן אלנתן, אהרון מדואל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4259 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/12/2018	The Marker
13/12/2018	ישראל היום
14/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	רחוב תובל 13 רמת גן 5252228
2	מרדכי אורן עו"ד בשם יוסובף משה חי	שרה ארהורנסון 14/2 רעננה 4334205
3	אביתר שרגאי עו"ד בשם יפה ועליזה סעאדי	ויצמן 2 מגדל אמות השקעות תל אביב 6423902
4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	רחוב רבי מאיר בעל הנס 7 תל אביב - יפו 6603697
5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	רחוב פעמונית 11 יבנה 8157936
6	מרדכי אלדר	רחוב אודם 12 אור יהודה 6040606
7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	רחוב רד"ק 7 ירושלים 9230107
8	יורם בינור	רחוב מקור חיים 9 תל אביב - יפו 6603711
9	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	רחוב וילנסקי משה 15 כפר סבא 4464613
10	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	רחוב בוסתנאי 27 ירושלים 9322916
11	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	תל אביב
13	ענר דסקלו עו"ד בשם יוסף רובינוב	בן גוריון 34 רמת גן 5257352
14	יעקב חייט	יגאל ידין 41 מודיעין מכבים 7171604
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	רחוב מבצע עין 3 רמת גן 5220116
16	דוד לזר	רחוב העוגן 54, ראשון לציון
17	רז חיים	קיבוץ גלויות 87, תל אביב
18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ דוד	רחוב עמיחי יהודה 8 תל אביב - יפו 6967161
19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	אלקנה שיר השירים 212 44814
20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	התיבונים 25 תל אביב 6617024
21	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	רחוב הברקן 2 ראשון לציון 7540939
22	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	ברקוביץ 4 תל אביב 6423806
23	משה שורר עו"ד בשם מרדכי בר סימן טוב	דרך בגין מנחם 154 תל אביב - יפו 6492107
24	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	רחוב תובל 11 רמת גן 5252226
25	עומרי דהן עו"ד בשם חברת יעז	רחוב אלוף דוד 145 רמת גן 5224158
26	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מצדה 9 בני ברק 5126237
27	דבורה זיו	רחוב מאור הגולה 47 תל אביב - יפו 6603985
28	אורי אביב עו"ד בשם זהבה בבז'אנוף	שדרות החי"ל 56 תל אביב - יפו 6731500
29	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	רחוב יהודה הלוי 108 תל אביב יפו 6527606
30	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	יזרעאל 6 קרית טבעון 3603206
31	עו"ד צרפתי (מוריס) משה בשם כהן אבנר ורונית	רחוב מבצע חורב 29 ראשון לציון 7544429
32	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	רחוב עולי הגרדום 16 ירושלים 9380116
33	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם אניספלד אמיתי לאה	רחוב הרדוף 3 מודיעין-מכבים-רעות 7179901
34	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	הנח"ל 1 ראשון לציון 7535147
35	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	רחוב חטיבת קרייתי 4/3 מיקוד 7534905
36	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	שבת מנשה 41 הרצליה 4668841
37	עו"ד יעקב לביא בשם דליה לביא	רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102
38	אדרי' הילה פופר בשם אבנר אשד	רחוב רקנאטי ליאון 3 תל אביב - יפו 6949403
39	בן יונתן דניאל ושלומית	
40	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	פנחס רוזן 72 תל אביב יפו 6951294
41	שרון רוטברד	רלבי"ג 26 תל אביב 6617817
42	עודד גבולי מהנדס העיר	תל אביב
43		

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	ריכוז הזכויות בהתאם לטבלת ההקצאה. מאור הגולה 40 מגרש 180 חלקה 4	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	שיוך רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. חלקה 4	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22 א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
3	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. חלקה 6	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלק נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאלי ניאזוב	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 7 א' מגרש 207. חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7 א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	פיצול מגרש חכמי אתונה 5 מגרש 129. חלקה 6	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	אלדר מרדכי	שיוך חכמי אתונה 53 מגרש 101 חלקה 4	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 101 למגרש 99
7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	שיוך. מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 179 למגרש 188

		מאור הגולה 42	חלקה 4		
8	יורם בינור	שיוך חכמי ישראל 38 א' מגרש 109 חלקה 4	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38 א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	שיוך חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
10	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	הקצאת זכויות ושיוך שיפר 15 מגרש 184 חלקה 4	1. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 2. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	1. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 2. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
11	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנט ויגאל קיסלוביץ'	שיוך חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117 חלקה 4,6	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	שיוך מסילת ישרים 6, 8, מגרש 243, 244 חלקה 4	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
13	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	גבולות מגרש שיפר 5 מגרש 242 חלקה 4	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש

14	יעקב חייט	גבולות מגרש. קיבוץ גלויות 97, מגרש 247 חלקה 4	1. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 2. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	1. טעות טכנית במדידה 2. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 2. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
16	דוד לזר	שיוך קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
17	רז חיים	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 223 למגרש 2100
18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	שיוך חכמי אתונה 40-42 מגרש 159-160 חלקה 4	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	שיוך רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228 חלקה 4	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 228 למגרש 229
20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית, הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.

			203 חלקה 4		
21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	גדרות ואופן חלוקה למגרשים מאור הגולה 13 מגרש 140. חלקה 6	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	הקצאת מגרש נפרד והתאמת הקצאת הזכויות למצב בשטח. קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. חלקה 4	1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 2. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחברים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות
23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	שיוך וגבולות מגרש מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שיוך למגרש 192 במקום למגרש 191 2. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	1. טעות באיתור הבעלות 2. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 דחיית ההתנגדות
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	הקצאת זכויות ושיוך מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 חלקה 6	1. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 2. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח של 136 בשטח של	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד

	העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות	216 מ"ר לצורכי ציבור			
	2. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210				
25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 227, 226, 223 חלקה 4	1. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו לדחות את ההתנגדות	
26	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 227, 226, 223 חלקה 4	מענה בהתנגדות 25	
27	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	1. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 2. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	גבולות מגרש מאור הגולה 47 מגרש 166 חלקה 4	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי י של המגרש לדחות את ההתנגדות	
28	דבורה זיו	1. לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעביר ממגרש	שיוך והקצאת זכויות	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות	

ממגרש 2100 למגרש 114 לדחות את ההתנגדות	2. נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	26-28 מגרש 114 חלקה 6		
1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות	1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות מסילת ישרים 27 מגרש 151 חלקה 4	29	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף
1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם	1. טעות מדידה 2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 2. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	אופן חלוקה למגרשים. מאור הגולה 26 מגרש 1202 חלקה 4	30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי
לדחות את ההתנגדות	במסגרת התכנית הני"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	טבלת הקצאה וזכויות. חכמי אתונה 5 מגרש 129 חלקה 6	31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל

	בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון				
לדחות את ההתנגדות	<p>במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס</p>	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	<p>הקצאת זכויות.</p> <p>קיבוץ גלויות 91 מגרש 227</p> <p>חלקה 4</p>	כהן אבנר ורונית	32
לדחות את ההתנגדות	<p>1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו.</p> <p>2. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014</p> <p>3. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.</p> <p>4. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.</p> <p>5. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.</p>	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	<p>הקצאת זכויות.</p> <p>מאור הגולה 43 מגרש 168</p> <p>חלקה 4</p>	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	33
לדחות את ההתנגדות	<p>1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.</p> <p>2. תחשיב השווי בוצע כך : $=27/80000$ 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה.</p>	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<p>הקצאת זכויות</p> <p>חכמי ישראל 64 מגרש 85</p> <p>חלקה 4</p>	אניספלד לאה	34

	<p>זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6 הינן כ- 29,060 מ"ר עיקרי.</p> <p>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.</p>				
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	35
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 145 ו 1145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	גבולות מגרשים חכמי אתונה 20 מגרש 145 חלקה 4, 6	עו"ד שירה בלוד-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	36
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר	הקצאת זכויות חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	37

		בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ			
לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לתחום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת זכויות וגבול התכנית מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	דליה לביא וראובני גילה	38
לדחות את ההתנגדות	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	הקצאת זכויות. רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	אדרי' הילה פופר בשם אבנר אשד	39
לדחות את ההתנגדות.	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	הקצאת זכויות. מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 חלקה 6	בן יונתן דניאל ושלומית	40
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את	1. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 2. חישוב הזכויות במצב הקודם	1. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ- 4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות	מגרש 2100 חלקה 6	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	41

<p>ההתנגדות</p> <p>שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 3. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 6. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ- 1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא</p>	<p>חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 3. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 4. מבקשים מגרש נפרד 5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים</p>				
---	--	--	--	--	--

	<p>אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.</p> <p>7. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.</p> <p>8. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:</p> <p>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור,</p>	<p>לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
--	---	---	--	--	--

	<p>דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>				
<p>42</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה הגדלת הצפיפות שלא לצורך תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות</p>	<p>1. התייחסות לסטירות באופן פרטני 2. לא נכון לקבוע מס' יחדי לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 3. מענה בסעיף 2 4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם</p>

<p>זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבלת את ההתנגדות ולקבוע גודל מקסי' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית.</p> <p>5. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש</p> <p>6. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש</p> <p>7. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>בשכונה</p> <p>6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב</p> <p>7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות:</p> <p>1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישראלים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 לקבל את</p>	<p>1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישראלים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכוונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006</p> <p>2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים</p> <p>3. מגרשי השלמה –</p>	<p>1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישראלים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש</p> <p>4. תיקונים טכניים</p> <p>5. מנגנון ניווד זכויות ממגרש 2100</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>43</p>

<p>ההתנגדות : במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא : במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. .4 לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי .5 לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית : תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים</p>	<p>לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש .4 תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 .5 לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 .6</p>				
--	---	--	--	--	--

הבאים : א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים					
--	--	--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ותחום מקרקעין)

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106ב' למגרשים הבאים :

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 ב' למגרשים :
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	129
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243	243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש	245, 242
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	245, 246, 247
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159	160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים	203
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191	191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים	138, 210
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28	114
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	202, 1202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	1195, 194, 193, 192, 191, 152, 151, 153, 252, 156, 102, 103, 104, 105, 106, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 181, 173, 172, 1157, 157, 190, 182
	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	94, 93, 236

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19'ב' מיום 07/08/2019 תיאור הדין :

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים

יוסף סמואל

עו"ד מרדכי אורון

עו"ד אביתר סדעי-

ריקי יקותיאל

דוד נאמן

אלדר מרדכי

עו"ד זיוה פוקס

יורם בינור

טל ספיר עו"ד בשם ליאורה פריד-

עמיחי שם טוב עו"ד

גולן אוזן עו"ד בשם יעקב שבתאי

יפה רנט ויגאל קיסלביץ

נאזיו ברוך עו"ד בשם אולג

עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב

יעקב חייט

עו"ד אבי אביטל בשם מעודד ששון

דוד לזר

רז חיים -

דוד מלינק בשם דוד יעקוביביץ -

סעדיה מיכל -

ששה בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל

מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם

אבנר אשד : הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ' מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ' בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35 מ' בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותי הקנייניות.

עו"ד לירון צבי- משה קינג : אני הבעלים בטאבו רשום 365 מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עיריית ת"א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

עו"ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בזז : בעלי זכויות בנכס ברח' קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ' בזז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

אברהם יהושוע : רשמו אותי על נכס במסילת ישרים ומי שרשום בנכס שלי התבלבלו אני רוצה לחלק בין שתי החלקות ולהיות בחלקה נפרדת.

עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב : יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום.

שמאית ניצה: הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 ו-210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך לתקן את העוולות הללו. מגרש 136 צריך להיות מגרש בניה ככל המגרשים הוא עומד בקריטריון של הוכח זיקה. המגרש בבעלותו וכל צורה אחרת של פיצוי במגרש שכן לא מקובלת מכיוון שמדובר בבניה כפרית שאומרת שליחידת דיור יש חצר ואי אפשר לעשות זאת במגרש אחר. השארת המגרש ופיצול המגרשים 138 ו-210 שכל אחד מהם יהיה אפשר לבנות בו בנפרד ללא תלות בשכנים, לפחות מס' 14 זהו בנין בנפרד.

מענים להתנגדות 24-39,21

דני ארצי: מקריא מתוך הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. לירון צבי - ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות. אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו. דני ארצי לגבי התנגדות בזז: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בזז- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש. דני ארצי: הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש. אלון הרשקוביץ: כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים. 23- סעיף הראשון ממוסף לקבל לגבי הסעיף השני, דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועבר הצעה רלוונטית נקבל. 24 - סימנטוב- נפגשו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו-210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

מענה המתנגדים בהתנגדויות 21-39 24 - :

אשד אבנר: אם יש מגרש של 72 מ' ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש. דני ארצי: 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35%. יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%, לא יתכן שהיו לי 60 מ' ופתאום ישאר רק 35 מ'. **משה קניג**: לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח. **עו"ד רן מוסרי-מש' בזז**- למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל8000 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחינה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שקרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה. סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלוקת שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד' יבוא יזם ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם. מר בזז- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

התנגדויות 25-30

עו"ד עמית ארד- אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירוניים הטענות שלי הם השיוכיים לא נכונים.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכיים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו.

עו"ד עמית ארד: הטענות הם על השיוכיים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי : אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106 ב'.
אלון הרשקוביץ : התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

דבורה זיו : במפגש האחרון נאמר לי שאימי לא משויכת לחכמי ישראל 26 והבנתי שאם יש רישום בטאבו אז מקבלים את הבעלות. הבעיה ששייכתם את 26 ל42 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 26+28 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

חרותי – מדובר במגרש 1202 שבטעות הוא חולק יש בית ושני שכנים ולנו יש את החלק הימני. החצר שלנו שייכתם אותה מגרש 202.

אלון הרשקוביץ : חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון. למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו. התנגדות 26 כנ"ל

דני ארצי : זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.

גילי יזרעלי : ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרישום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר 100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.

בנוסף ישנם בעלים וירטואליים שהם בעלים לכל דבר, כל טבלת האיזון מבוססת על בעלים בטאבו. אנחנו משייכים בהתאם למיקום שווי היחסי הוא בהתאם.

דני ארצי : יש לבעלים בטאבו שטח מסויים ובסופו של דבר ומחשבים כמה מגיע להם.
אלון הרשקוביץ : המבנים נבנו לפני קום המדינה בצורה של חדרים ואנשים קנו חדרים של 7מ' וככה הלאה ונרכשו עוד חדרים אבל הם לא נרשמו בטאבו כמה שניסו להוכיח רישום אחר לא הצלחנו להוכיח אחרת רק את נסח הטאבו. 25+26 אותה התנגדות.

מענה להתנגדויות

התנגדות אילן אורן ונילי קבלה 27- מקריא את ההתנגדות – לגבי החלק הראשון בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ולגבי הטענה השניה אנחנו דוחים את ההתנגדות.

דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.

התנגדות 29 מקריא את ההתנגדות – מקבלים את הטענה הראשונה ולגבי הטענות השני והשלישית זהבה טוענת על בעלות מגרש 148 אך לא הוצגה הוכחה לבעלות למגרש 148 ומניסיונות לדבר עם חברי המשפחה לא הביעו התנגדות למצב המוצע ולכן אנחנו ממליצים לדחות את התנגדות.
התנגדות 30 חירותי – ממליצים לקבל את ההתנגדות ונשיב את הגינה הקדמית.

תגובות מתנגדים

התנגדות 25- אנחנו משלמים ארנונה גם שם רשום הגודל ושטח הבניה.
הראלה אברהם אוזן : החוק אומר שהבעלים הם מה שרשום בטאבו כל רישום אחר או אם יש חוזים או כל דבר אחר צריך לרשום בטאבו זה מה שרשום בטאבו. לגבי תוכניות איחוד וחלוקה ההתייחסות היחידה שמחייבת אותנו זה רק מה שרשום בטאבו. ברור שאנשים מחזיקים בשטח יותר גדול לדוגמא ארנונה אבל ארנונה משתלמת לפי דין אחר. המצב הקיים מבחינת החוק הוא המצב הרישום בטאבו.

התנגדות 28 : דבורה זיו- מחליפים את המגרשים קטנים רשום 250 מ' האם נעשה איזון מבחינת מימוש אחוזי הבניה.

מתנגדות :

התנגדות 34 ו35 אנספלד לאה - אני מסירה את ההתנגדות שלי, האם זכויות הבניה בעקבות ההפקעה הם גדולות יותר?

אלון הרשקוביץ : אני צריך לבדוק זאת לעומק.

בתיה בסון : מסירה את ההתנגדות.

התנגדות 31 : אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

אלי שגב-התנגדות 33 : יש לנו מגרש שנבנה בית ומצביע מגרש ויש מגרש נוסף שחכרנו ל120 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מ. בתיק בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיק בנין את המסמכים הללו. אני לא יודע מה רוצים שני האנשים הללו.

ליאור שפירא : המתנגד חושש שהבעלים של 2 השישיות ירצו לתבוע.

אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעירייה באמצעות העו"ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ' ושנית שהטרפז שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ' ולא על 154 מ' כמו שיש לנו בפועל. אנחנו מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ו/או לקבל שטח מהשטח שיפצה בצורה כזו או אחרת שיהיה לנו מגרש ראוי לבניה.

התנגדות 37 עו"ד יזהר אריאלי : קנינו בשנת 2015 ולא היה צווי הריסה. הבית נבנה בשנת 40+ ולפי תוכניות בניה הותר בשטח בניה שהיא חורגת ממה שיש במקום. כיום יש במבנה של 2 קומות בדירה בגודל של 203 מ"ר, כיום בנוי על השטח הרבה יותר. כבר משנת 68 בחריגת בניה מאוד משמעותית. התוכנית מציעה להשאיר את המצב הקיים. ומייצרים שוב את אותו מצב, יש את התבע שעדיין לא מותאמת למצב בשטח. בחתכים אתם מאפשרים את הבניה במלוא הגודל וכרגע אנחנו בחריגה אחרי 134 מ'. כלומר הדירה שקניתי ורשומה על שמנו בטאבו, בהיתר המקורי הדירה לא קיימת. ב2003 ועדה מחוזית התירה את כל המבנה ומבחינת הטאבו הוא לא קיים. הוגשה בקשה להיתר בניה 3 פעמים ונדחה כי אין שטח כי אתם לא כוללים את השטח שנבנה לפני 13 שנה לפני תוכנית המתאר שחולשת עליו היום. כלומר אתם מקעקעים את אותו מצב שהיה קיים מתוכנית סי תחת המנדט הבריטי. היא התירה מבנה בערך 60 מ' על זה בנוי 300 ומשהו מ' אנשים לא באו לראות מה בנוי. עו"ד אור דבוש (ממשרד רייסמן גור): אנחנו מבקשים לממש את הזכויות כפי שהם קיימות ולתת ביטוי לתוכנית. יש ביטוי בחתך אין ביטוי באחוזים.

מענה להתנגדויות

התנגדות 31 - מקריא את ההתנגדות לדחות.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית - מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות אניספלד לאה : הוסר
בתיה בסון : הוסר
אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות
אילה רונאל : אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקפים.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 36 - אורנה ואבנר שרון - אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.
התנגדות 37, גילי יזראלי שמאי של התוכנית : השטח הבנוי 300 מ' האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ'. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

תגובת המתנגדים :

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות. אלון הרשקוביץ : ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין יזהר אריאלי : אז התירו את הקומה שאני גר בה.
הראלה : ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית.
יזהר אריאלי : אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שנרשם שזה מ1948.
36-תגובת אבנר שרון : המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון. דורון ספיר : אתם צריכים לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38 : דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע"י שכנים נקבל עבורם אחוזים בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ"ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ' ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.

התנגדות 40- בן יונתן שולמית : הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העירייה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת
 בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.
 אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.

דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.

התנגדות 41 עו"ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.

בנוגע להתנגדות מה"ע מבוקש לעשות תיקונים טכנים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניווד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד. שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע"פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.

שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים היחסיים הובאו בחשבון כשווי בנוי ולמי שלא בנה במגרש 2100 כביכול יש לו זכויות בנויות. מבחינה שמאית מגרש 2100 נמצא במקום נחות לתוכנית לא הועברו לגבי היקף הבעלים עליו הפחתו והוא נמצא על ציר מסחרי וזכויות הבניה משקפות 2000 מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקנייני. כמו כן מי שמימש וקנה את הזכויות קיבל בחשבון לא רק את הבנוי בפועל גם יקבלו פיצוי על החצרות שלהם בשטח של. כל בעלי הזכויות שיש להם יעוד מגורים א שיש להם בניה נמוכה קבלו פיצוי בגין החצר. מי שלא מימש את זכויות הבניה לא רק שלא התייחסו אליו במצב הקודם אלא גבו ממנו את זכויות הבניה ודחקו אותו לחלקה אחרת ולא ברור על חשבון מי תהיה האחזקה של הבנין שיבנה.

התנגדות 42- שרון רוטברד- נציג התושבים של שכונת שפירא. מציג את ההתנגדות ומקריא אותה. מיותר להגדיל את התכנית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופוליזציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.

התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.

מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קנייניים, אם מחייבים בחלקה משותפת אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

מענה להתנגדויות 38-42 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס' 41- למשפ' מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100.

לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.

התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ"ר ל 250 מ"ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.

תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ"ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים.

גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 15 וכדמ' וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.

הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של הפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את

שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 170 מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של 65 ועוד 38 מ' לאפשר דירה של 50 מ' שטח עיקרי. התמהיל יהיה ללא ג' 1 זכויות עיקריות דהיינו 61% מיחידות הדיור כלומר 197 יח"ד יהיו בין הטווח של 65-100 מ' 19% = 62 יח"ד של 50 מ' 23 דירות שהם פחות מ-50 כי זה המצב הקנייני וכ-43 יח"ד מעל 100 מ' ללא ג' 1.

תוספת זכויות בהתאם להמלצות תוכנית האב זה לא מתאפשר מבחינה טכנית. ההתנגדות לגודל מירבי של איחוד מגרשים – אנחנו מקבלים את ההתנגדות מאחר והמנה הנכונה של שכי' שפירא היא עד 500 מ' עם רוחב חזית של 20 מ'. אנחנו מבקשים בשיקול דעת מה"ע ניתן לאחד מגרשים לגודל מעל 500 כאשר המצב התכנוני דורש זאת. לגבי הבינוי של מגרש 2100 הוא תואם את תוכנית המתאר. אני ממליץ לקבל את התנגדות מה"ע.

תגובות:

התנגדות 37 – עו"ד מורן גור יזהר אריאלי: תוכנית תא 590 הגדירה זכויות בניה מאחר והתוכנית לא מאשרת זכויות נוספות. יחד עם זאת לא נתתם ביטוי לאותם היתרי בניה ערב אישור התוכנית 590 כמו בבנין בחכמי ישראל 50. למעשה ניתנו היתרי בניה כדין לשטחים שהם כבר חורגים ועוברים את מסכת זכויות הבניה שמתאפשרת בחלקה. מדובר על קומת קרקע שיש היתר בניה ל-200 מ"ר כאשר ע"פ התוכנית אתם מאפשרים 188 מ"ר ב 3 קומות. דהיינו אני היום בדירה כ-40 מ' בדירה לא אוכל לממש את זכויותה בניה הואיל וכבר נוצלו כי התחשיב היה לפי מושע. אותם בעלים בקומת הקרקע כבר שאב את כל הזכויות ע"פ היתר בניה שניתן לו כדין. נספח הבינוי שמציג חתך של 3 קומות דהיינו לעולם לא יהיה מצב של 3 קומות ואתם יוצרים לי לפתוח חזית עם בעל הקרקע כדי להוציא לו צו הריסה ומנגד.

ואני מציע לתת ביטוי באותה תוכנית לפחות לאפשר באותו מפלס שמותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטור שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת ייווצר תכנון "שניים שבורות" ולא תהיה אחידות תכנונית. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף שקובע שכל היתרי הבניה שנתנו כדין לפני 590 לא יראו באותן זכויות שמומשו זכויות שגורעות מאותם בעלי דירות שבקומות העליות דהיינו במקרה שלי קומה 2.

הראלה אברהם אוזן: שהוגשה בקשה להיתר ע"י חלק מבעלי הזכויות הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי היא עמדה על כך שתוצאה של אישור הבקשה, יגרום לכך יהיו יותר זכויות במגרש מאשר שאפשר לבנות.

עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55. הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

תגובות

התנגדות 38- דליה לביא: למה לא לחשב עכשיו חלקה 29 יחד עם חלקה שנמצאת ב-6 למרות שלא עשינו את האיחוד? זו הזדמנות אחרונה שמישהו התחשב בזה שנלקח לי שטח שנמצא אצל השכנה. אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לדאוג לכך שהשכנה פלשה אליכם.

הראלה אברהם אוזן: יש מצבים שהם מחוץ לקו הכחול אבל אנחנו כן קבענו הוראה בתוכנית בעתיד, את תוכלי להתאחד וליצור מגרש יותר גדול, השטח יהיה לכם יותר גדול ולא תשאבו זכויות מחלקה 29. התוכנית עוסקת רק בחלקות 4,6 היא מאזנת אותם אי אפשר להכניס גורם נוסף כי יפגע בתוכנית.

התנגדות 41- בתוכנית 590 חלקה 4 לא היו מגרשים גדולים, הטענה לא רלוונטית. אני בחלקה 4 נתנו לי זכויות בחלקה 6 גם פעלו בניגוד לחוק וגם נתנו לי מקום במגרש שהוא פחות טוב, וגם אומרים לי תקחי את הזכויות התאורטיות כאילו. אם הייתם עושים תוכנית איחוד וחלוקה הייתי מקבלת את 4 דונם שלי במגרש אחד אז לפחות לאחד אותם.

שמאי: יש מצב של ביצה ותרנגולת ולמעשה שחילקו את הזכויות בפועל הסתכלו על הבינוי שאלו מגרשים של 750. אם הייתי בא נסח טאבו הייתי מבקש דף זכויות היו רואים שיש לי 4 דונם עדיין הייתי מקבל את הזכויות לפי ההיקף המירבי שהתב"עות המאושרות נותנות. מבחינת ההפקעות כל המגרשים בפועל שבנו לא באמת מפקיעים להם זה רק הליך שמוצג בטבלאות האיזון. מה שקורה שאני הבאתי 4 דונם ונותר עם פחות מ-50% בניה

דיון פנימי:

ליאור שפירא: התנגדות 37 הנכס שיש בו בפועל יותר בנוי מאשר יש לו זכויות ועכשיו נראה שיש לו היתר בניה זה נכון?

איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ2100 למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.

דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות. אילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות. ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.

הראלה אברהם אוזן: לא יתכן כזו סיטואציה מכיוון שהיתר זה תכנון טאבו זה קנין. שמוצאים היתרי בניה, התנאי הראשון הוא שמי שמבקש את ההיתר בניה הוא רשום בטאבו כבעלים או כחוכר לדורות זה הבסיס של הבסיס גם בהיתרים באזורים הבעייתיים שכי' התקווה שמגדירים מגרש משני אתה מראה את הזיקה שלך בטאבו. לכן אם יש פה היתר היה רשום בטאבו. למעשה יש מגרש תכנוני עם היקף מסויים שבנוי אבל היקף הבעלים במגרש לא משקף את היקף הבניה בו. היינו צריכים להזריק למגרש הזה עוד בעלים ולא יודעים מי הם, זה המצב האמיתי. אם היו באים אנשים שהיו אומרים אנחנו צריכים להיות רשומים שם ומראים את הזיקה יכול להיות שהיינו מקבלים את ההתנגדות ולצרף אותם לרשימת הבעלים. הם אומרים אהנו בעלים ויש פה בינוי מסויים ומאחר ואנחנו מבינים שהחתך הוא 3 קומות אז תאפשרו לנו להוסיף עוד זכויות בניה לחתך שאתם מאפשרים אבל כרגע לא פרצנו את היקף הזכויות. יכול להיות שבעתיד זה השתנה אבל כרגע כדי לשמור על איזון אי אפשר מטר אחד לתת לאחר.

ליאור שפירא: בכל מקרה גם אם בעתיד נחליט לא לעשות את זה הוא אדיש לתוכנית הזו כי הריסה אנחנו לא מאשרים.

אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים. אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.

אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?

אודי כרמלי: זה נאמר בהתנגדות מה"ע אבל הליך תבעי צריך קודם החלטה לכך של הועדה של הצוות.

זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.

מלי: מתנגד שיש לו חנות רהיטים והוא נמצא ב2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.

אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.

אלון הרשקוביץ: אנחנו יש לנו X לא נוכחים וX לא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800 מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800 מ', אם נוריד מגודל המגרש.

דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.

מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?

אלון הרשקוביץ: לא זה בליל של סככות, חלק בנין חלק פחונים.

מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.

אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.

אלון הרשקוביץ: שטחי ציבור על מנת להשאיר בתוכנית בסמכות מקומית. מדובר 2028 מ' במצב המוצע איתרנו את כל השטחים הריקים שלא איתרנו עליהם בעלות והפכנו אותם לשטחים חומים. כמו שמתם לב הוגשו 2 התנגדויות על שתי שטחים חומים על מגרשים 184 ו228 וזה מפחית את היקף השטחים החומים בתוכנית.

חלופה א: חשבנו לקחת בתי כנסת שקיימים משנת 48 ולהפוך אותם לשטחים חומים ואז נותנים מענה מספרי להיקף השטחים החומים שאנחנו נדרשים לתת בחזרה.

חלופה ב' בתוכנית המתאר סעיף 351 מאפשר צמצום שטחים חומים פה מדובר על צמצום של 200 מ"ר שטחים חומים ואנחנו ממליצים על חלופה ב'. חלופה א' חושפת אותנו לתביעות וזה גם לא שטח חום איכותי שנשתמש בו.

בישיבתה מספר 0014-19 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים ואת המלצות הצוות המקצועי, הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים:

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	129
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243	243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש	245, 242
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	245, 246, 247
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159	160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים	203
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191	191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים	138, 210
26, 25	שינוי איתור הבעלות	230, 223, 227, 226
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28	116
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	202, 1202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	,1195, 194, 193, 192, 191, 152, 151, 153, 252, 156, 102, 103, 104, 105, 106, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 181, 173, 172, 1157, 157, 190, 182

ביחס להתנגדות מס' 40 יערך בירור לגבי גבולות המגרשים 170, 171 ובהתאם יוחלט אם נדרש לבצע שינויים בתוכנית.

הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שהשינויים המוצעים נוגעים אליהם. ההתנגדויות שתוגשנה תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, זבולון אלחנן

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'

כללי:

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהוועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים).

בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

לאחר עדכון המדידה ועדכון טבלאות האיזון התבהר כי ההתנגדויות אותן הוועדה שוקלת לקבל גורמות לשינויים בטבלאות האיזון בלמעלה מ 500 רשומות המהוות כמחצית מהבעלים הרשומים. כמו כן, במהלך התקופה של עדכון המסמכים פנו אל צוות התכנון בעלי קרקע שלא ידעו על התכנית לפני ההפקדה והוכיחו כי שויכו למגרשים לא נכונים.

חוות דעת צוות:

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק התו"ב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.

כמו כן, מומלץ לאשר בקשות שנתקבלו לאחר הדיונים בוועדה המקומית ועד למועד הפרסום לגבי שינויים בשיוך בעלים בין היתר במגרשים הבאים:

1. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
2. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים
3. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: ע"פ היעוץ המשפטי לדורון, אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו. אלון הרשקוביץ: לפני כשנה היינו בוועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב'. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב' לכל הבעלים בתוכנית ששטחה 60 דונם, המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.

דורון שפיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?
אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפרסם במסגרת 106ב'.

דורון שפיר: צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.

הראלה אברהם אוזן: אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב' בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.

אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.

הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות.

(לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלוי"ז להגשת ההתנגדויות)

ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך החלטת הוועדה המקומית מיום 7.8.2019 בה הורתה הוועדה על משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 106ב' לחוק שטרם בוצעה, לבעלי הזכויות המפורטים בהחלטה, הוועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהוועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הוועדה המקומית שוקלת לבצע שינויים גם בשיוך בעלים במגרשים הבאים:

- א. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
- ב. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים
- ג. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם
2. להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.
- הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות
- כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים יהיה רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים, כולם או מקצתם, תוך 60 יום.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נעשה פרסום לפי סעיף 106ב' בעיתונים: ישראל היום ומקומו ת"א בתנאיך 20.11.20, ועיתון THE MARKER בתאריך 19.11.20, נישלחו הודעות לבעלים בתאריך 24.11.20. הוגשו 32 התנגדויות.

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	1. לרכז זכויות ביחד עם גבי שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 2. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
2.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
3.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 מגרש 157	1. תיקון טעות מודד : שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 2. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השייך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	1. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 2. השייך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 2. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90

	נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90				
4.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 מגרש 145	<p>1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145</p> <p>2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20</p>	<p>1. טעות בשיוך של ענת שלום</p> <p>2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון</p>
5.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 מגרש 161	<p>1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי.</p> <p>יש לתקן את התשריט כד שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</p> <p>3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים : לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר</p> <p>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.</p>	<p>1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה,</p> <p>2. חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>
6.	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך : טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל

		מגרש 231	היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית
.7	שמואל דניאל	שיפר 13 מגרש 185	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186
.8	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל-20 22 מגרש 118	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
.9	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי :	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
.10	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מביור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו : יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
.11	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28	לתקן את השיוך באופן הבא : הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגבי בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114

		ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	מגרשים 114, 116		
12.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאווית	חכמי אתונה 19 מגרש 115	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
13.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה 26-28 מגרש 149	1. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	1. טעות בשיוך 2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 3. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
14.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 144, 146 ו 140	1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
15.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לדחות את ההתנגדות	
16.	יוסי חוגי ואראיל פרנגי בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית	1. טעות בשיוך 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות

			להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי		
	שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	2. לדחות את ההתנגדות המקומית עת"א-יפו			
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	<p>1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית</p> <p>2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש טעות בשיוך</p> <p>2.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גבי ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147</p>
18.	זהבה בבזינוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבזינוף וגאולה נח	<p>חכמי אתונה 23 ומסילת ישרים 27</p> <p>מגרש 148</p> <p>מגרש 151</p>	<p>1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151</p> <p>2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30</p> <p>3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27</p> <p>4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151</p> <p>5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148</p>	<p>1. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים.</p> <p>2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית</p> <p>3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית</p> <p>4. טעות בשיוך</p> <p>5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבגינב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבזינוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבגינב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבזינוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.</p>
19.	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכת בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
20.	משפחת מויאל	מגרש 2100	<p>1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99.9% בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר.</p> <p>2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.</p>	<p>1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67%</p> <p>מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p>

				<p>המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).</p> <p>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <p><u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <p><u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתנו אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • נסחי רישום לא עדכניים – <p><u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</p> <p>2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>	<p>המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).</p> <p>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <p><u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <p><u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתנו אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • נסחי רישום לא עדכניים – <p><u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</p> <p>2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>
<p>21.</p>	<p>דניאל בן יונתן</p>	<p>מאור הגולה 48 מגרש 174</p>	<p>לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו</p>	<p>למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים</p>	<p>לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.</p>
<p>22.</p>	<p>יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל</p>	<p>חכמי ישראל 56 מגרש 250</p>	<p>3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוידן למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של</p>	<p>3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ</p>	<p>7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>27% להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000</p>	<p>5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכבויות שיפגעו ביישימות התכנית</p>	
<p>23. דליה לביא</p>	<p>מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211</p>	<p>תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים</p>	<p>בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>24. קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 מגרשים 193, 194, 217</p>	<p>1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה</p>	<p>1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוזו שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור</p> <p>5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.</p> <p>6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"</p>			
25.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
26.	אלבוחר יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108, 102, 87, 110	<p>1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44</p> <p>2. מרשי יוסף אלבוחר רכש יחד עם אמו לאה אלבוחר 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגבי חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.</p> <p>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110</p>	<p>1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך</p> <p>2. טעות בשיוך היורשים</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחר יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>
27.	עריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	<p>1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין</p> <p>2. עדכון הוראות התכנית המופקדת</p>	<p>1. התנגדות הוסרה</p> <p>2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590</p>	<p>1. התנגדות הוסרה</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוגו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן</p>

<p>תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור </p>		<p>לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147</p>	<p>מגרש 147</p>	<p>עיריית תל אביב – אגף נכסים</p>	<p>28.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים</p>	<p>לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך</p>	<p>אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת</p>	<p>מגרשים 238 ו 241</p>	<p>גת תל אביב ניהול נכסים</p>	<p>29.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף</p>	<p>טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105</p>	<p>אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבבלעדיות</p>	<p>חכמי אתונה 29א' מגרש 107</p>	<p>אדיק בן רחל ***</p>	<p>30.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145</p>	<p>המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>חכמי אתונה 20 מגרש 1145</p>	<p>אבנר שרון</p>	<p>31.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.</p>	<p>חכמי אתונה 27 מגרש 110</p>	<p>רוזין שרה</p>	<p>32.</p>

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק הת"ב למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21 מיום 28/04/2021 תיאור הדיון :

אירית סייג מחליפה את מה"ע אלון הרשקוביץ: נותן תזכורת לגבי התוכנית. יש לנו 35 התנגדויות שחלקן אנחנו מקבלים. מקריא מתוך הדרפט.

רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות

- רן שבת – מקבלים את ההתנגדות
- בן צדוק דבורה – מקבלים את ההתנגדות
- דוידוף – מקבלים את ההתנגדות
- אבנר שרון – מקבלים את ההתנגדות
- שמואל דניאל – מקבלים את ההתנגדות לשנות טעות סופר.
- עזרא אלוני ואחי – מקבלים את ההתנגדות
- יצחק אפרים ומנשה הראתי – מקבלים את ההתנגדות
- דבורה זיו ובאטורו יעל – מקבלים את ההתנגדות
- יגאל נתנוב וסמי טיאנו עו"ד ימין עוז – מקבלים את ההתנגדות
- יגאל נתנוב מלכה דפנה דוד נתבו ורפאל נתנוב עו"ד עוז ימין – מקבלים את ההתנגדות
- ענת שלום – מקבלים את ההתנגדות
- חגית פרבר – מקבלים את ההתנגדות
- דניאל בן יונתן – מקבלים את ההתנגדות
- עו"ד מלי חיימוב במקום זיווה פוקס ב"כ עיזבון ברוך שבתאי – מקבלים את ההתנגדות
- עו"ד מלי חיימוב: בהתנגדות שלנו בקשנו שגודל המגרש כפי שמצוין אצלכם הוא מ"ר 106 כאשר אצלנו 206 מ"ר בפועל יש 270 מ"ר.
- אלון הרשקוביץ: זה לא הוגש בהתנגדות.
- דרור כהן השמאי: זכויות הבניה הם כ 200 מ"ר ובפועל יש 270 מ"ר.
- אלון הרשקוביץ: נבדוק זאת כי זו התנגדות שלא הוגשה.
- דרור כהן השמאי: היא הוגשה כי בטבלה הקודמת נתתם 107.5 מ"ר כי היו לו עוד 2 שותפים במקום 270 מ"ר גם שהורדתם את שני השותפים בפועל זה יוצא 200 מ"ר שבפועל בנוי אצלו 270 מ"ר.
- אלון הרשקוביץ: אתם מתייחסים לגודל המגרש או להיקף זכויות הבניה?
- דרור כהן השמאי: היקף זכויות הבניה. מה שמהותי זה זכויות הבניה 107.5 מ"ר עם 2 שותפים ושמורדים את השותפים יהיו פעמיים 44 מ"ר.
- דורון ספיר: השמאי של התוכנית יעשה עדכון לטבלת האיזון ובהתאמה והזכויות התעדכנו ונפרסם שוב ב106ב' ותוכלו להגיב.
- אלבוחר יוסף וזיויות – מקבלים את ההתנגדות – עו"ד קסטוריאנו עמיאל
- מהנדס העיר עיריית ת"א – מקבלים את ההתנגדות
- אגף נכסים – מקבלים את ההתנגדות
- גת תל אביב ניהול נכסים – מקבלים את ההתנגדות
- אדיק בן רחל – מקבלים את ההתנגדות
- אדיק: המטרים כמו שקניתי אותו כמה הם?
- אלון הרשקוביץ: אדיק הוא במגרש 107 והמגרש 201 מ"ר.
- רוזין שרה – מקבלים את ההתנגדות

התנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדרפט

לוי דוידוף ופרידמן שירלי – מקבלים בחלקה את ההתנגדות שלהם אבל דוחים את שאר ההתנגדות. תמרה דביר: מדובר על מבנה אחד דו קומתי. השטח בפועל קיים שנים רבות כאשר בכל קומה יש 70 מ"ר זה מאד קרוב ל66%, התוכנית הזו באה לעשות סדר בשטח המגרש והבינוי שלו במצב הנוכחי אי אפשר להסדיר את הקיים. כרגע יש דירת קרקע ודירה בקומה עליונה עם גרם מדרגות. מבחינת הצפיפות אנחנו צריכות לקבל 2 יח"ד. אני מודה על הפרדה במגרש משאר השטח אנחנו רוצים להסדיר את השטח במגרש. שלחתי גם לשמאי התוכנית נתונים. אם לוקחים את השטח של המגרש נטו והשטח של הפרשה לצורכי ציבור. אם מסתכלים על שטח ברוטו של המגרש מגיעים למצב שעם 50% מהשטח ברוטו מגיעים

לשטח שקיים היום. כלומר השטח שמוצא נטו ולהגיע לאחוזי בניה יותר קטנים יוצר מצב לא הגיוני שמייצר פגיעה כפולה.

דני ארצי: יש תחשיב שלוקח את הקיים בשטח אבל לוקח בחשבון עוד נתונים. מדובר על המגרש בפועל לעומת נסח הטאבו.

יאיר מגיל זרעאלי-שמאי: חישבנו את זכויות הבניה המוקצות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. הזכויות חושבו מתוך סל הזכויות שקיימות בחלקה בניכוי ההפרשות של צורכי ציבור תוך התחשבות בכל שטח יחסי של כל חלקה 4 ו 6 והזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיזון.

תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל 300 מ"ר בברוטו.

דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.

תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?

אלון הרשקוביץ: לא הם יעדכנו בהתאם לחלוקת השטח החדש אבל הרציונל של השומה לא השתנה. איילה רונאל: העדכון יבוצע יחסית לגודל המגרש בפועל. בעדכון ייבחנו אם צריך להגדיל או להקטין את אחוזי הבניה ביחס לגודל המגרש. פירוש הדבר הוא אם גודל המגרש שאת מחזיקה בפועל גדול יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יקטנו, ואם גודל המגרש בפועל קטן יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יגדלו.

תמר דביר: אני מסכימה אתך.

איילה רונאל: אז זה התחשיב.

גיאת אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו 2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.

גיאת – אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.

דני ארצי: הכל יעשה בהתאם לתחשיב לפי המגרש שמקבל בפועל בהתחשב בזכויות נטו בנסח טאבו אלון הרשקוביץ: משה קניג- אנחנו מקבלים את הסעיף השלישי להתנגדות ושאר הסעיפים לדחות ההתנגדות.

משה קניג: לגבי הסעיף הראשון בטאבו אני רשום 365 מ"ר וטענתם 357 מ"ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365 מ"ר. לא יתכן ששלחתם מודד מטעמכם כי זה סגור שם ואי אפשר למדוד שם. לגבי אחוזי הבניה מה שהשמאי קבע היקף זכויות בניה אין הגיון במה שהוא נותן והשמאי היה צריך לנמק למה כל אחד מקבל אחוז שונה. אני לא מבין למה אחד מקבל 120% ואחד 10% פיר מטר. השמאי כותב שזכויות הבניה מבוססות על מה שרשום בטאבו. אני הבעלים של חלק מהמגרשים 144 ו 146 שאת הסעיף בהתנגדות הזו קבלתם.

אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה קבלתי את המדידה של משה ובדקנו שוב מול המודד שלנו והוא קבע שאין טעות במדידה.

המודד שלנו קבע שאין טעות במדידה. ואם המדידה לא מקובלת הסוגיה תגיע למודד בורר.

דני ארצי: המדידות הם ברמה אנליטית ואנחנו מתבססים עליהם ברישום וגם מפ"י והיא מדידה אנליטית.

משה קניג: יש את השטח הזה איך הוא יכול לקבוע אם הוא לא בא לשטח.

שמאי יאיר: זכויות הבניה חושבו משטח החלקה נטו ולא ברוטו. הזכויות שאתה מביא בחשבון נלקח מהחלק היחסי בטאבו ומחלק בשטח החלקה ברוטו, ולא מביאים בחשבון את שטחי ההפחתות ספציפית זכויות הבניה בהתאם לזכויות היחסיות לכל הבעלים בהם. כמו שנאמר מקודם על ידי איילה.

משה קניג: השטח שלי הוא לפחות 365 מ"ר ויש מודד ואני מתעקש שלא היה מודד. לגבי מגרש 146 איך יכול להיות יש רק 30% אחוזי בניה, במיוחד שאתה אומר גם שהמגרש יותר קטן אז יש יותר זכויות בניה והחשוב שלכם לא הגיוני. יש שם שני בעלים מה שיוצא 290 מ"ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60 מ"ר.

יאיר שמאי: שטחי הבניה יעודכנו בהתאם לפיצול למגרשים ולשינויים בשיוך, וזה ישקף את מצב הזכויות של הבעלים שלהם.

משה קניג: כדי שנבין אם אחד מקבל 10% והשני 120% אנחנו רוצים לדעת את הנוסחה לפי איזה קריטריון שהשמאי יכתוב למה הוא כתב לפי אחוזי בניה נמוכים.

דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו. דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.

אבנר אשד מתנגד: יש לי שטח במבנה קיים בטאבו לפני שנת 1961 והמבנה שלי הוא בהיתר (סעיף 2 להתנגדות). לכן יש לי זכות של שטח בסיס של 65 מ"ר בקומה אחת כפי שבנוי בשנת 51. נלקחו לי 21 מ"ר שזה 38% נזק קנייני. אמרו לי שאולי יפצו אותי בבניה על הגג, עד 66% לפי גודל מגרש. (ההקלטה לא ברורה) המדידה של המודד שלכם היא לא נכונה מתברר שהגדר שלי היא כמעט מטר צפונה יותר והקיר שם הוא שלי כי גנבו לי, והגדר מצד ימין מזרחי לצד הצפוני היא בסביבות 80 ס"מ והמודד שלכם לא ראה את זה והמודד שלכם לא ראה את זה, אני מוכן להביא מודד בורר. האדריכל של העיריה טען שאפשר לפגוע בזכויות קניין. רציתי את החו"ד הזו הוא סירב לתת לי.

אלון הרשקוביץ: ההתנגדות שהוגשה עסקה בזכויות היתר ולא עסקה במדידה אנחנו פועלים לפי זכויות רשומות לפי נסח הטאבו ובהתאם מקצים את הזכויות לפי כל אחד מהמגרשים. אם יש צורך בתיקון בעניין המדידה נבחן בהתאם לצורך.

דני ארצי: ההיתר שאתה כותב עליו הוא לא קובע אלא המגרש בפועל לעומת מה שיש לך בנסח הטאבו נטו.

אלון הרשקוביץ: ציין שיש להוסיף לתחשיב שטחי שירות וממ"ד והנושא של ג'1 הוא לא פיצוי כי זו תוכנית של בניה על הגגות והיא מתאפשרת במגרשים בהתאם להוראות שלה ולנאי המגרש.

אבנר אשד: בטאבו מה שרשום לי זה לא מה שרשמתם אין לי שם הפקעות בטאבו.

דני ארצי: טאבו זה דבר מוחלט זה לא יכול להיות על פי זה השמאי מכין את טבלת האיזון ואין מצב שלא קבלת לפי חלקך בטאבו.

דורון ספיר: תבדקו את זה אחרי הישיבה אם יש לך אסמכתאות אחרות.

אלון הרשקוביץ: יוסי חוגי ואריאל פורנג'י - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמגרש 187 נותר ללא בעלים וההצעה לרשום את השטח ע"ש עיריית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פורנג'י.

זהבה בבז'נוב עליוזה קרימלובסקי יהודה בבז'נוב - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש הבעלים וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.

זהבה בבז'נוב - למה אתם מעבירים אותנו למגרש אחר?

אלון הרשקוביץ: אנחנו עושים כמו שבקשתם משאירים במגרש במסילת ישרים המגרש שבו בקרנו את מגישי ההתנגדות ואת יתר הבעלים ששיכנו בטעות ואת המתנגדים אנחנו מעבירים למגרש 148 בהתאם למה שבקשתם.

זהבה: אתם מעבירים את כל הקבוצה במאור הגולה למקום אחר.

אלון הרשקוביץ: עשינו בדיוק כפי שביקשתם בפגישה שלנו ולפי הבקשות ומסמכי הבעלות שהעברתם לנו בעצם את כל המשפחה זהבה עליוזה יהודה וגאולה שייכנו למגרש 151 בהתאם להתנגדות שלכם, הבנו שיש מס' בעלים שלא צריכים להיות שם וגם נתקן את גבולות המגרש יתר הבעלים יעבור למגרש 148 ביחד עם בעלויות המתנגדים

אורי: בענין השטח 148 מה בשטח הזה כרגע?

אלון הרשקוביץ: כרגע אין אף אחד, אנחנו נעדכן את מסמכי התוכנית ונעביר את הבעלים ונשנה את היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.

זהבה: 148 זה מאור הגולה אנחנו שייכים גם לאותו מגש לא להזיז אותם. מה גודל המגרש לא ניידת אותנו למסילת ישרים.

אלון הרשקוביץ: 191 מ"ר זה שטח המגרש מדוד בין גדרות.

זהבה: לנו רשום יותר.

אלון הרשקוביץ: בהתאם למדידה עדכנית שטח המגרש הוא 191 מ"ר.

זהבה: החנויות במסילת ישרים אולי ארצה להעביר אותם למגורים המרפסת שלי היתה שם ואתם לקחתם לי את השטח הזה האם החזרתם לי אותו.

אלון הרשקוביץ: לא ידוע לגבי המרה של מסחר למגורים. החזית של הבניין שהיא חלק מהמדרכה היא חלק מהשטח הסחיר הפרטי שלך.

משפחת מויאל - מייצגים עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן - אנחנו חוזרים על כל מה שהגשנו בהתנגדות. אנחנו התייחסנו לתוכנית הקודמת שאפשרה 99% אחוזי בניה לפי הזכויות של מרשתנו. אתם רשמתם שהם יכלו לבנות 66.97% כי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. כלומר, לא רק שנשלו את הלקוחות ולא נתנו להם מגרש והם לא יכולים לקבל מגרש גדול שיוכל לבנות 99%. בנוסף, לכל הטענות השמאיות לא קבלנו התשובות. למשל כותב השמאי שיש מקום לעשות שיעור הפחתות בעניין בניה לגובה אתם עונים אין מקום, למה לא מנומק.

אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב-1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ-20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ-190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ-22 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלותם היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'. תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים. כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו-66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצלו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכס היו מגרשים שזכאים ל-99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב-1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.

עו"ד מדלן: לא אנחנו יצרנו את תוכנית 590 אתן יצרתם.

דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב-1066

עו"ד מדלן: לא התחשבתם במשפחת מויאל אלא אתם יצרתם תוכנית שמלכתחילה לא יכולה להתממש הראלה אברהם אוזן: לא נכון, תוכנית 590 לא משתרעת רק על חלקה 4 אלא על כל השכונה בחלקה 4 אין מגרשים כאלה ערב אישורה של תוכנית 590.

עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו

אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.

עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאשר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות 106ב' אחרי 106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר. שמאית מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות והחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה. דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאיות האחרות.

שמאית ממשד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפן השמאי לדוגמא למגרש 158 שהוערך בשווי חצי מיליון שקלים טבלת ההקצאה נערכה לא לפי תקן 15 ולא ע"פ שווי שוק. זכויות הבניה שרשום בתקנון עצמו הוא 6 מ' שבפועל בנוי 300 מ' זה לא השימוש המיטבי ויש עוד דוגמאות.

שמאי יאיר: ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לזכויות הקניניות הרשומות בטאבו אין בהכרח קשר למה שאושר בהיתרי בניה ולכן לא רלוונטית הטענה הזו.

שמאית מקמיל: השווי של אותם מגרשים מתקבל שווי מ"ר מבונה אבסורדי בין מגרש למגרש 80 אלף למ"ר ועד 13 אלף למ"ר מבונה והדבר פוגע בזכויות בניה של מתנגדים שלנו.

שמאי יאיר: זכויות הבניה עוד לא נקבעו סופית ולאחר ביצוע כל התיקונים נוכל להעריך שווי כל מגרש. שמאית מקמיל: אנחנו מחכים לתשובה.

אלון הרשקוביץ: יורשי ישראל שבתאי ואסתר רחמים- ממליצים לקבל באופן חלקי.

עו"ד עדנה שבתאי: הטענה העיקרית התייחסה לתיקון גודל המגרש. נאמר לנו שחלקה 3 גם היא שייכת למגרש 250 למה נדחתה ההתנגדות בעניין הזה.

אלון הרשקוביץ: מדובר בחלקת מושה אחרת שאנחנו עומדים לפרצל אותה ואי אפשר להכניס לתחום התוכנית אנחנו מסמנים את זה כמגרש השלמה, והמגרש יושלם בתוכנית הבאה.

עו"ד עדנה שבתאי: לא טענתי זאת. לגבי ההפקעות של 27% האם אלו הפקעות עבר או עתידיות דני ארצי: אלו הפקעות שהיו בשטח.

עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.

אילה רונאל: תוכנית 590 כולל שוטחים לצורכי ציבור גם תוכנית החלוקה כוללת הפרשות, בשכונת שפירא יש הפקעות שקיימות בפועל לעומת זאת השטח שרשום על שמך בטאבו לא נגרעו שטחים בהפקעות האלה. עו"ד עדנה שבתאי: לגבי תיקון שטח המגרש האם טבלת ההקצאה יתוקנו בהתאם.

אלון הרשקוביץ: כן.

דליה לביא: אחוזי הבניה בפועל הם 70% בפועל והורדתם ל-60% כלומר הורדה של 14.3%. אני רוצה להדגיש ששטח הגדרות בפועל ושטח הרשום בטאבו הם זהים ואין חריגות. לכן אין מצב של גריעת אחוזי בניה בגלל חריגה. הבית עצמו נמצא על שני שטחים מגרש 211 ועוד חלקה 29 שאתם אומרים שהיא לא קשורה למושע. יש להבין שבנין והשטח כולו הם 70% כמו שרשום בטאבו, והמגרש שלנו מדויק לפי מה שרשום בטאבו. 2 המגרשים שגובלים בשטח שלנו מגרש 210 שגובל בצד המזרחי קיבל (ההקלטה לא ברורה) וגם מגרש 212 שקבל 68% זו ההתנגדות שלנו. כשבקשנו הסבר מענה מסודר יתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל-68%.

אלון הרשקוביץ: החלקה שאנחנו לא רוצים להתייחס אליה היא חלקה מפורצלת מחוץ לתחום התכנית ולכן אי אפשר להוסיף אותה לתחום התוכנית. נעשה שינוי מהגרסה המופקדת לגרסה של 106ב' וזאת בעיקר בגלל השינויים עקב ההתנגדויות וזה גרם לשינויים בטבלת ההקצאה.

יאיר שמאי הועדה: הבינוי הקיים לא רלוונטי להקצאה והאיזון. בגרסה המופקדת נרשמו לכם יותר זכויות מאשר בגרסה הנוכחית. זאת משום שבצענו חישוב לגבי שיעור ההפקעה בין חלקות 4 ל-6 לקחנו ממוצע. בשלב ההפקדה הבנו שאנחנו צריכים להביא בחשבון ששטח חלקה 4 לחלקה 6 וגילנו שרוב ההפקעות רשומים על חלקה 6 מה שיצר בפועל הפחתה בזכויות המוקצות למגרשים שנמצאים בתחום חלקה 6 ביחס לחלקה 4. בצורה מינורית יכול להיות שאצלכם יצא קצת יותר כי יש לכם שטח חצר יותר גדול אולי היוצא דופן.

עו"ד עדנה שבתאי: הפחתה של 14.3% זה לא מינורי והבניה צריך להיות בהתאם.

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק

אלון הרשקוביץ: ההבדל בעקרונות השומה לגרסה המופקדת לבין הגרסה של 106 ב' נערך שינוי מקצועי שתואם את כל החלקות וגורף לכל המגרשים לכל כ-1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט. נעמי קפלאר שמאית – לגבי הבעלות עיריית ת"א הטענה שלנו שעיריית ת"א קבלה את הזכויות במגרשים ולא במושע בעוד שאנחנו בבעלות פרטיים פתאום עם שותפים חדשים. למענה סעיפים 1 ו 2 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14מ' אקוילנטטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה %227 ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל%50 כך שנוצר מצב שבאופן יחסי היא קבלה הקצאה נמוכה ביחס למה שהיא נכנסה באופן ניכר. אין קורולציה בין השטח הנכנס בין זכויות הבניה לבין השטח היוצא וזכות הבניה.

דני ארצי: הדבר נעשה כפי שרשום בעקרונות ובהתאם התחשיב הוא התאים את עצמו למצב הנכנס. זה חושב לפי נסח הטאבו ולפי זה קבלתם את הזכויות האקוילנטיות.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחבי קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.

נעמי קפלאר: יש מדידה אחרת.

דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מציעים לפרסם פרסום 106 ב' הפעם רק למי שהושפע מההתנגדויות ולאפשר לעשות תיקון שיוכי ותיקון תקנון עד לדיון הבא.

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0009-21 ב' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון הועדה מורה על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב על ידי משלוח הודעות למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאלי

06/04/2022

בישיבתה מספר 0009-21 מיום 28/04/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה כי לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

נערך פרסום לפי סעיף 106 ב' שני על ידי משלוח הודעות בתאריך 19.1.22, והוגשו 9 התנגדויות כלהלן:

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' (שני) :

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א מגרש 107	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	מבדיקה שנערכה עולה ששטח מהמבנה בבבעלות המתנגד לא נכנס לתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש לאחר בחינת מפת המדידה שהוגשה ע"י מודד
2.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס גוסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203
3.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	1. יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר 2. לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית 3. לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 2. יש לעדכן מדידה 3. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ 344 מ"ר ל 346 מ"ר 3. לדחות את ההתנגדות

<p>4. עודי יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</p>	<p>חכמי ישראל 24 מגרש 116</p>	<p>1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין</p>	<p>1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים 2. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
<p>5. אליעזר דוד</p>	<p>מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19</p>	<p>מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכך ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו</p>	<p>זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני</p>	<p>לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.</p>
<p>6. דניאל קונקרייב</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204</p>	<p>ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203</p>	<p>טעות מדידה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש</p>
<p>7. עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</p>	<p>המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515</p>	<p>אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו</p>
<p>8. שלומי אליהו</p>	<p>מסילת ישרים 21 מגרש 252</p>	<p>אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236</p>

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
33.	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
34.	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
35.	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
36.	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
37.	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
38.	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53 מגרש 101	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
39.	עו"ד זיוה פוקס בשם	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179

		בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42		ברוך שבתאי	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 109	טעות באיתור הבעלות	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שייך למגרש מס' 109	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	יורם בינור	40.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 85	טעות באיתור הבעלות	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	חכמי ישראל 64 מגרש 85	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פריד	41.
לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים	3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 4. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשייך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	שיפר 15 מגרש 184	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	42.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום	השייך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשייך החדש במגרש 119	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	43.
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם	טעות באיתור	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	44.
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	שיפר 5 מגרש 242	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	45.
3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 4. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף	3. טעות טכנית במדידה 4. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי	קיבוץ גלויות 97, מגרש 247	יעקב חייט	46.

		מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי			
47.	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
48.	דוד לזר	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גליות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
49.	רז חיים	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
50.	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
51.	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
52.	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
53.	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
54.	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-	קיבוץ גליות 85 מגרש 2100.	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 5. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחברים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי	4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 5. לדחות את ההתנגדות

				מיאנדואב פלורה	
	ריבוי בעלויות במגרש 2100	בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	6. לקבל את ההתנגדות		
.55	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. טעות באיתור הבעלות 4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 4. דחיית ההתנגדות	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	
.56	3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	
.57	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 226, 223, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 4. לדחות את ההתנגדות	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	
.58	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 226, 223, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25		עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	
.59	3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	

	תכנית זו.	שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל			
.60	דבורה זיו	חכמי ישראל -26 28 מגרש 114	<p>3. לתקן את השיור של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28</p> <p>4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת</p>	<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. טעות באיתור הבעלות והשיור</p> <p>4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים</p>
.61	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	<p>4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח</p> <p>5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים</p> <p>6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148</p>	<p>4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. טעות במדידה ובסימון המגרש</p> <p>5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148</p> <p>6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148</p>
.62	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	<p>3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית</p> <p>4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים</p>	<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם</p>	<p>3. טעות מדידה</p> <p>4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה</p>
.63	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	<p>המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון</p>
.64	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	<p>שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד'</p>

	לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס				
לדחות את ההתנגדות	<p>6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו.</p> <p>7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014</p> <p>8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.</p> <p>9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.</p> <p>10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.</p>	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	מאור הגולה 43 מגרש 168	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	65.
לדחות את ההתנגדות	<p>4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.</p> <p>5. תחשיב השווי בוצע כך: $27/80000 = 0.0338\%$ חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי.</p> <p>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.</p> <p>6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.</p>	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	חכמי ישראל 64 מגרש 85	אניספלד לאה	66.
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	חכמי ישראל 64 מגרש 85	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	67.
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קניינית באופן פרטי.	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חכמי אתונה 20 מגרש 145	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר	68.

<p>במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145</p>				<p>ואורנה שרון</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79</p>	<p>המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוע</p>	<p>חכמי ישראל 50 מגרש 90</p>	<p>עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי</p>	<p>69.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.</p>	<p>הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה</p>	<p>חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לתחום התכנית ושטחו 104 מ"ר</p>	<p>מאור הגולה 12 מגרש 211</p>	<p>דליה לביא וראובני גילה</p>	<p>70.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.</p>	<p>טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198</p>	<p>אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד</p>	<p>71.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית</p>	<p>מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו</p>	<p>מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171</p>	<p>בן יונתן דניאל ושלומית</p>	<p>72.</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים</p>	<p>10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.</p>	<p>מגרש 2100</p>	<p>עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)</p>	<p>73.</p>

<p>בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p>13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.</p> <p>14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.</p> <p>15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.</p> <p>16. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.</p> <p>17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.</p> <p>מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים.</p> <p>בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא.</p>	<p>11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.</p> <p>12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם.</p> <p>13. מבקשים מגרש נפרד</p> <p>14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד- דחיה, סיכון, חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.</p> <p>15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.</p> <p>16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים.</p> <p>17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'.</p> <p>יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>		
--	--	--	--

				<p>אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>	
<p>.74</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 12. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>	<p>8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 10. מענה בסעיף 2 11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית</p>	<p>8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מעל 65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות 12. לדחות את ההתנגדות 13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש</p>

<p>מיטבי 14. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש 13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>				
<p>לקבל את ההתנגדויות: 6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים</p>	<p>6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו 6.</p>	<p>6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 9. תיקונים טכניים 10. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>75.</p>

דיון 106 ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
.76	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
.77	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
.78	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 מגרש 157	3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 4. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 4. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש

			<p>השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אספ דוד ואהוד שרף</p>	<p>רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השייכים. לאור ההתנגדות של מירון שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90</p>	<p>מס' 90</p>
<p>.79</p>	<p>בן צדוק דבורה</p>	<p>חכמי אתונה 18 מגרש 145</p>	<p>3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20</p>	<p>3. טעות בשיוך של ענת שלום 4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד</p>	<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 4. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון</p>
<p>.80</p>	<p>גיא אלה</p>	<p>חכמי אתונה 46 מגרש 161</p>	<p>4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתיהם כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל! 6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות</p>	<p>4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 5. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p>4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתיהם הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות</p>

		הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>			
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית	טעות בשייך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשייך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששייכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	טעות בשייך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u>	דורית כפיר**	81.
לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שייך למגרש הלא נכון	המגרש שייך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	שיפר 13 <u>מגרש 185</u>	שמואל דניאל	82.
לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות	חכמי ישראל -20 22 <u>מגרש 118</u>	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	83.

		בקרקה. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים			
לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	.84
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך לא כל השמות שצינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	.85
לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114	טעות בשיוך	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	דבורה זיו ובטורוף יעל	.86
לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.	טעות בשיוך	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	חכמי אתונה 19 מגרש 115	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	.87
4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב,	.88

	רפאל נתנוב,		ובמידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות		6. בחלק האחורי של המגרש לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
89.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 140, 144 ו 146	4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
90.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
91.	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה	רבי מאיר בעל הנס 31 א'	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40%	3. טעות בשיוך 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושניו השיוך להגדיר

	ורד	מגרש 188	כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו לדחות את ההתנגדות 4.
.92	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 4. טעות בשיוך	3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
.93	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151	6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשיוך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 9. טעות בשיוך 10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
.94	חגית פרבר	חכמי ישראל גג/58 מגרש 87	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל גג/58 אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87

<p>3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך הפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים – <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, 	<p>7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99% בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.</p>	<p>מגרש 2100</p>	<p>משפחת מויאל</p>	<p>95.</p>
--	---	---	-------------------------	--------------------	------------

	בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 12. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים				
לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	מאור הגולה 48 מגרש 174	דניאל בן יונתן	96.
17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לדחות את ההתנגדות	13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	חכמי ישראל 56 מגרש 250	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	97.
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211	דליה לביא	98.

<p>זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.</p>	<p>(שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>				
<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 + 194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ- 27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 8. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 9. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 10. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 11. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון</p>	<p>מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193,</u> <u>217, 194</u></p>	<p>קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>.99</p>

		בהתאם את ההקצאה שבוצעה עברה "מעל הקו"			
100.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
101.	אלבוחר יוסף וזיית	44 חכמי ישראל 27 חכמי אתונה מגרש 108, 110, 102	3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 4. מרשי יוסף אלבוחר רכש יחד עם אמו לאה אלבוחר 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	3. לקבל את ההתנגדות ולשיוך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחר יוסף וזיית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
102.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 5. עדכון הוראות התכנית המופקדת	4. התנגדות הוסרה 5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות	4. התנגדות הוסרה 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפנו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת

<p>מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" לקבל את ההתנגדות ולעדכן: 6. <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור </p>	<p>הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590</p>	<p>לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147</p>	<p>מגרש 147</p>	<p>עיריית תל אביב – אגף נכסים</p>	<p>103.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים</p>	<p>לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך</p>	<p>אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת</p>	<p>מגרשים 238 ו 241</p>	<p>גת תל אביב ניהול נכסים</p>	<p>104.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף</p>	<p>טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105</p>	<p>אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבבלעדיות</p>	<p>חכמי אתונה 29א' מגרש 107</p>	<p>אדיק בן רחל ***</p>	<p>105.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145</p>	<p>המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>חכמי אתונה 20 מגרש 1145</p>	<p>אבנר שרון</p>	<p>106.</p>

107.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויות למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106 ב (שני) 6/4/2022					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
108.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	יידק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
109.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	<p>- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלסא ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.</p> <p>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש</p>	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

<p>.110</p> <p>קרוון אחזקות בע"מ</p>	<p>חסילת ישרים א15 מגרש 193</p>	<p>ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.</p> <p>- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר</p> <p>- לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית</p> <p>- לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.</p>	<p>1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.</p> <p>2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.</p> <p>3. יש לעדכן מדידה</p> <p>4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא.</p> <p>5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.</p>	<p>- לדחות את ההתנגדות.</p> <p>- לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר</p> <p>- לדחות את ההתנגדות</p>
<p>.111</p> <p>עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</p>	<p>חכמי ישראל 24 מגרש 116</p>	<p>- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים</p> <p>- התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין</p>	<p>- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים</p> <p>- זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתיים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.

112.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
113.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
114.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
115.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236
116.	יעקב אברהמוף				

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

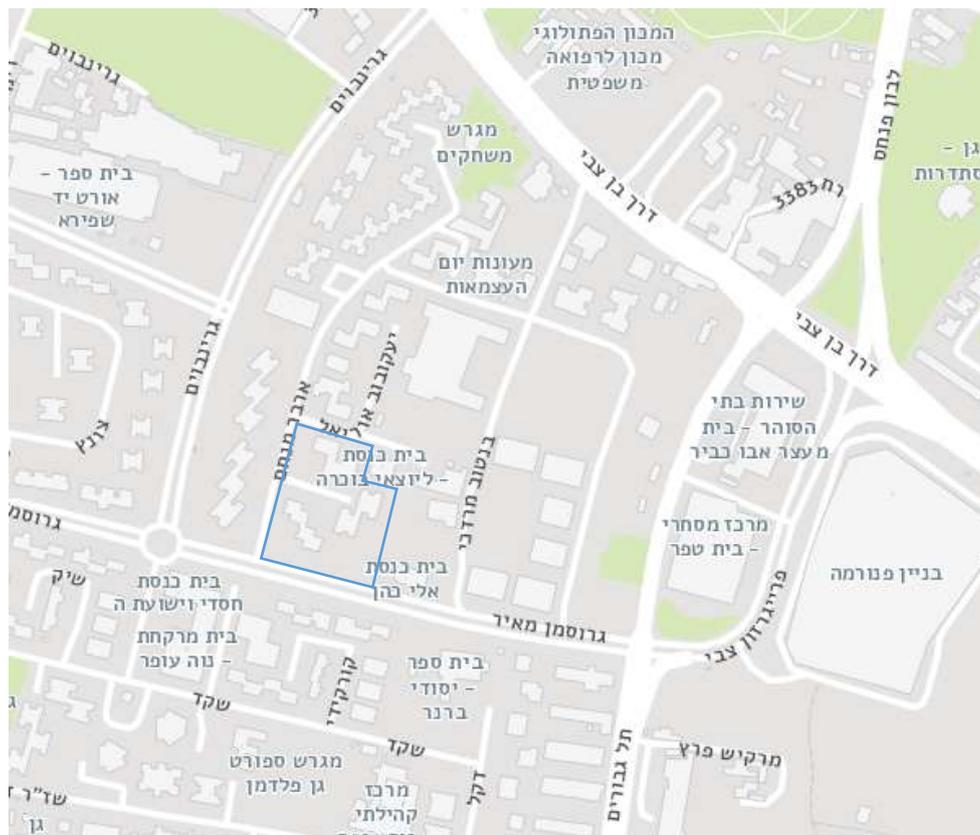
מס' החלטה	0 - תא/מק/5052 - ארבר דרום	התוכן
06/04/2022	דיון בסעיף 78+77	
4 - 0012-222'		

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

מטרת הדיון: פרסום על הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

מיקום: שכונת עופר, בין הרחובות יעקובוב אוריאל מצפון, בנטוב מרדכי ממזרח, ארבר מנחם ממערב וגרוסמן מאיר מדרום

כתובת: ארבר 12-2 (זוגיים), נווה עופר, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	53	

שטח התכנית: 8.2 דונם

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

יזם: קבוצת יובלים בע"מ, חברת יורובילדינג.

בעלות: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש, וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית 6 בנייני מגורים ותיקים, בני 4 קומות על עמודים ובהם 104 יח"ד, ולצידם חניה עילית המשמשת את דיירי המבנים. בסביבת התכנית מבני ציבור כגון בית

ספר להייטק ואומנויות ע"ש שמעון פרס ו-2 בתי כנסת. בנוסף, בסמוך לתכנית הוקמו בשנים האחרונות מס' פרויקטים חדשים למגורים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.
שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד')

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות. תותר תוספת מדרגת גובה ל-15 קומות

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.



נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי ומתחמי תכנון

תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

מתחם "ארבר 12-2" מוגדר כמתחם D במסמך המדיניות ומומלץ לפינוי בינוי ביחס 3:1, בכפוף לתוספת שטחי ציבור.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/1688 – המשך יפו ב' (מתן תוקף 1977):
יעוד קרקע: אזור מגורים ג' – אזור משנה 2.
אחוזי בניה מקסימליים: 30% בקומה.
מס' קומות מקסימלי: 4 קומות + קומת עמודים
מס' יח"ד: 96 יח"ד

תכנית תא/1925 (1977):

יעוד קרקע: אזור מגורים ג' – אזור משנה 2.
אחוזי בניה מקסימליים: 30% בקומה.
מס' קומות מקסימלי: 4 קומות
מס' יח"ד: 96 יח"ד



תכנית תא/2603 ותא/2603א' (2007): הרחבת דיור בשכונת נווה עופר
התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה לבתי מגורים קיימים, והרחבת יח"ד הקיימות כך
ששטח דירה עיקרי לא יעלה על 110 מ"ר.

תכניות כלל עירוניות וארציות

תמ"א/4/2 (1997):

הטלת הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשמירה על דרכי הגישה האווירית אל נתב"ג.

תכנית ע1 – התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי תותר בנייתן של עד 6 קומות מרתף בקו בניין 0 בתכנית שלא תעלה על 80% משטח החלקה.

תכנית ג – התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי על גגות המבנים תותר הקמתם של המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין ומתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים. גובהם של המתקנים הנדסיים לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.

תכנית ח – התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים. לשימושים שאינם מגורים התקן יהיה לפי חוק התכנון והבניה או התקן התקף בעת מתן ההיתר. עבור מגורים, לדירה בשטח שקטן מ-120 מ"ר, מקום חניה אחד ל-0.75-1 יח"ד. לדירה בשטח שגדול מ-120 מ"ר, מקום חניה אחד ל-0.5-0.75 יח"ד.

תכנית מ – התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבניי מגורים.

מצב תכנוני מוצע:

1. התחדשות המרחב על ידי יצירת בינוי חדש התואם את מדיניות שכונת נווה עופר ותכנית המתאר תא/5000.
2. קביעת השימושים המותרים בתכנית למגורים, מסחר ושטחי ציבור.
3. קביעת זכויות בניה לשימושים השונים, והגדלת מס' יח"ד הקיימות, על פי המדיניות הקיימת.
4. קביעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור.
5. פיתוח המרחב הציבורי וחיבור למרקם העירוני ע"י יצירת שטחים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור.
6. קביעת דופן מסחרית הפונה לרחובות הראשיים.
7. קביעת גובה המבנים המותר לבניה: בניה מרקמית בגובה עד 8 קומות ובניה נקודתית הגבוהה מסביבתה עד 19 קומות.
8. הרחבת רחוב ארבר בהתאם למסמך המדיניות תא/9061.

תיקי מידע ובקשות להיתרים בתוקף:

ארבר 8:

- תיק מידע אחד משנת 2021

- תיק מידע אחד משנת 2019

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק

ב. לפרסם תנאים לפי סעיף 78 כדלהלן:

1. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר, תא/5000.
2. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ ללא תוספת שטחים.
3. בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין ללא תמריצים וללא הקלות.
4. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4815 - קורקידי דיון בסעיף 77+78	06/04/2022 5 - - '22-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב - יפו

מיקום: שכונת נווה עופר
רחוב גרוסמן מצפון
רחוב שקד מדרום
מרכז מסחרי נווה עופר ממערב
בית ספר יסודי הדקל ממזרח.

כתובת: קורקידי 10,12,14,16,18,1,3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993			68, 69, 73, 77, 76	

שטח התכנית:

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:

יזם: עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות פיתוח, חלמיש

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פיננסי בינוי

מצב השטח בפועל:

התוכנית כוללת 3 מגרשי מגורים: סה"כ 60 יח"ד ב- 2 מבנים טוריים נסוגים בני 4 קומות על עמודים (כל בניין טורי נסוג מורכב מ-3 בניינים מלבניים) ובניין טורי בן 2 קומות.
בנוסף מגרש ביעוד חניה פרטית משותפת לדיירים

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית המתאר תא/5000:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבנייה המרביים: עד רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד')

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות. תותר תוספת מדרגת גובה ל-15 קומות

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.



תא/מק/9061 : מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

מתחם "קורקידי" מוגדר כמתחם K במסמך המדיניות ומומלץ לתכנון משולב של עיבוי ופינוי בינוי.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר) :

1996, 2603 – תכנית הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר.

2007, א'2603 – עדכון תכנית הרחבות

1973, תא/1134 – קביעת יעודי קרקע בנווה עופר

1960, תא/432 – תכנית מתאר יפו

1969, תא/720 – תיקון לתא/432

1979, תא/720 – תיקון לתא/720

1965, תא/882 – הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

יעוד קיים : מגורים, חניה פרטית.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4815 - קורקידי דיון בסעיף 77+78	06/04/2022 5 - 0012-222'

מצב תכנוני מוצע :

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים באופן הנותן מענה לצרכי ציבור ושטחים פתוחים. ולחידוש המרקם העירוני. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי במבנים בני 7-19 קומות.
3. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4. הגדרת שטחים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור.
5. שינוי מערך הדרכים בתחום התוכנית.
6. הסדרת חנייה תת קרקעית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
7. הסדרת גישה, חניה ופתרונות פינוי אשפה לבניינים ברחוב שמתחדשים לפי תמ"א 38 ואינם חלק מתחום התוכנית.

תיקי מידע ובקשות להיתרים בתוקף:

קורקידי 16 - תיק מידע אחד להוספת חדר יציאה לגג משנת 2022

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77.
- ב. התנאים לפי סעיף 78 לחוק :
5. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר, תא/5000 .
6. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ ללא תוספת שטחים.
7. בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין ללא תמריצים וללא הקלות.
8. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בהפקדה	06/04/2022 6 - - '22-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: בין רחוב בורמה לדרך בן צבי, בדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב-יפו.

כתובת: בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר		209,217		218



גבולות התכנית על רקע תצ"א



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע – מצב מאושר

שטח התכנית: 3.588 דונם

מתכנן: פרצוב ארכיטקטורה – תמר פרצוב
אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון

מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת עזרה ובצרון ובי"כ הדיירים (עו"ד נורית כהן קצב)

בעלות: עיריית תל אביב יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:

רחוב בורמה ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, בדרום העיר תל אביב-יפו. שכונת קריית שלום מאופיינת בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות. בתחום התכנון שני מבני שיכון מאורכים, המהווים דופן בין השכונה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי. מדרום, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח ובסמוך אליה עובר תוואי הרכבת הקלה. מבני השיכון הקיימים הינם בני 4 קומות, ללא קומת עמודים, בני 40 יח"ד בכל בניין, סה"כ קיימות 80 יח"ד. מרבית יחידות הדירור נותרו במצבן המקורי, בגודל כ-58 מ"ר. תכנית ההרחבות מאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר. כ-10% מהדירות הורחבו במסגרת תוכנית הרחבות, כך ששטח ממוצע ליח"ד כ-61 מ"ר.



מצב תכנוני קיים:

13/06/1983

תכנית רישום לשיכונים ציבוריים (תרש"צ)

קביעת ייעוד מגורים עד 4 קומות, גן ציבורי ודרך.

שטח התכנון: כ-23 ד'.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022	507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה
12-0012-222' - 6	דיון בהפקדה

תא\2230 (1989)

תכנית הרחבה המאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר לדירה. בנין בטיפוס N.

מדיניות קיימת:

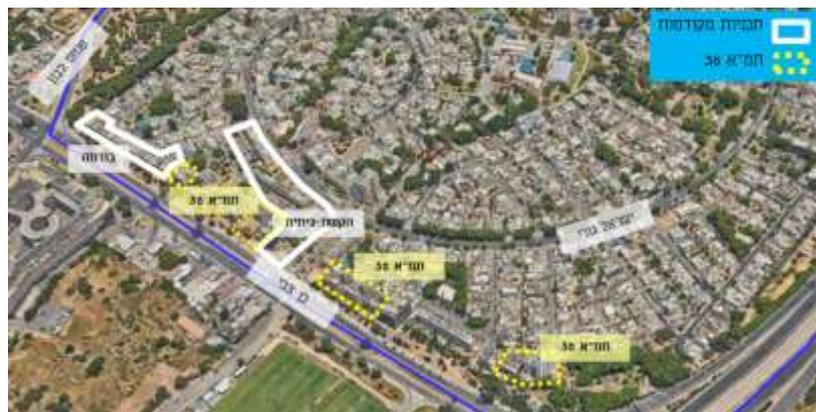
תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד: אזור 804, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4.

נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות, עם אפשרות עליית גובה עד 15 קומות.

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק. הנחיות מיוחדות: רחוב בן צבי הוגדר כרחוב פעיל ומעורב שימושים.

תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט התכניות המפורטות המקודמות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) נעשתה התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, מרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת.



גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תחום התוכנית המוצע כולל 2 חלקות בייעוד מגורים במלואן (חלקות 217, 219) ו-0.2 ד' נוספים (חלקי חלקה 218) בשינוי ייעוד מדרך למגורים, זאת לטובת תכנון מיטבי עקב צורתו הלינארית של המגרש.

תפישה תכנונית:

- הצבת המבנים - שמירה על הצבת המבנים בהתאם למקצב המבנים הנוכחי לאורך רחוב בן צבי, מבנים אלו קיימים בהעמדת "דמקה" ומתחדשים באמצעות תמ"א 38 (עיבוי או הריסה ובנייה), עד גובה 8.5 קומות, בתהליכים שונים. מיקום בנייה מגדלית נקודתית במפגש הרחובות החרמש ובורמה, תוך שילוב מוקד ציבורי בנוי.

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בהפקדה	06/04/2022 6 - - '22-0012

- מערך הולכי הרגל - חיזוק הקישוריות צפון-דרום, בין פנים השכונה לשטח הפתוח לאורך רחוב בן צבי ולתחנת הרכבת הקלה. כמו כן בשמירת המעבר מזרח-מערב מרחוב בורמה לשטח הפתוח ממערב (פארק החורשות).
- מפלס הקרקע - קומת הקרקע בכל המבנים כוללת מבואות כניסה ורצועת גינון מכיוון רחוב בורמה, וכן חזית פעילה למסחר בקנה מידה מקומי הפונה לדרך בן צבי ולפנים השכונה (ללא מגורים). כל קומת הקרקע נשמרת בזיקת הנאה לשהייה ומעבר של הולכי רגל, למעט אזורים בהם יש מערכות פרטיות. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות הבינוי:

- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים בגובה 7 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה, ובניין רביעי מזרחי בגובה 15 קומות. תתאפשר תוספת קומה למבנים המרקמיים לטובת הפחתת התכסית של מגדל המגורים, הנפחים הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב תוך השארת גמישות להתאמת הבינוי לתמהיל הסופי שייקבע.
- תוספת של 118 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 198 יחידות דיור חדשות (בצפיפות מוצעת של 55 יחידות לדונם). רח"ק התוכנית המוצעת ממצה את הרח"ק המקסימאלי המתאפשר בתכנית המתאר – רח"ק 5 (4+1).
- קווי הבינוי המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרומה ומערבה - 0, צפונה לרחוב בורמה/החרמש – 2-3 מ', צפונה כלפי בנייה סמוכה – 6 מ' ומזרחה - 4 מ'.
- מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'. בסמוך לבנייה מגדלית יישמר מרווח של כ-10 מ'.
- תכסית בינוי מוצעת עד 65%.
- לאור סמיכות לתחנת הרכבת הקלה וצורתו של המגרש הפרויקט מקודם ללא חניה. על כן בתת הקרקע מתוכנן חלל לשימוש מסחרי בהיקף של כ-30% משטח המגרש בתפקוד עצמאי.

תמהיל הדירות:

תמהיל הדירות המוצע מאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור. התמהיל כולל לפחות 25% יח"ד קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר, לפחות 30% מיח"ד בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר. ומאפשר פתרון מיגון משולב הכולל ממ"דים וממ"קים. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב. דירות התמורה כוללת תוספת של 12 מ"ר + מרפסת, בממוצע של כ-72 מ"ר ליח"ד. שטח ממוצע ליח"ד יזם כ-59 מ"ר.

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, בשכונת קריית שלום מאזן חיובי של שטחי ציבור, שכן מרבית השכונה בנויה בטיפולוגיה של רביעיות עם אפשרות להרחבת גודל הדירות הקיימות, ללא תוספת יח"ד. על כן לא צפויה תוספת יח"ד משמעותית בשכונה.

- שטח למבני ציבור: שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ-700 מ"ר בקומה אחת המתוכנן במשולב בקומת הקרקע של המבנים, כניסות ותפקוד באופן עצמאי ממבני המגורים. לבקשת אגף הנכסים התווספו לשטחים הציבוריים שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור.

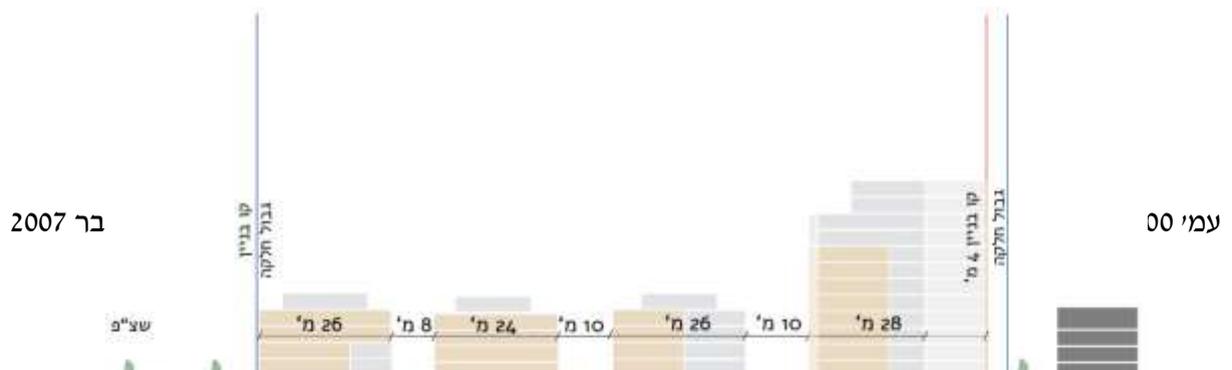
תשריט מוצע:



תכנית קומת קרקע ופיתוח עירוני



חתך עירוני מזרח מערב



התוכן	מס' החלטה 06/04/2022 507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בהפקדה
	6 - - '22-0012

תחבורה: בהתאם לחו"ד התחבורתית מאגף התנועה

- התכנית המוצעת מגדילה את חתך רח' בורמה ל-2.5 מ' לטובת הרחבת המדרכות ותוספת נטיעות על ידי זיקות הנאה למעבר ושהייה בקומת הקרקע.
- התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשתי תחנות הקו הירוק של הרק"ל: תחנת גיתית (כ-230 מ' מהתכנית) ותחנת אבו כביר (כ-120 מ' מהתכנית), בסמוך לנת"צ על דרך בן צבי.
- שבילי אופניים – בגבולה הדרומי של התכנית, בדרך בן צבי, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי במסגרת תכנית רק"ל הקו הירוק. מצפון לשטח התכנון, ברח' ישראל גורי, קיים שביל אופניים חד-סטרי לכל כיוון, אשר מאפשר נגישות לכיוון צפון.
- הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית בשכונה כולה ובפרויקט זה בפרט, אפשרה לקדם פרויקט ללא חניה תת קרקעית. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דיירי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש לחניות צמודות. יתרה מזאת, נקבע תקן חניה 0 בכדי לעמוד במגבלות הבדיקה הכלכלית וצורתו החריגה של המגרש.

איכות הסביבה: התכנון מיעד עירוב שימושים מצומצם ונקודתי של מסחר בקומת הקרקע ותת הקרקע ולא בקומות עליונות של המבנים. על כן ניתן פטור מהכנת נספח סביבתי. במסגרת התכנון נדרש לתת מענה לחדר טרפו סמוך. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500%	(בנוי בפועל) 147%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
17940	(בנוי בפועל) 4995	מ"ר	
-	37%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	1251 מ"ר (משתנה)	מ"ר	
3 מבנים עד 7 קומות+ גג חלקית מבנה בן 15 קומות	4	קומות	גובה
54	11	מטר	
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע			
55%	32%		תכסית
0	0		מקומות חניה

הדמיה מצפון:



הדמיה מזרוע מערב:



התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בהפקדה	06/04/2022 6 - - '22-0012

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו הליך ארוך ומורכב, אשר משנה את המרחב הקיים ובכך משפיע על המרקם החברתי והקהילתי באזור. הליכי השיתוף ציבור וההליכים החברתיים, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות והעלאת איכות החיים של התושבים, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

בתאריך 30.8.21 התקיימה תת-ועדה לשיתוף ציבור, בה הוצג הפרויקט ומתווה שיתוף הציבור המוצע, הכולל קשר אישי עם התושבים ובעלי הזכויות ומפגשים פתוחים לאורך כל תהליך התכנון. חברי הועדה אישרו את מתווה שיתוף הציבור שהוצג.

טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו מספר אסיפות דיירים, כנסים, מפגשים, הן ברמת הדייר הבודד, דרך ועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות.

במתחם הפרויקט המיועד להתחדשות: 2 בניינים (10 כניסות) ובהם 80 יחידות דיור, מתוכן 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש) ו-76 בבעלות פרטית.

החל מתחילת קידום התכנון ועד הפקדתו נערכו כ-15 מפגשים עם נציגות הדיירים ועם כלל דיירי המתחם בנקודות זמן מהותיות בקידום התכנון.

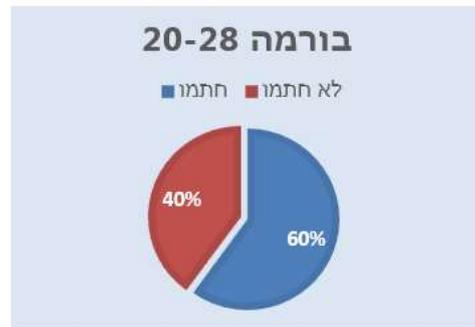
המלצות הנספח החברתי ורצונות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע ככל הניתן.

במתחם נערך דו"ח חברתי בשני שלבים, מיפוי ראשוני ודוח חברתי מלא הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 40 מדיירי המתחם (50% מיחידות הדיור).

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**

יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).



זמן ביצוע:

שטרף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספרי התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059 - התחודשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת עזרה וביצורן לשיכון בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטורה
זיהוי הרשות 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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' העניין סמכות ועדה מקומית	מס' העניין בחוק	תואר כלכלי של התוכנית המפורטת	מהות העניין בחוק
52 א. (ג) חוק התר"ב התשפ"ב	מס' 507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה	התוכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשטח שייח"ט של 8.15 דונם, במתווה של סינון כניון, וכוללת היקף של 2 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים, בני 13-8 קומות, יחד עם מתחם התחדשות עירונית בגוש 5000 (מתן חוק 22.12.2016).	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר בוגלנית (בהתייחס לתוכנית תא. 5000 (מתן חוק 22.12.2016)).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנישאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	אזור חכנון 804א' – קריית שלום	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונה מתוכננת בתכנית מפורטת אשר כוללת את כל החיבויים הרלוונטיים להתחדשות עירונית.
קביעת הוראות למתחמי תכנון טיפיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רחיק ממוצע של 5, המהווה דרגה אחת מעבר לקבוע באזור היעד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת מעל לטבלה העיצוב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 ס' 3.2.4 ראשי-מגורים	ייעוד מבא"ת מגורים ד'
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (א) ס' 3.2.4 ראשי-מגורים	+ צפיפות: 55.7 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזורי יעד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית. בקומת הקרקע – מסחר 1 סי' 3.2.4 (א) 4	+ מסחר 1

<p>+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבוטות</p>	<p>שימושים כלליים לפי סי' 3.1.1 (ז) - שימוש למבנים ומוסדות ציבור</p>		
<p>+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רחיק 4 ובנוסף רחיק 1 נוסף ציפ' אזור ההתחדשות העירונית.</p>	<p>סי' 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחוק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחוק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחוק 2.5-4 תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית חלה במתחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רחיק.</p> <p>+ סי' 3.1.4 ח' - מרפסות למגורים</p> <p>+ סי' 3.1.4 ו': רחיק אחד נוסף למגדלות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סי' 3.1.4 ב' - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה על המוקסימליים על פי ענ</p> <p>+ יותרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע</p>	<p>סי' 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות 50% תקמות או עד משטחי הבניה שמעל הקרקע</p> <p>סי' 3.1.5 (ד) יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ בניה משולבת של מבנים בני 8-13 קומות.</p> <p>+ מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית.</p> <p>+ סי' 4.2.2 (א) 3</p> <p>+ סי' 4.2.2 (ג) - גובה קומות</p>	<p>סי' 4.2.2 (א) 1 - גובה הקומות על פי מספר העיצוב</p> <p>סי' 5.3.2 ועיפ' אזורי התחדשות עירונית ועיפ' סי' 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות, מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סי' 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ומיתוח.</p> <p>+ תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חוויית היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות התקצבות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ חוויית התחברותית</p> <p>ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשצי"פ</p> <p>ע"פ תמ"מ 5, סי 6.2.4 (א, ב), קו בניין ע"פ חכנית המתאר,</p> <p>קו הבניין כלפי רח' בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת לייצר חזית פעילה ורצימה כלפי רחוב קיבוץ גלויות</p> <p>+ תוואי המתעין</p> <p>מטכנול בנספח הנוף</p> <p>+ תקן 0 בסמכות הועדה לקבוע בתכנית בחתאם לתקנות החניה</p>	<p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>דרך בן צבי - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או בתמ"מ 5 יחילו תוראות התמ"מ או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.</p> <p>קו הבניין לא יסחף מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתיים, הנמוך מבין השניים, לשיקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי 2.3.3.8.2)</p> <p>מתעין על דרך בן צבי - תוואי קו המתעין יוסמך בתכנית ויוטמש בתכנית כל הוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת חוראות התכנית לקו מתעין עתידי בתחום לשימושים, קו בניין למרחף, עלצוב קומת הקרקע, נגישות ומטרות חניה (סי 3.8.4)</p> <p>3.8.7 תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.</p>	<p>נספח התחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תנאי חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>התכנית כוללת בינוי גובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלכת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוסף תוספת הבינוי משנית בחוקים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים.</p> <p>מערך תיאום גול הרשות לאיכו"ס.</p> <p>סי 6.10 מתייחס להיבטים של בניה ירוקה</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>סעיף 4.4.6</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ שטח מנוי לחלחול סי 4.6.4</p>	<p>שטח מנוי לחלחול סי 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הנהלות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) פיקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב סי 4.6.5	ניסוח מים, ביוב, ניקוז
---	---------------	------------------------

שימוש בסעיפי חוק-בטיחות בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
הוכנות בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית חבוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית חבוללנית, עניינים חספורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	62א(א) לפעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקסמות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
שימוש בתוכנית חמפורטת	מורות הסעיף
+ איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח חכולל של כל ישר	סעיף קטן (א1)
+ קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+ שינוי הוראות בדבר בינוי או עישוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+ קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין חפקת קרקע חדרשת לגורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א18)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של חכנית לעיל, ומצאתי כי חכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) באופס וח.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אורי	425332735		29/3/22
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עוזי	2438936		29.3.2022

ת.ח.מ. | 2022

העמקים
נבי אילנה סולמור - ראש ענה (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות חכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בהפקדה	06/04/2022 6 - - '22-0012

התושבים פנו אל מינהל ההנדסה בבקשה לקידום תכנית, היות ופניותיהם ליזמים פרטיים לא צלחו. לאור זאת, פנינו לחברת עזרה וביצרון שתקדם תכנית ביוזמת הוועדה המקומית. בדיקה כלכלית של ההצעה מצביעה על היתכנות כלכלית חיובית המצויה ברף התחתון. ניסיון העבר מצביע כי כלכליות של תכניות התחדשות עירונית גדלה עם הזמן וכך גם התמורות.

על כן מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
507-0621870 תא/מק/3967 - מרחב בית אמות דיון בהפקדה	06/04/2022 7 - - '0012-222

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

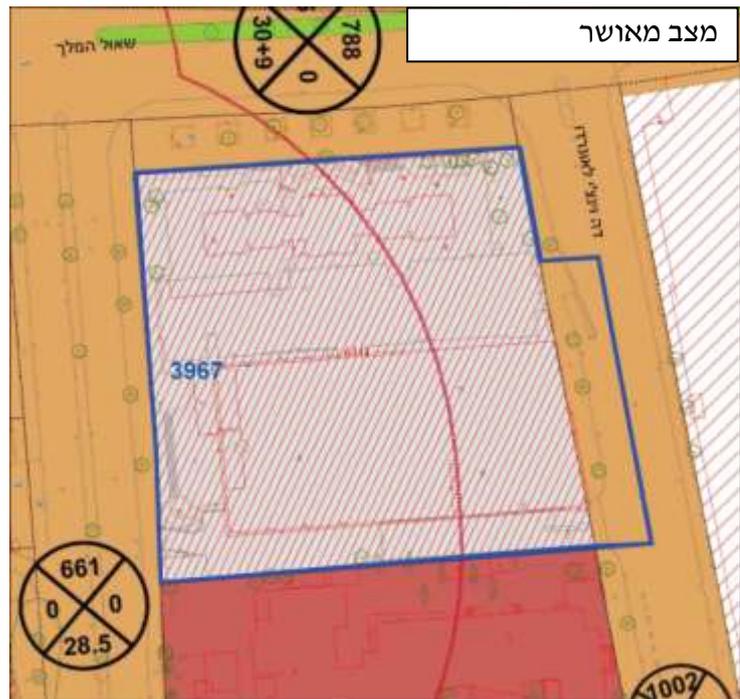
- צפון - שדרות שאול המלך.
- דרום - חלקה 757 (מרכז מאירהוף לאמנות)
- מזרח - רח' ליאונרדו דה וינצ'י
- מערב - רח' דובנוב

כתובת:

דובנוב 10-12, שאול המלך 8-10, דה וינצ'י 19-25.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	756	754

שטח התכנית: 5.605 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: אמות השקעות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, קק"ל (בחכירת אמות השקעות ואחרים)

תיאור מצב פיסי קיים:

בתחום התכנית שני מבני משרדים כולל מרתפי חניה בתת הקרקע. בין המבנים חצר סלולה המשמשת לחניה.

"המרכז החקלאי" תוכנן ע"י משרד האדריכלים שרון-אידלסון-שרון בין השנים 1965-1968 וכולל מספר מבנים מחוברים ומגדל צפוני בן 17 קומות שלגביו יקבעו הוראות שימור במסגרת תכנית זו.

תיאור מצב קנייני:

חלקה 754 – בבעלות עיריית תל אביב-יפו

חלקה 756 – בבעלות קרן קיימת לישראל, מתוכה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

73.34% בחכירת חברת אמות השקעות בע"מ
 9.57% בחכירת תנועת המושבים בישראל
 6.7% בחכירת ניר שיתופי
 6.7% בחכירת ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל
 3.69% בחכירת חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ

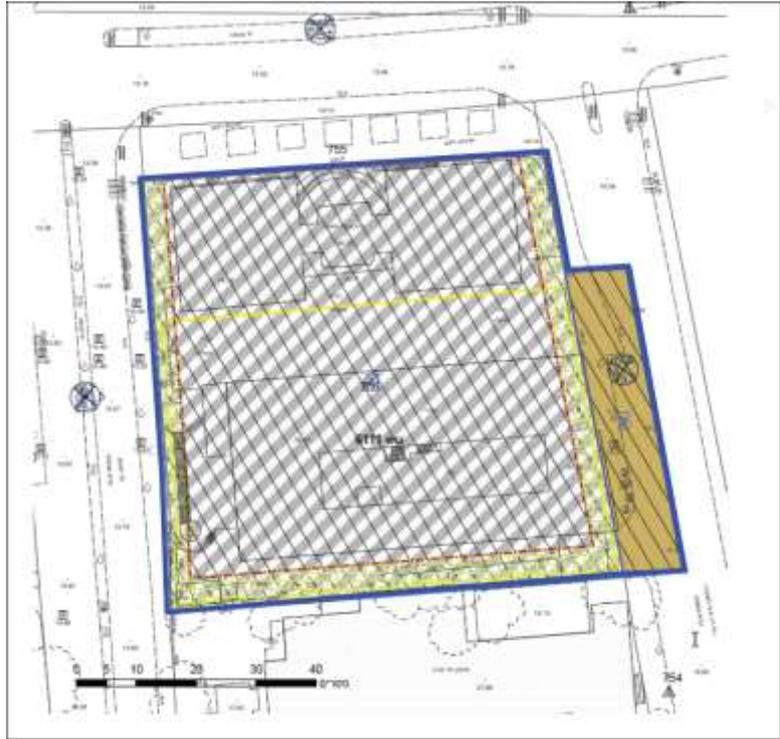
מדיניות קיימת:

1. תכנית מתאר תא/5000.
 יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני
 - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
 גובה מותר - מעל 40 קומות.
 רח"ק מירבי - 12.8.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה תכנית G, 1137, 2056 ו-2397.
 יעוד קיים: משרדים
 שטח התכנון: 5,103 מ"ר
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): שטח עיקרי לשני המבנים 20,900 מ"ר
 (לפי תכניות 1137 (17,356 מ"ר + 3,544 מ"ר לפי תכנית 2056).

מצב תכנוני מוצע:

**להוסיף חתכים והדמיות****תיאור מטרות התכנון:**

- הגדלת היצע שטחי התעסוקה בתחום המעי"ר של תל אביב, שימור המבנה הצפוני, הקצאת שטחי ציבור בנויים ומערך זיקות הנאה באמצעות:
- א. הריסת מבנים דרומיים קיימים (בית תנועת המושבים, בית אמות הקריה, דובנוב 10)
 - ב. שינוי יעודה של חלקה 756 ליעוד "עירוני מעורב" המשולב תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.
 - ג. הכרזת הבניין הצפוני כמבנה לשימור. שימור הבניין יהיה בהתאם לתיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.
 - ד. הקמת מבנה חדש עד 45 קומות בו יותרו שימושים מעורבים - תעסוקה, מגורים מסחר, מלונאות ושטחי ציבור בנויים שיירשמו ע"ש העירייה.
 - ה. יצירת אטריום כניסה המחבר בין המבנה הישן לחדש.
 - ו. הקצאת 5,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים במבנה החדש (מתוכם 1,450 מ"ר תועלות ציבוריות). מיקומם ופריסתם הסופית ייקבעו במסגרת ת.ע.א. בהתאם להמלצת אגף הנכסים, היחידה לתכנון אסטרטגי אגף מבני ציבור ומה"ע.

פירוט יעודים ושימושים:

יעוד קרקע מבוקש: עירוני מעורב.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

שימושים מבוקשים:

מתחת לקרקע:

1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע' 1.
2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכ"ו.
3. שימושים לטובת תחזוקתם העצמאית של שטחי הציבור הבנויים בהיקף שלא יפחת מ-15% אשר יחושבו ביחס לשטחי הציבור העיליים ובנוסף להם.
4. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקו הבנויים התת-קרקעיים.

מעל לקרקע:

מעל פני הקרקע:

1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.
 2. שטחי ציבור בנויים בהיקף של 5,000 מ"ר. במקרה של המרת שטחי תעסוקה למגורים היקף שטחי הציבור הבנויים יהיה 5,700 מ"ר. יותר מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
 3. אטריום המקרה את המרווח בין המבנים הכולל גינון, אזורי ישיבה ומבנה מעליות המשרתות את החניון אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בשעות פעילות הבניין.
 4. מתקנים טכניים בקומת הקרקע אשר לא יפנו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.
 5. שימושי מגורים:
- א. א. תותר המרת שטחים ששימושם תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים כך שסה"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.
- ב. ככל שתבוצע המרת שטחים משימוש של תעסוקה לשימוש של מגורים כאמור בסעיף א(1) לעיל, לפחות 20% מתוך מספר יח"ד שייבנו, יהיו מיועדות לדיר בהישג יד (דב"י) - בהשכרה למשך 25 שנים במחיר מפוקח בהתאם להסכם שיחתם מול עיריית תל אביב-יפו.
- ג. מספר יח"ד מרבי-160 יח"ד בשטח ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר. לפחות 25% יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר שטח כולל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב דובנוב שתמוקם בתחום המבנה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים בכל הרחובות הסמוכים. הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בפינה הצפון מזרחית (מפגש דה וינצ'י ושאול המלך) תהיה בתאום עם מחלקת השימור בכל הנוגע לפיתוח הקיים של הבניין לשימור.
3. בסמוך לתכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נתי"צ לאורך רחוב שאול המלך, תחנת קרליבך של הקו הירוק נמצאת על רחוב אבן גבירול (במרחק של כ-300 מטרים

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

(מערבה)

4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')**

1. החזית הצפונית והדרומית יכללו חלוקה ל-2 מסות בהתייחסות למבנה לשימור.
2. קומת הקרקע במבנה החדש תכלול נסיגה שלא תפחת מ-2 מ' כלפי רחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י
3. לא תותר הבלטת מרפסות במקרה של המרת שטחי תעסוקה לשימוש מגורים.
7. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה. ניהול מי נגר: 15% משטחי המגרשים יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

טבלת השוואה - זכויות:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי שירות)
1,280%	414%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי שירות)
65,318	21,175.89	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	אחוזים	גובה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
45	17	קומות	מטר
165 מ' מי מעל כניסה קובעת.			
60% (לא כולל שטח האטריום)			תכסית
306			מקומות חניה

טבלת השוואה - שטחים:

זכויות בניה :

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		1800 (1)	3,350 (1)	5103	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
26,025		14,229 (4)	47,390 (4)	5103	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב

הערות לטבלה :

(1) השטח הבנוי (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-5150 מ"ר. ככל שימומשו שטחי בניה למגורים שטחי הבניה (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור יהיה 5,850 מ"ר. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מהם 11,990 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבניין הצפוני, 53,310 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבנין הדרומי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 26.5.19, ישיבה מס' 1901. להלן החלטתה:

נושא מס' 9 : אמות משפט (תא/מק/3967)

מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית החלה על חלקה 757 בגוש 6111, בשטח של כ 3 דונם, ועיקריה: הקמת מגדל בגובה של עד 45 קומות, המשלב שימושים של: מסחר, שימושים ציבוריים, תעסוקה ומגורים. בחלקה זאת 2 מבנים קיימים, המבנה הדרומי מיועד להריסה, והמבנה הצפוני – בית אמות משפט, בית אמות משפט תוכנן ע"י אדריכלים: אריה שרון, אלדר שרון ובנימין אידלסון ונבנה ב 1970 כמבנה משרדים בסגנון ברוטאליסטי. המבנה בעל ערכים גבוהים ולא מוכרז לשימור. התכנית קובעת הנחיות בנוגע לשמירתו ולתחזוקתו של בית אמות משפט. אדר' דני קייזר הציג את הפרויקט ואת תכנון המבנה החדש.

דיון:

דורון ספיר: למה הנושא מובא לדיון בוועדת השימור? האם המבנה לשימור?

אורלי אראל: האם להכריז על המבנה לשימור?

הראלה אברהם אנון: כמה הסכמות יש לתכנית?

לריסה קופמן: הנושא מובא לדיון בוועדה לאור הנחיות השימור המצורפות לתב"ע, ההנחיות מתייחסות לשיקום חזיתות המבנה, לשמירה על מערכת נפחים קיימים ולתחזוקה. יש לבחון את שינוי מערכת הערוגות הקיימות במפלס הרחוב לצורך תכנון מעבר טוב יותר של הולכי רגל.

צבי סומך: להוראות השימור כפי שמוסחות בתב"ע יש 100% של הסכמות.

אסף הראל: המבנה החדש מתוכנן באופן שעשוי לפגוע במראה בית אמות

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור וששלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור.

התכנית הובאה לדיון נוסף בוועדת השימור בתאריך 5.4.22 במטרה לקבוע את בניין אמות משפט כבניין לשימור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 26.05.19 (ישיבה מס 1901) נקבע בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור כי "אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור".

התאמה לתא/5000

1. התכנית מצויה בתחום אזור 601-אזור תעסוקה מטרופוליני
2. התכנית נמצאת ברדיוס 500 מ' מסימבול "כיכר עירונית" עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לכיכר התרבות בין מרכז גולדה לאמנויות, התאטרון הקאמרי ומוזיאון תל אביב, לכן אין צורך לכלול המיועד לכיכר עירונית בתחום התכנית.
3. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית (שאל המלך)
 - 3.1. התכנית אינה משנה התייחסות לזכות הדרך (אין שינוי בקו בנין הקיים שישמר מתוקף תכנית זו)
 - 3.2. קיים שביל אופניים בתחום זכות הדרך.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: התכנית אינה נידרשת להכנת נספח סביבתי בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
5. חו"ד אדריכל העיר מחלקת בניה ירוקה: דו"ח מיקרו אקלים אושר.
6. התכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התכנית נדרשת לחו"ד תחבורתית המצ"ב להלן:

חו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מרחב בית אמות מספר תכנית 507-0621870.

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
 - א. מצפון - רחוב שאול המלך
 - ב. ממזרח - רחוב דה וינצ'י
 - ג. מדרום - רחוב קפלן
 - ד. ממערב - רחוב דובנוב
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
 - א. קווי ירוק ברחוב אבן גבירול במרחק של כ- 200 מ' מערבה מהמתחם.
 - ב. קווי אוטובוסים רבים בקפלן ושאול המלך.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 120 יח"ד.
משרדים	כ- 28,000 מ"ר.
מסחר	כ- 270 מ"ר.
מבני ציבור	כ- 5,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

תקני החניה בפרויקט:

- | | |
|--------|-----------------------|
| 0.5: 1 | חצי חניה ליחידת דיור. |
| 1: 350 | חניה לכל מ"ר משרדים. |
| 1: 100 | חניה למ"ר מסחר. |
| 1: 100 | חניה למ"ר שטח ציבורי. |

3. הולכי רגל

- 3.1 מתוכננת הרחבת מדרכות בכל היקף המתחם וביטול בליטות במרתף לקומת הקרקע.
- 3.2 הסדרת מעבר הולכי רגל בכוון מזרח למערב בין רחובות דובנוב ודה וינצ'י ברוחב של 6.0 מ'.

4. רכב דו גלגלי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4.1 במתחם תוכננו 274 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 392 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב אבן גבירול הסמוך למתחם מתכונן הקו הירוק.

5.2 ברחוב שאול המלך מתוכננים נתיבי העדפה לתח"צ.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניון הינו מרחוב דובנוב ברמפה זו סיטרית בתוך תחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו בקומת מרתף עליונה.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב דובנוב בלבד.

עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב שאול המלך, דובנוב ודה וינצ'י, הסדרת נתיבים לתח"צ בשאול המלך והסדרת שבילי אופניים בשאול המלך, דה וינצ'י ודובנוב וזאת ללא הרחבת כבישים קיימים.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של עיריית תל – אביב יפו ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך ברחובות ההקפים וכן הסדרת מעבר הולכי רגל בין רחוב דובנוב לדה וינצ'י.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תכנית מס' 507-0621870 תא/מק/3967	שם התכנית מרחב אמות תא/מק/3967	מניש התכנית חברת אמות השקעות הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי דני קייר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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 יפו		<input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית המוסיפה זכויות בהתאם לתכנית תא/מק/5000 התכנית קובעת הוראות לשימור בנין צפוני במתחם והריסתו של בנין דרומי ובמקומו יתוכנן מבנה משולב מסחר תעסוקה שטחים בנויים ביעוד ציבורי ושטחי מגורים.	62 א. (ג) + 62א(א), (44), (45), (49), (19), (13) לחוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 601 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המגנים	אין הנחיות מיוחדות בטבלה 5.4
הוראות מיוחדות		

ליד	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה
<p>+ יעד קרקע ייעודי מעורבי</p> <p>+ כיכר עירונית כבר קיימת ברדיוס של 500 מ' מהסימבול - כיכר משכן לאמנויות הבמה</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 יעד קרקע לתעסוקה</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול כיכר עירונית ברדיוס 500 מ'</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ התכנית כוללת נסמך סביבתי ונסמך תחבורתי</p> <p>+ שימושים ראשיים מסחר, תעסוקה, משרדים.</p> <p>בקומת הקרקע נקבעו שטחי מסחר.</p>	<p>סעיף 3.3.1 (ג) תעסוקה כללי</p> <p>סעיף 3.3.2 תעסוקה מטרופוליני מקבץ שימושים ראשיים: מסחר, תעסוקה, משרדים.</p> <p>בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאגשר שימושים שחורים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים הנותנים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מוצע מגורים בחיקף של 20% מסך שטחי הבניה מעל לקרקע.</p> <p>+ שימושים כללים: מלונאות, ושטחים מבונים למוסדות ציבור.</p>	<p>3.2 (א) שימושים נוספים: מגורים, וכן - מסחר, ותעסוקה, ובלבד שתעסוקה אלה יותרו בכפוף לתוראות סעיף 3.2 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים עד 25% מסך כל שטח הבניה לשימושים שחורים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.</p> <p>כמו כן יותרו שימושים כללים כמפורט בסעיף 3.1.1 (א) - מוסדות ציבור, מלונאות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתית ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ת) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ גודל מגרש מעל דונם וחצי - נקבעו זכויות עי"י רחיק מירבי.</p> <p>+ התכנית תעמוד על 60% לא כולל האטריום.</p>	<p>לפי סעיף 3.2 (ב) רחיק בסיסי 4.2 רחיק מרבי 12.8</p> <p>3.2 (ג) תכנית בינוי לא תעלה על 60%</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית מאפשרת תוספת מרפסות למגורים ומלונאות ותוספת רחיק עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>3.1.4 (ה) שטחי מרפסות</p> <p>3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לניהם הונעה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

שימושים

<p>התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית ע1 התכנית מאפשרת שימושים למסחר 2 בתת הקרקע.</p>	<p>3.1.5 (א) 3.1.5 (ד) 5.3 (ב2)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>תכנית קובעת בינוי בגובה של עד 45 קומות. כאשר 5 קומות מבוססות על פי סעיף 62 (א) (9) לחוק + קומה סימולטית 3.8</p> <p>קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' על לכוניסה הקובעת בהתאמה למבנה לשימור לפי סעיף 62 (א) (5) לחוק</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 בהוראות התוכנית.</p> <p>סעיף 2.2 (ב3) (נספחים)</p> <p>סעיף 2.2 (א) גובה בינוי</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p>+ קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' על לכוניסה הקובעת בהתאמה למבנה לשימור לפי סעיף 62 (א) (5) לחוק</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) ועצים (4.2.4) נטיעות</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת ועצים.</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+ אסטרטגית תוכנית</p>	<p>סוגות התקצאה לגרבי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריש אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרומוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</p>	<p>4.1.1 סעיף – הקצאה לגרבי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאי פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	
<p>התכנית כוללת שטח בדיקת הנאה שירחיב את המדרכה ברחוב דה וינצ'י לרוחב של כ-8 מ'</p>	<p>3.6.14 רחוב עירוני/מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני/מקומי</p>	<p>מרחב עירוני</p>
<p>+ התכנית מסדירה ומשפרת את שבילי האופניים בתחום לאורך שאלו המלך ודובנוב</p> <p>+ תועג במי הועדה המקומית חו"ד תחבורתיות.</p> <p>התכנית אינה מטנה קווי בניין לאורך שאלו המלך</p> <p>+ תקן החניה שנקבע יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה</p>	<p>סעיפים 3.8.1 (ד)</p> <p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ד)</p> <p>3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה אזור תעסוקה מטרומוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</p> <p>התכנית משיקה לדרך עורקית עירונית (שאלו המלך)</p> <p>התכנית משיקה לשבילי אופניים ברחובות קפמן ולאונרדו</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+ החלטת ועדת שימור מיום 26.05.19 יוכן תיק תיעוד למבנה הקיים</p>	<p>סעיף 4.3.1 (א) המבנה מיועד לשימור על פי התכנית</p> <p>4.3.1 (ח)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	
<p>+ בניה ירוקה</p>	<p>חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחיבות (4.4.4)</p>	

הנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לטווח מהוראות סעיף 4.6			
תשתיות – סעיף 4.6 מרב התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגיש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברוכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיווץ (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) ניקוז שמירת תכנית מנייה לחלופין	תכנית מנייה של 15% לחלופין + קיים נסמך תשתיות להכנת

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בטווח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואלמלא ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שבד.			
62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) – הגדלת מספר יחיד, (א7) – תוספת שטחי בנייה ברושת עירונית			
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף	
איחוד וחלוקה של שטח לא חסכת	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של שטחים ללא שינוי בטווח הכולל של כל יעוד	
התכנית קובעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
הוראות בנייה חריגה סתודאות תכנית לצורך האטריות	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	
גובה קומת קרקע בהתאמה למבנה לשימור	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 תוספת 5 קסוות	
הגדרת בנין לשימור	סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפרט בסעיף	
הריסת מבנה קיים קביעת מנברים כזיקת הנאה לצבור	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה, ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומתקן את המיותר/ כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתגים ונועדה			
שם וזמן משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי ברסלי, אדר	25332735		29/3/22
הוועד המשמח לועדה:			
שם וזמן משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"י	2937936		29.3.22

ת.ו. 2017

הצמנים
גבי אילנה סולמי – ראש עוף למחשוב מוכירות ועדה מחוזית
בוות תכנון

חוי"ד צוות:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. תכנית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
2. הוראות עיצוביות :
 - א. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
 - ב. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
3. שימור :
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
 - ב. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
4. שטחי ציבור בנויים :
 - א. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
 - ב. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
 - ג. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
5. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
8. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
9. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022	תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית
8 - 22-0012	העיצוב אינשטיין 6-8
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רחוב אינשטיין תל אביב

תיאור גבולות :

צפון : רח' אינשטיין

דרום : רח' איזק שטרן

מזרח : רח' פרופסור יובל נאמן (מגרש 36 -אינשטיין 6-8)

מערב : רח' 2040

כתובת: רחוב אינשטיין 2-4 ו 6-8



גושים וחלקות בתכנית:

תוכנית	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
תא/4400	6885	מוסדר	חלק מהגוש	6	5
1א/1111	6885	מוסדר	חלק מהגוש	34	-

תכנון: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: רמי שבירו הנדסה וחוץ ואיתי גינדי ישראל בע"מ, 558440285

בעלות: עו"ד משה שוב (ז"ל) חן ואיתי גינדי, רמי שבירו

שטח התכנית: 7.684.34 דונם

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת:

על פי תא/5000 :

לחזק את רחוב אינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עיצוב הרחוב כשדרה, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'. השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים, קטנות, בינוניות וגדולות ושטחי ציבור מבונים לרווחת התושבים.

מצב תכנוני קיים מאושר:

תכניות תקפות 2-4 - תא/5000, תא/4400, ע1 – מרתפים לעניין הוראות בלבד
יעוד קיים: משרדים, מסחר, מגורים, שצ"פ ושטחים למבנה ציבור.

תכניות תקפות 6-8 - 1א1111, ג1, ל1, ע1, תעא/1111א1

יעוד קיים: מגורים ומסחר

1. רקע

רחוב אינשטיין הוא ציר עירוני מזרח מערב חשוב, תחילתו באוניברסיטת תל-אביב והוא מגיע עד חוף הים. תכנית המתאר קבעה את הרחוב כציר ירוק ורחוב מסחרי ובתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל ומאפשרת בניה חריגה לסביבתה - רח"ק 6 וגובה עד 25 קומות. תכנית מפורטת 4400 קבעה בתחומה עירוב שימושים הכולל שצ"פ ושטח ציבורי בנוי, קומות מסד שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים.

מצב תכנוני מוצע: (2-4)

התכנון המוצע מתייחס לחלופה א' בתב"ע תא/4400 להלן הפירוט מתוך התכנית:
2 קומות מסחר ותעסוקה, שטח למבנה ציבור בהיקף של 1000 מ"ר ובנוסף 400 מ"ר חצר/מרפסת גג. עד 3 מגדלים בגובה מירבי של 100 מ' מעל הכניסה הקובעת בסה"כ 25 קומות כולל קומות מסד.
קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין – 0, קו בניין למגרש הגובל מדרום -0
מספר קומות מוצע: 2 מגדלים בגובה של עד 25 קומות ומבנה בגובה עד 4 קומות הכולל 3 קומות מסחר וקומה עבור שטח ציבורי בנוי. קומות המגורים יהיו מעל 2 קומות המסד בשימוש מסחר ותעסוקה.
בנוסף, מתוכנן שטח מסחרי בתת קרקע בהיקף של כ-2,300 מ"ר. התכנית כוללת 212 יחידות דיור בתמהיל הקובע יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות. השטח הציבורי ישמש, ע"פי החלטה עירונית, כהרחבה למרכז הקהילתי המתוכנן ברחוב אינשטיין 15-11 הממוקם מול השטח המתוכנן.

היבטי תנועה:

תנועת הולכי רגל- התכנית מציעה מערך ירידה מונגש (דרגנועים ומעלית) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה (רחוב אייזק שטרן) אל מפלס רחוב אינשטיין ולשצ"פ המוצע המתוכנן כרחוב עם חזית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

מסחרית. ברחוב אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. התחנה מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב מול המגרש באינשטיין 2-4.

חניה : מוצעים חניונים משותפים לשני מגרשים צמודים אינשטיין 2-4 ו-6 המחוברים ביניהם בקומות תת קרקע. התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים : כניסה למגורים עבור רכב פרטי- מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8

כניסה לרכבים תפועליים ולמסחר -מרח' 2040 ממגרש 2-4, תקן החנייה לרכב ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

תקן חניה לאופנים- חניות אופניים מתוכננות בשטח השצ"פ ובפיתוח, בנוסף לדיירי המגדלים ב-1 עם מעלית אופניים בלובי המנגישה את הגישה לשם.
התכנון בהתאם לתקן המעודכן- עפ"י אגף מדיניות התנועה.

טבלת נתונים 2-4

תכנית תא/4400	נתונים		
26,204 מ"ר (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי	תא/4400
1300 מ"ר (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי	
4920 מ"ר (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי	
33,700 מ"ר (4)	מ"ר	שטחי שירות תת קרקעי	
2544 מ"ר	מ"ר	מרפסות	
23 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (4)	קומות	גובה	
עד 100 מ' מעל הכניסה הקובעת(4)	מטר		
212		יח"ד	
בהתאם לקווי הבניין		תכסית עילית	
כ70% משטח המגרש (1)		תכסית מרתפים	
1000 מ"ר + 400 מ"ר מרפסת (5)		שטח ציבורי בנוי	
1. יותר פתרון החדרה מאולץ או כל פתרון אחר המצמצם או מבטל הצורך בשטח לחילחול טבעי, בכפוף לחו"ד הידרולוגית. 2. יותר מבנה שגובהו עולה על 60 מטר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט. 3. סכום השטחים העיקריים והשרות מעל הקרקע מהווים שטח כולל על פי הרח"ק המותר ביעוד מגורים ומסחר. החלוקה לשטחים עיקריים ושרות בטבלה . שטחי השרות הסופיים ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה. 4. יקבע בעת הוצאת היתר (ללא חריגה ממגבלות הגובה וומס' הקומות המירבי המותר, ללא צורך שינוי לתכנית העיצוב המוצעת. 5. שטח כולל (עיקרי + שרות).			
אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.			

חלוקה בין עיקרי לשירות איננה סופית ותתקבע בעת בקשה להיתר, הכל על פי הוראות התב"ע.

מצב תכנוני מוצע : (6-8)

התכנון המוצע בהתאם להוראות התכנית 1א1111 ועונה להוראות תכנית העיצוב- תעא 1111/א/1.

3 בנייני מגורים וקומת מסחר.

קווי בניין : קו בניין קדמי לרח' אינשטיין-0

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

קו מגרש מזרחי-4, קו בניין אחורי 4, קו בניין מערבי 0, מוצמד בתת קרקע ובמפלס הכניסה למגורים (לובי) למגרש 2-4.

מרווחים בין בניינים:

6 מטר מעל הכניסה הקובעת למגורים.

מפלס כניסה מגורים-0 – מוצמדים- לובאים משותפים

מספר קומות מוצע: 3 בניינים בגובה של 14 קומות ומעליהם קומה טכנית (קומת מסחר +13 קומות מגורים). קומות המגורים יהיו מעל קומת מסחר. בנוסף מתוכנן שטח מסחרי בתת קרקע בהיקף של 1275 מ"ר (ע"י עפ"י המוגדר בתב"ע).

התכנית כוללת 168 יח"ד בתמהיל הקובע יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות (הקלה בתמהיל שבס וקומות, ראה סעיף 2- הנחיות עיצוב אדריכלי).

היבטי תנועה:

תנועת הולכי רגל- התכנית מציעה חצר רחבה עם גינות ירק ומדשאות, חניות אופניים ושבילים בפיתוח במפלס אייזק שטרן ובו הכניסה למגורים- לובי משותף לשלושת הבניינים (מפלס השכונה) במפלס אינשטיין- חזית מסחרית רציפה לרחוב, עוד במפלס זה קיים, מרתף תת קרקעי ובו חללים טכניים (חדרי חח"י, דחסניות וחצר פריקה וטעינה משותפת לשני המגרשים יחד 2-4 ו-6-8) חניה- מוצעים חניונים משותפים לשני מגרשים צמודים 2-4 ו-6-8 המחוברים ביניהם בקומות תת קרקע. התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים: כניסה למגורים עבור רכב פרטי- מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8 כניסה לרכבים תפועליים ולמסחר- מרח' 2040 ממגרש 2-4 (שינוי מתכנית העיצוב כניסה לרכבים למסחר מרח' 2040 במגרש הצמוד 2-4 ולא מאינשטיין בשל הרק"ל, חניונים משותפים מוצמדים ל-2-4 ו-6-8). תקן החנייה לרכב ע"פ התקן התקף לכל תכנית בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן חניה לאופניים- חניות אופניים מתוכננות בשטח הפיתוח, חדרי אופניים בקומת הלובי.

טבלת נתונים 6-8

הערות	תכנית 1א/1111	נתונים		
שטחי מסחר ע"פי הוראות התב"ע				
	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח מסחר עיקרי	1א/1111
	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח תת קרקעי ע1 מסחר	
	=2,550*150% 3,825 מ"ר	מ"ר	שטח שירות מסחר על קרקעי	
שטח מגורים ע"פי הוראות התב"ע				
גרעין בסיס+גרעין נוסף+מעלית+יח"ד נוספת מעבר ל4+ החלטת ועדה להגדלה 25%	גרעין קומתי 96.25 מ"ר	מ"ר	שטח ל1	
	11,040 מ"ר	מ"ר	שטחי מגורים - עיקרי דירות בסיס	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

12.5 מ"ר ליח"ד	1,150 מ"ר	מ"ר	שטחי ממ"דים
המרה ממסחר למגורים	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח בהמרה
	13,465 מ"ר	מ"ר	סהכ פלדלת דירות בסיס
ע"פי הוראות מתכנית עיצוב – פרחי צפריר אדריכלים בע"מ: יותרו מעל קומת הכניסה עד 12 קומות מגורים ומעליהן קומה טכנית.	9+2 קומות	קומות	גובה
	יחולו מגבלות הבניה של רת"א ומשהב"ט	מטר	
108 יח"ד לאחר המרה של שטח מסחר	92		מספר דירות בסיס
	בהתאם לקווי הבניין		תכסית עילית
	100% משטח המגרש		תכסית מרתפים
נתונים לאחר הקלה			
הקלת שבס: 21.6 שבס ב-6, 42.4 ניווד שבס מ-2-4 *לא מנצלים את כל שבס	64		מספר דירות שבס
108 יח"ד + 60 יח"ד משבס	168		מספר יח"ד לאחר הקלה
12.5 מ"ר ליח"ד	1,912.5 מ"ר		שטחי ממ"דים לאחר הקלה
3 קומות בהקלה (מ11 ל14) ומעליהן קומה טכנית. (12 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת ומעליהן קומה טכנית תואם לתכנית העיצוב פרחי צפריר 1111/א1)			תוספת קומות בהקלה
אין בשינוי לתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכניות הראשית.			

הדמיות המבנים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

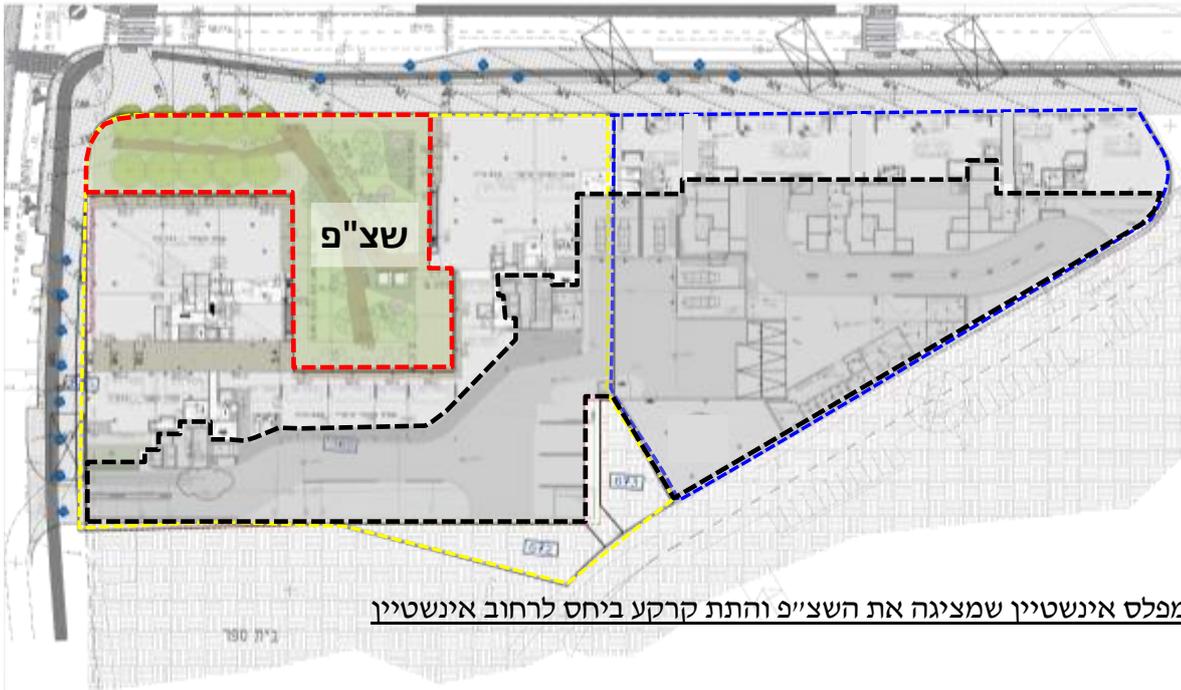


מבט מרח' אינשטיין לכיוון הפרויקט

ההדמיה מציגה את פרויקט 2-4 ואת הפרויקט במגרש הצמוד 6-8
קווי בניין – קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

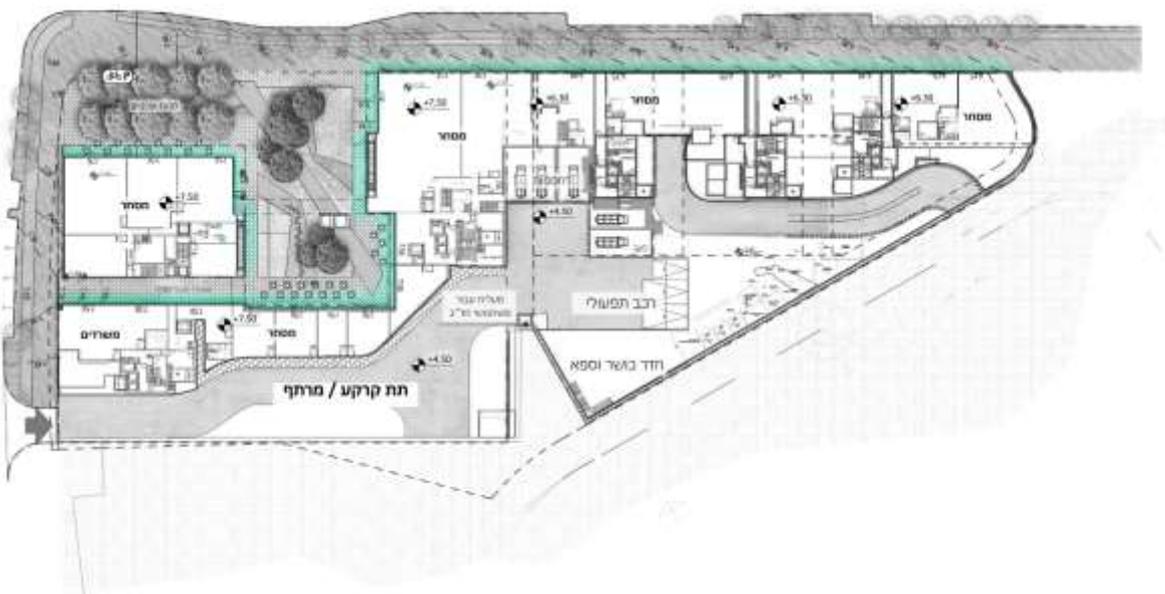
תכנית פיתוח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012



תכנית מפלס אינשטיין שמציגה את השצ"פ והתת קרקע ביחס לרחוב אינשטיין

במפלס רח' אינשטיין בתחום התכנית שצ"פ בשטח של 2,243 מ"ר, הכולל שבילים להולכי רגל, גינון נוי, נטיעות עצים להצללה, חניות אופניים, מעליות למעבר הולכי רגל בין מפלס רח' אינשטיין לרח' אייזיק שטרן ודרגנועים בשטח המסחר.



מפלס רחוב איזק שטרן - (+12.50)

במפלס רח' אייזק שטרן מתוכנן גשר מעבר בתחום השצ"פ המחבר בין המעליות והדרגנועים למרכז המסחרי. מפלס רח' שטרן גבוה בכ 5 מ' ממפלס רח' אינשטיין.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22'

בחזית הפונה לרח' אייזיק שטרן מתוכננת חצר רחבה, עמוקה ורציפה של פיתוח בין שלושת הבניינים המרקמיים ב 6-8 ובה גינות, גינת ירק ושבילי גישה להולכי רגל, חניות אופניים ומסחר.



במפלס זה מתוכננות הכניסות לבנייני המגורים, הלוואים מוצמדים ומחוברים ללובי המגורים של 6-8, זאת על מנת לאפשר שימושים משותפים לרווחת הדיירים בשני המגרשים (גינת ירק, מדשאות, מועדון דיירים, שימוש בספא וחד"כ ובריכה בקומה 1).

תוכנית מפלס איזק שטרן שמציגה את הפיתוח יחד עם סימון הכניסות למגורים במגרש 2-4 ו 6-8.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

תוכנית מפלס איזק שטרן שמציגה את החזית המסחרית לרחוב
חזיתות



חזית צפונית – רחוב אינשטיין

עיצוב החזית של מגרש 2-4 והמגרש השכן (6-8), בשילוב החזית המסחרית בעלת 2 קומות ומבנה המסחר הכולל את השטח הציבורי בעל 4 קומות. שני המגרשים מתפקדים כחזית מסחרית אחידה ורציפה לכיוון רחוב אינשטיין



חזית דרומית – רחוב שטרן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-222' - 8

ניתן לראות בחזית זו את עיצוב החזית הדרומית, כמו כן את הפרשי הגבהים בין רחוב אייזק שטרן לרחוב 2040.

2. העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

הוראות עיצוב המפורטות מטה יחולו על מבנים במגרש צמוד 6-8 לטובת חיבור עיצובי בין שני הפרויקטים כגון חיפויים, חומרי גמר, אלומיניום וסוג הזכוכית, היעדר מסתורי כביסה וכו'.

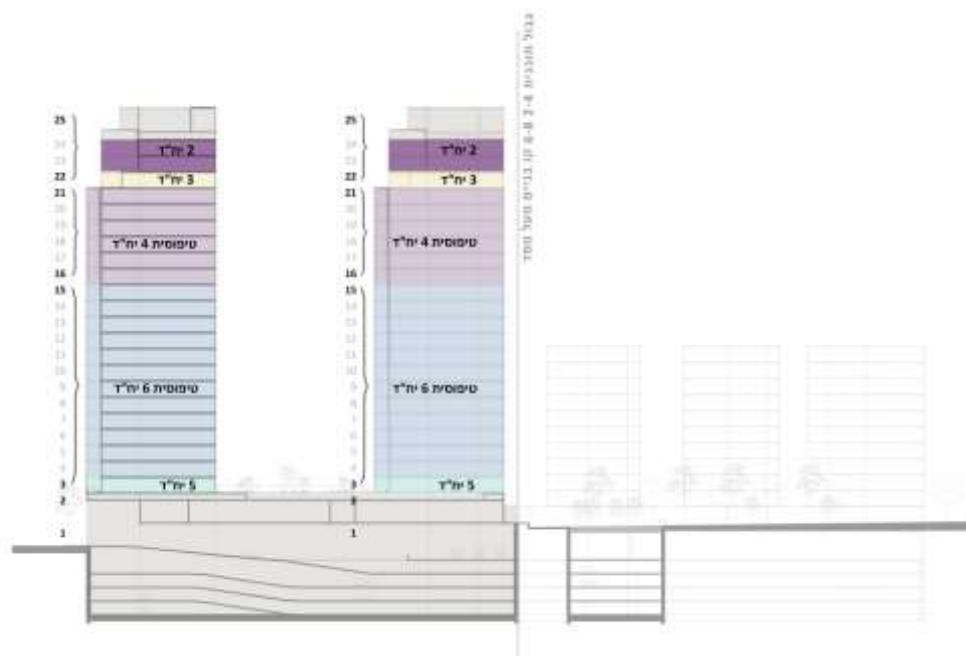
מגורים :

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים, יהיו 24 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
- במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג מגדלי המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
- גובה קומת מגורים טיפוסית כ-3.6 ברוטו.
- שטחי דירות בבנייני המגורים: שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי ליח"ד. מתוכנן ממ"ק קומתי ובהתאם להוראות התב"ע, בגין ממ"ק קומתי תתאפשר תוספת של 12 מ"ר ליח"ד.
- תמהיל דירות 2-4 :

גודל יח"ד	ע"פי תב"ע	בפועל
קטנות עד 77 מ"ר	71 יח"ד (33%)	78 יח"ד (36%)
בינוניות	70 יח"ד (34%)	90 יח"ד (44%)
גדולות עד 102 מ"ר	71 יח"ד (33%)	44 יח"ד (20%)
סה"כ	212 יח"ד (100%)	212 יח"ד (100%)

שטח ממוצע: 80 מ"ר לדירה

ע"פי התב"ע תוספת של 12 מ"ר (תמריץ לממ"קים) = 92 מ"ר

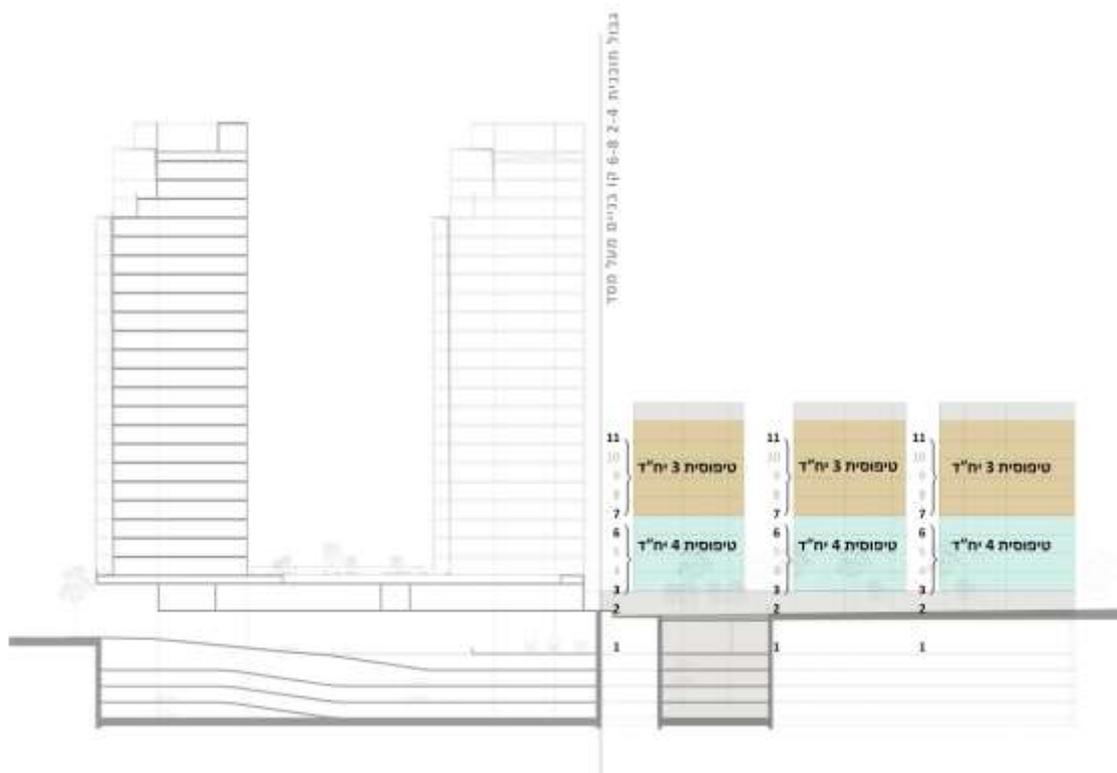


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

- חוות דעת משפטית, מאפשרת ביצוע ניוד יח"ד מכח הקלה ע"פי שבס ממגרש 2-4 למגרש הצמוד 6-8 (גוש 6885 חלקה 34) ושניהם בבעלות אותה חברה. מצורף התמהיל של יח"ד מוצעות במגרש 6-8 לפני הניוד והקלות ולאחר הניוד מהמגרש השכן + החלת שבס על המגרש של 6-8.

תמהיל דירות 6-8 ללא הקלות:

מספר דירות	אחוז לפי התב"ע	גודל יח"ד
17 יח"ד	16%	קטנות עד 80 מ"ר
26 יח"ד	24%	בינוניות 80-100 מ"ר
65 יח"ד	60%	גדולות - 100 מ"ר ומעלה
108 יח"ד	100%	סה"כ



תמהיל דירות 6-8 עם הקלות:

מוצע	ע"פי תב"ע	גודל יח"ד
66 יח"ד (39.2%)	17 יח"ד (16%)	קטנות עד 80 מ"ר
44 יח"ד (26.1%)	26 יח"ד (24%)	בינוניות 80-100 מ"ר
58 יח"ד (34.6%)	65 יח"ד (60%)	גדולות - 100 מ"ר ומעלה
168 יח"ד (100%)	108 יח"ד (100%)	סה"כ

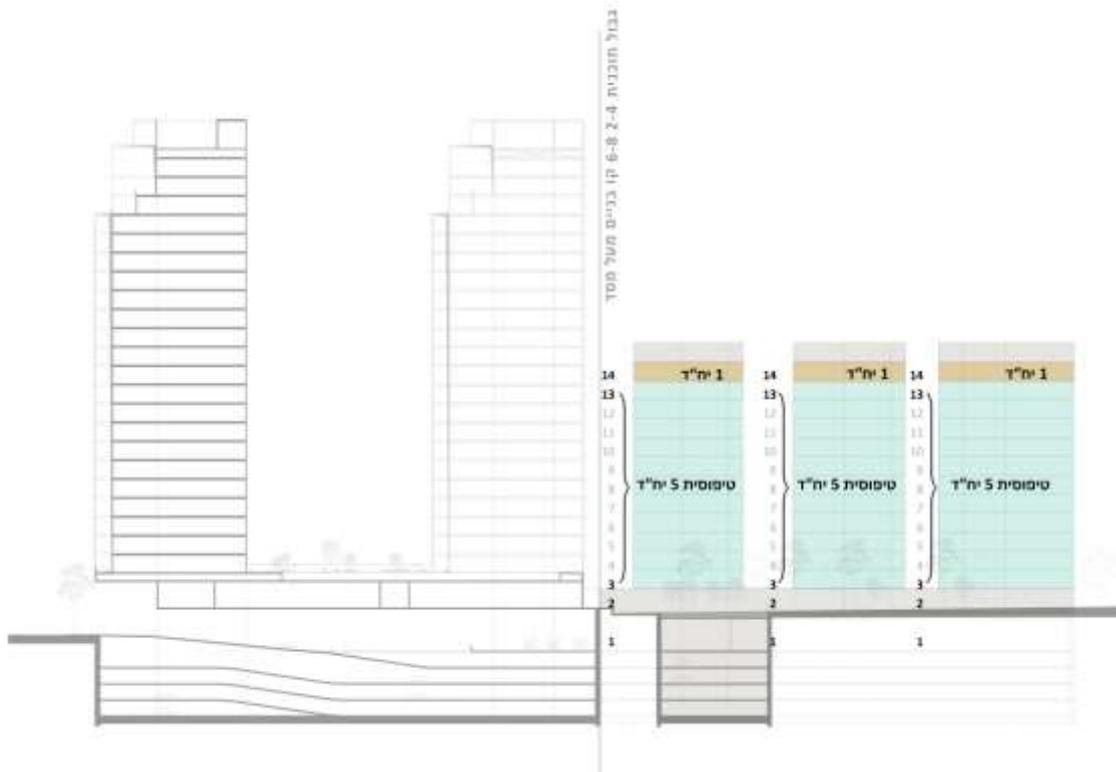
שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר
71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

באישור היועץ המשפטי – תוספת יח' דיור (שבס)

6-8 : 17.6 יח"ד (108 x 20% = 21.6)

2-4 : 42.4 יח"ד



סה"כ 60 יח"ד (תוספת שבס) $(21.6 + 42.4 = 64)$ *נותרו 4 יח"ד משבס, לא ממומשות

מסחר:

- ברחוב אינשטיין- חזית מסחרית, מעליו מתוכננת קומת מסחר נוספת מלאה, סה"כ 2 קומות מסחר עיליות.
- קומת המסחר מתוכננת בגובה של כ- 4.6 מ' נטו.
- בתת קרקע מתוכננת קומת מסחר נוספת
- גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית וגג פעיל, שהגישה אליו מונגשת לדיירי הבניין.
- על גג זה מתוכננת בריכה לשימוש הדיירים ב-2-4 וב-6-8.

מרתפים:

- קומת המרתף העליון מתוכננת בגובה של כ-6 מ' נטו. יתר קומות המרתף יהיו ע"פי המותר והנדרש בתכנון.
- סך שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו 33,700 מ"ר (2-4).

ב. **קווי בניין** - קווי הבניין במגרש 2-4 יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/4400
קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין – 0

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

קו בניין אחורי לרח' שטרן- 0
המרחק בין מבני המגורים מעל המבנה הנמוך יהיה כ-40 מ', כולל מרפסות.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים:

במפלס רח' אינשטיין מתוכנן גגון הבולט כ-4 מ' מקו בניין ומלווה את חנויות המסחר. השטחים לגגון זה בהתאם לטבלה 5 סעיף 3 (150 מ"ר) למגרש 2-4. במגרש 6-8 הגגון הינו חלק מהוראות תכנית העיצוב של 1א/1111.

המבנים יחופו בקירות מסך מזכוכית אלומיניום ו/או בתלייה יבשה (חזית מאווררת) בחיפוי בגוון לבן או בגוון אחר, של פלטות מתועשות מאלומיניום, ו/או גרניט לבן, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה"), ו/או חומר חיפוי אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת היתר בניה. יתכן שילוב של כל החומרים האלה.

הזכוכית תהיה עם מקדם חדירת אור טבעי, זכוכית שקופה clear, עם חיפוי low e פנימי, זכוכית בידודית, ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של עד 14%. מתוכננת הצללה פנימית/חיצונית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות.

הכל ע"פי הנחיות יועץ בניה ירוקה ובהתאם לדירוג האנרגטי הנדרש.

מרפסות:

- מרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין וכחלק מעיצוב החזיתות.
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- מעקות המרפסות יהיו מזכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה או עץ בצבע טבעי או כדוגמת הפרופילים בחזית.
- שטח הגג המקורה בתאים פוטוולטאים לא יכלל במניין השטחים הבנויים.

מרפסות שירות ומסתורי כביסה:

- ביח"ד מתוכננות נישות ייעודיות למכונות כביסה/מייבשים כולל צנרת איזורור. לא יתוכננו מסתורי כביסה/מרפסות שירות.
- הפתרון המוצע יוטמע גם במגרש השכן 6-8.
- ככל שיידרש, יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית. לצורך כך ישולבו במעקה המרפסות חלקים ברמת איטום גבוהה יותר, כחלק מעיצובו הכולל של המעקה. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומרים כגון זכוכית מודפסת, מתכת או כל חומר אחר באישור אדריכל העיר.

שילוט הצללות:

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 222-0012 ב'	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- סימון שילוט ופרטים: סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע. שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה, בכפוף לאישור נספח לשילוט ופרטים נוספים לשטחי מסחר ויהיו תנאי היתר בניה.
- שילוט עסקים יהיה על המבנה המסחרי בלבד בתאום ועפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.
- אלמנטי ההצללה כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.
- **סגירות חורף** - יותרו סגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות.

חזית חמישית:

- גג ציבורי במגרש 2-4 נמצא על גג מבנה הציבור. הגג בחלקו האחד מתוכנן כמרפסת לרווחת משתמשי המבנה ציבור וחלקו השני של הגג מתוכנן כגג טכני בו נמצאים 2 גנרטורים וריכוז ח. מעבים. גג מבנה הציבור משמש כ"גג כחול" לשיהוי נגר.
- גגות המגדלים במגרש 2-4 ובמגרש 6-8 משמשים בחלקם למערכות טכניות כגון, מערכות סולאריות, צילר, מאגרי מים וח. מכונות ומשמשים גם הם כ"גג כחול" לשיהוי נגר.
- תינתן עדיפות לתכנון הגג ולגיננו כ"גג ירוק". שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.
- מתוכננות מערכות טכניות על גג המבנים, כדוגמת גנרטורים, צילרים, מעבים, מאגרים וח. מכונות. לכלל המערכות מתוכננת הסתרה נאותה עם פרגולה/ מעקה גבוה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, במסגרת קומות הטכניות ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות.
- חומרי הגמר ועיצוב הבניינים הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תאורה אדריכלית:

- התאורה תתבצע ע"י עמודי תאורה, ו/או שילוב תאורה נמוכה, בריצוף/על פני הכביש/בשילוב הצמחיה. בכל מקרה, בחירת גופי התאורה וסוג הנורות במיסעות הציבוריות תבוצע באישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
- תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.

ד. קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

- הכניסות מופרדות לפי השימושים השונים: כניסה למגורים, למסחר ולשימושים הציבוריים.
- כניסות לכל מבני המגורים (מגרש 2-4 ו-6-8) יהיו מרח' אייזק שטרן בלבד.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 222-0012 ב'	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יתאפשר מעבר ציבורי מרח' אייזק שטרן (מפלס השכונה) במעבר ייעודי דרך קומת המסחר.

תנועה וחניה

- תנועת הולכי רגל – התכנית מציעה מערך ירידה מונגש (מדרגות, מעלית ודרגנועים) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה (אייזק שטרן) אל מפלס רח' אינשטיין ולשצ"פ המוצע המתוכנן כרחוב עם חזית מסחרית.
- ברח' אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. התחנה מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב מול המגרש באינשטיין 2-4.

חניה

- מוצעים חניונים משותפים- 4 קומות חניה, לשני מגרשים צמודים אינשטיין 2-4 ו-6-8 המחוברים ביניהם בקומות בתת קרקע.
- התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים:
 - כניסה למגורים עבור רכב פרטי מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8
 - כניסות לרכבים תפעוליים ולמסחר מרחק 2040- ממגרש 2-4
- עמדות הבידוק ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות/דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. יציאות חירום נוספות, ככל שידרשו לפי התקנים התקפים, ימוקמו בעת היתר בניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים מתוכננות בקומת מרתף עליון עם מעלית המנגישה את החדר אופניים לדיירים בבניינים.
- כמו כן, מתוכננות חניות אופניים בפיתוח במפלס אייזק שטרן ואינשטיין
- שינויים בסידור החנייה בכפוף לאמור לעיל, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

קומת הקרקע- מפלס הכניסה הקובעת למגורים:

- במפלס שטרן מתוכנן מסחר וכניסות ללובאים למגורים תוך שמירה על הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים. הלובי במפלס זה מוצמד ומחובר במגדל הצפון מזרחי ב-2-4 ללובי של המגרש השכן- 6-8, זאת על מנת לאפשר גישה לבריכה בגג המסחר, לספא וחד"כ בקומת המרתף אשר משרת את דיירי שני המגרשים 2-4 ו-6-8.
- הגג מעל המסחר יפותח כגג ירוק וכשטח מגונן- בריכות ושירותים ומלתחות לרווחת הדיירים ב-2-4 ו-6-8 כולל פינות משחק ונטיעות, מצללות, ספסלים, ואלמנטי פיתוח.
- לא יוצמד שטח לדירות במפלס זה מעבר לקונטור המגדל. למעט מרפסת בתכסית המגדל, מוגבהת כ- 50 ס"מ ממפלס הפיתוח.

ה. נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. אישור נגישות יהיה תנאי להיתר בניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22ב'

מערכות

1. **צנרת** – לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין.
תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשדד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. **מתקנים טכניים והנדסיים** - מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז, בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.
בכל השטחים הפתוחים, תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, אנטנות סלולאריות וכד' מעל פני הקרקע באישור מה"ע או מי מטעמו ותותר גמישות ביחס למוצג בתשריט התכנית.
3. **מערכות מיזוג אויר** - תכנון למערכות האוורור של כל בניין תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).
4. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - נושא אוורור חניונים מתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור נמצאים בפטיו של המגרש השכן (6-8) באזור הפטיו שמשמש לרווחת דיירי הבניין ומתוכננים כחלק מהפיתוח באזור. פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מידרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. שינויים לא מהותיים במיקום פירי איוורור החניונים, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- מתוכנן להיבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.
5. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - בקומות המרתף מתוכננת חצר פריקה וטעינה המשותפת לשני המגרשים, פינוי אשפה פנאומטי - חדר דחסניות ובו נמצאים 5 דחסניות (1 לקרטון) וח. מכוונות. בנוסף, חדר אשפה וחדר מחזור לכל אחד מהמגדלים. מתוכנן חדר מחזור ראשי שנמצא בסמוך לדחסניות. חדר זה מאגד בתוכו את המוצרי המחזור מחדרי המחזור הפוזרים ברחבי הקומות וזאת ע"י מעלית אשפה/ משא הנמצאת לצד החדר. החדרים מתוכננים בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן מתוכננות בנפרד. מוגדרים שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון : אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון : אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 22-0012	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העיסוקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.
7. **בריכות שחיה** - יותרו שימושים לפנאי רווחה לבריכות בגג המסחר לרווחת הדיירים.
- בריכות במרפסות הגג ובגג העליון המשותף למערכות טכניות, יבחנו במסגרת תיק מידע ובכפוף למדיניות העירונית
8. **תאורה** - תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד ופתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.
9. **מים** - תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות, שתחושב מתוך השטח הכולל של המגרש ב-2-4.
- במגרש 6-8 - ממ6 שמהווה חלק ממבנן 3 ישנו שפ"פ בבעלות משותפת לכל המבנן (ממ2,4,6,10) וממנו נספרת התכסית הפנויה בהיקף של 15%.
- לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.
- חיסכון במים - תותקן מערכת לאיסוף מי מזגנים אשר תופנה לשטח הפיתוח.
- גגות יתוכננו באופן שתתאפשר השהיה למי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
10. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש מתוכננות, אחת למגדל המזרחי על איזיק שטרן ורחבה נוספת לבניין המערבי על רח' 2040. ע"פי הנחיות בטיחות, תנועה ובתיאום מול פיתוח ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו.
- ברזי הסנקה ישולבו בחזיתות ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה.
11. **חשמל** - כחלק ממערכות המרתף מתוכנן מרכז אנרגיה של חברת חשמל שנמצא במפלס אינשטיין ומשותף לשני המגרשים (2-4 ו-6-8). מרכז האנרגיה מתאוורר דרך רמפת הכניסה לחניון מרחוב איזק שטרן. גישת משאיות למרכז זה נעשית דרך רמפת הפריקה והטעינה שאליה מגיעים דרך רמפת הכניסה מרחוב 2040. בנוסף תחנת טרנספורמציה לחשמל מרוכזת במרתף העליון במגרש 6-8 ומשרתת את שני המגרשים. גנרטורים בגגות הבניינים המרקמיים במגרש 6-8 ובגג מבנה מסחר.

2.6. בניה בשלבים:

- תתאפשר בניה בשלבים באמצעות פיצול היתרים (דיפון וחפירה ומרתפים + בניה עילית למסחר ומגורים)
- ההיתרים למגרש 2-4 ו-6-8 יהיו היתרים מקבילים בשל חיבורם במפלס הקרקע (שטרן) ותת קרקע- קומות החניון-המרתפים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

1. השטחים הפתוחים בתכנית במגרש 2-4 הינם כ 4700 מ"ר והם כוללים:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22ב'

- עיקר השטח הינו שצ"פ בשטח של כ 1800 מ"ר הגובל ברחוב אינשטיין ובמסחר התחתון, המקושר בדרגנוע למפלס המסחר העליון ולזיקת ההנאה לרחוב איזיק שטרן. השצ"פ יפותח כגן ממסוגר ע"י רצועה מרוצפת ברוחב מינימלי של 5 מ' לטובת הליכה רציפה דפנות המסחר. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה ושיבה חופשית. הצמחייה תהיה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. בשטח השצ"פ שביל רגלים יחפות ומדשאה.
- במגרש 6-8 חצר רחבה עם מדשאות ושבילי הולכי רגל, גינת ירק וחצר פטיו פנימית בין הבניינים המרקמיים.
2. המגרש בכללותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות הגובלים לשצ"פ, בקרן הרחוב עם רחוב 2040 יפותח כשדרה רחבה עם צמחיה ואיזורי ישיבה חופשית, ומתקנים לקשירת אופניים.
3. זיקת ההנאה ברחוב איזיק שטרן תפותח כמעבר רציף מן הרחוב למסחר ולכיון הדרגנוע/מעלית לירידה לרחוב אינשטיין. בגבול גינת המשחק הקיימת יבנה קיר בגובה של עד 1.5 מ ועליו מעקה קל לגישור על הפרשי הגבהים הקיימים – הקיר יהיה נסיגה מקו מגרש וצמחיה תשתל בחזית שלו.
4. בקומת הגג המסחרי תפותח גינה פרטית לשימוש הדיירים ותהיה בה בריכת שחיה, מדשאות ואיזורי שהייה וכן בוסתן וגינת צמחי תבלין וירק.
5. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Refecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.
6. על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול כמקשה אחת.

1.2 פיתוח השטח:

1. **מדרכות בהיקף המתחם**
השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
2. **ריצוף בכיכר, בגן, ברחבות, ובמעברים**
השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
3. **שבילי אופניים**
שבילי אופניים קיימים ברחוב אינשטיין ורחוב 2040. חתכי הרחוב יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בתוך השטחים הפתוחים של הפרויקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א
4. **גדרות**
מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/טייח או יהיו מעקות קלים.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 0012-22ב' - 8	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. צמחייה ונטיעות עצים

- 5.1 עצים לשימור - בתחום המגרש לא קיימים עצים לשימור.
- 5.2 עצים חדשים – בהתאם להנחיות המרחביות בנושא בתי גידול. יותר לבצע פתרון אחר ובלבד שיתאפשר נפח מינימלי של 18 קוב לעץ. באישור ותאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו.

6. תאורה וריהוט רחוב

- 6.1 ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- 6.2 אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- 6.3 תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. גמישות:

הנחיות העיצוב והבינוי תשריטי החזיתות, חלוקות הפנימיות שבתחום מעטפת המבנים, חלוקת הפנים של שטחי המסחר, תכניות הפיתוח והבינוי המופיעים בגיליונות התשריטים ובחוברת ההנחיות, הינן עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות בבינוי, מפלסים, עיצוב חזיתות, ועיצוב נפח ומעטפת המגדלים, לא ייחשבו לשינוי תכנית זו. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר השינויים בתכנית העיצוב. גם גבולות השצ"פים, עיצובם, הפרופורציות שלהם וכדומה, ניתנים לשינוי בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא ייחשבו כשינוי לתכנית העיצוב.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניין ו/או במשולב בבינוי שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואליכלפי המרחב הציבורי, ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 8 - 0012

6. רשימת ההקלות:

אינשטיין – 2-4

א. הקלה בתמהיל

תמהיל דירות 6-8 עם הקלות

שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר

71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

גודל יח"ד	ע"פי תב"ע	בפועל
קטנות עד 80 מ"ר	17 יח"ד	66 יח"ד
בינוניות 80-100 מ"ר	26 יח"ד	44 יח"ד
גדולות- 100 מ"ר ומעלה	65 יח"ד	58 יח"ד
סה"כ	108 יח"ד	168 יח"ד

- ב. הקלה של 20% במספר יחידות הדיור בהתאם לתקנה 2(9)(ב) לתקנות סטייה ניכרת, יחד עם המגרש הגובל (אינשטיין 6-8) וריכוז כלל הדירות בהקלה במגרש הגובל שברחוב אינשטיין 6-8. סה"כ מבוקשות בשני המגרשים 380 יח"ד דירות במקום 304 יח"ד מותרות על פי התב"ע.

אינשטיין – 6-8

1. הקלה במספר הקומות באופן שבמקום 2 קומות מסחר ו- 9 קומות מגורים ייבנו קומת מסחר אחת, 13 קומות מגורים, סה"כ 14 קומות.

2. הקלה בתמהיל

תמהיל דירות 6-8 עם הקלות

שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר

71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

גודל יח"ד	ע"פי תב"ע	בפועל
קטנות עד 80 מ"ר	17 יח"ד	66 יח"ד
בינוניות 80-100 מ"ר	26 יח"ד	44 יח"ד
גדולות- 100 מ"ר ומעלה	65 יח"ד	58 יח"ד
סה"כ	108 יח"ד	168 יח"ד

3. הקלה של 20% במספר יחידות הדיור בהתאם לתקנה 2(9)(ב) לתקנות סטייה ניכרת, יחד עם המגרש הגובל (אינשטיין 2-4) וריכוז כלל הדירות בהקלה במגרש הגובל שברחוב אינשטיין 6-8. סה"כ מבוקשות בשני המגרשים 380 יח"ד דירות במקום 304 יח"ד מותרות על פי התב"ע.

4. ניווד שטח שירות בין שימושים

לא ניתן לנייד שטחים משימוש לשימוש בהקלה. יחד עם זאת, ניתן לקבל את שטחי השירות הנדרשים במסגרת ההמרה של שטחי מסחר לשטחי דירות מגורים, בהתאם לסעיף 1.6 (6) לתכנית תא 19א911119: מאחר שחלק מהשטחים העיקריים למסחר הומרו לשטחי דירות, הרי שגם שטחי השירות המשווייכים לאותם שטחים עיקריים (150%) יכולים להיות מומרים לשטחי שירות למגורים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-222' -

6. ניתן יהיה להמיר זכויות שטחי מסחר באזור המשולב למסחר ומגורים, ביחידות מגורים עפ"י המפתח האמור, (אך לא להיפך) בתנאי שמהנדס העיר ישוכנע כי אין צורך בשרותי המסחר ובתנאי שיהיו לאוכלוסיה הנוספת כל השרותים הדרושים לה. זכות המרה זו אינה חכה על שטחי המסחר השכונתי, כאמור בסעיף 7 להלן.

נושאים משותפים בין 2-4 ו-6-8

זיקת הנאה

חיבור מרתפים בתת קרקע בין המגרשים וחיבור בין הלובאים במפלס הקרקע, כל עוד התכניות מאפשרות בנייה מעל הקרקע בקו 0. נדרשת הסדרה קניינית של זיקות הנאה למעבר בין מגרשים, שיש להסדיר ברמה הקניינית.

שינוי מתכנית העיצוב למגרש 6-8 פרחי צפרי

אין בשינוי לתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאוסר בתכנית הראשית.

- ביטול כניסת רכבים לחניון מרח' אינשטיין.
- ביטול כניסה למגורים מרח' אינשטיין ב-6-8.
- היעדר מסתורי כביסה ומתן מענה כמפורט בפרק העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי סעיף ג.

חו"ד הצוות: (מוגש על ידי מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי אינשטיין 2-4 ושינוי תכנית העיצוב אינשטיין 6-8. התכנית כוללת הקלות כמפורט בדראפט, המבוקש מאושר מבחינה עיצובית וכפוף לפרסום ואישור בעת הוצאת ההיתר. התכנית תציג חלופה עיצובית מאושרת עם וללא ההקלות.