

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0003-23 מיום 15/02/2023

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 15/02/2023 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

Link to join Webinar

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83655480773>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114 דיון בפיצויים		1	1.
	חלקה 17 בגוש 7112 דיון בהפקעה - דיון רגיל		10	2.
	הפקעת חלקה 222 בגוש 7045 דיון בהפקעה - דיון רגיל		11	3.
	שכונת מגורים בצפון דיון בדיווח (2)- תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	507-0361915	12	4.
	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (4)	507-0323345	58	5.
	הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)		168	6.
09:30	ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	507-0740019	205	7.
10:00	אפלסון- אייזיק חריף דיון בהפקדה	507-1140185	237	8.
	תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף		252	9.

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

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
1 - 2003-0003	דיון בפיצויים

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

רחוב בן יהודה מס' 114 – תיק 2020-08477

לדברט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב וכתב התשובה לערר של ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין דויד כחלון וגלית רובינשטיין.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 04/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

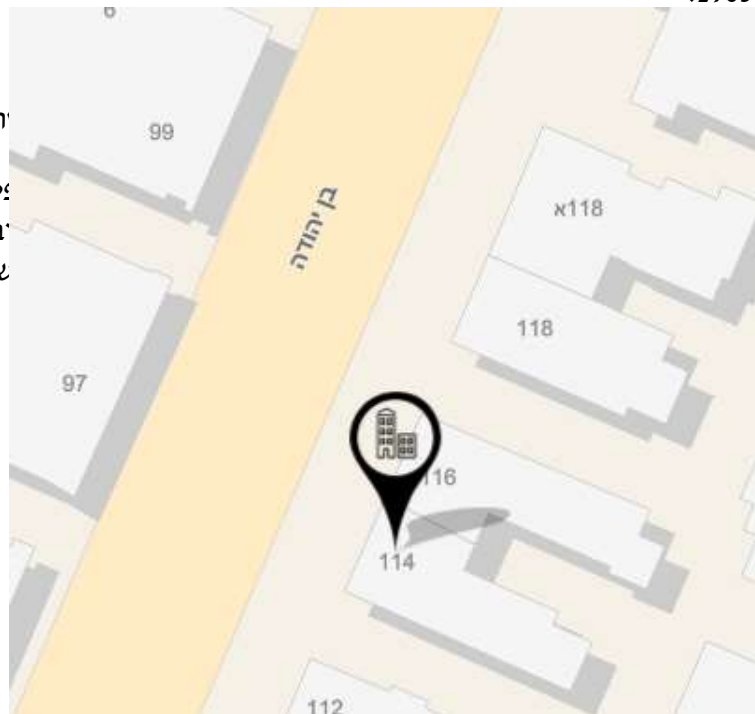
הבקשה מתייחסת לתוכנית שעומז

יה מספר 3) דנה

פיצויים על ידי

ב ראול וולנברג

שר במהלך



וועדת המשנה כ
ועדת המשנה לו
לאור האמור לע
הוועדה המקומ
22 (גו"ח 8/279
יובאו תביעות ר

פרטי הנכס הת
גוש: 7078 חלק
כתובת: רחוב ב
תובע: אליהוד י
בא כוח התובע:

תשריט סביבה

פירוט סכום הפיצויים:

3,108,900 בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובע חיים בן ארי):

1. שינוי תוואי המתע"ן מתת קרקעי לעילי גרם למטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי

2. אובדן מקומות חנייה צמודים לחנות ולדירה

התוכן	מס' החלטה
- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114	15/02/2023
דיון בפיצויים	1003-23ב' - 1

3. פגיעה בשווי החנות והדירה עקב אובדן החניה.
4. מגבלות הנגישות אל החלקה לרכב תפעולי.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל 70א/א חתום ע"י יוזמי התוכנית תתל 70א/א.

ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם בכל ההליך השמאי.

תגובת ב"כ החתום על כתב השיפוי מצורפת והינה חלק בלתי נפרד מדראפט זה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל - לדור:

- לגישת שמאי התובעים, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.
- במצב תכנוני קודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5 אשר קדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בהקשר זה יודגש כי תמ"מ 5 אינה מהווה שינוי לתמ"א 23/א על תיקוניה, באשר לקו הרכבת שבנדון. בסעיף 6.7.1 לתמ"מ 5 הובהר כי: "על תוואי הרכבת הקלה, המסומנים עפ"י תמ"א 23/א יחולו הוראות התמ"א על שינוייה..." לפיכך, הטענה לקיומה של פגיעה עקב המרת מפלס הקו מקו תת קרקעי לקו עילי הינה שגויה.
- תתל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.
- בניגוד לנטען בעלמא בחוות דעת שמאי התובע בדבר המטרדים הנגרמים לנכסים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין, הרי שיישומה של תתל 70א' יוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים משביחים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
- רחוב בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוזין או בדזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבה הקרובה של הנכסים הנדונים.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות שמוקמות מכוח תכנית תתל 70א', אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה. עליית המחירים נובעת גם מתוכנית התתל בעלת המרכיבים המשביחים אשר גורמת לירידה בזיהום האוויר, הרעש והעומס בכבישים ביחס למצב התכנוני הקודם.
- בשומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 170

התוכן - תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114 דיון בפיצויים	מס' החלטה 15/02/2023 0003-23ב' - 1
---	---

בתל אביב אשר אוזכרה לעיל, בגין תביעה לירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א', כבענייננו, במסגרתה נקבע בנושא האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', כי קיימת השבחה ניכרת הן לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה והן לנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה.

- משכך יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של הנכסים הנדונים.
- התייחסות לטענה של חסימת מקום החניה / אובדן מקום חניה ומגבלת נגישות: ביום 25.11.19 החליטה ועדת המשנה להקלות של הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, לאשר בקשה לגמישות לפי סעיף 2.1.4 א (4) לתת"ל 70א' בעניין חסימת חניות ביחס למקרקעין. ביום 2/12/2020 תוקנה החלטת הות"ל. בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבנין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודות עפ"י היתר ותשריט בית משותף 3 מקומות חניה במכפיל חניה. במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד 3 מקומות חניה במכפיל לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
- **מגבלת אפשרויות לתוספת בניה עפ"י תכניות תא/5000 ו-תא/3616א' - אציין כי טענה זו, מלבד ציונה כראש נזק, לא נטענה ולא כומתה במסגרת חוות דעת שמאי התובע ומשכך יש לדחותה על הסף.**

התייחסות לקביעת ערכי שווי בחוות דעת שמאי התובע:

- שמאי התובע ערך השוואה בין מחירים למ"ר לדירות עם חניה לבין דירות שאינן כוללות הצמדה של חניה. ביצוע תחשיב שווי למ"ר הינו שגוי מהסיבה ששווי חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס. התוצאה המתקבלת מחלוקת שווי הדירה (הכוללת חניה) בשטחה תהא מוטת ותוביל לכך ששווי החניה ישתנה, בין היתר, בשל שטח הנכס. על מנת לקבל את שווי החניה יש להתעלם מכל הרכיבים המשפיעים על מחירי הדירות ולנטרלם, כגון: שטח הדירה, שיפוץ, חלקים ברכוש המשותף, הצמודות, מעלית, כיווני אויר וכד'.
- מניתוח העסקאות שהציג שמאי התובע, ו"בהתאמה לחודש 09/2016 ולמיקום", שווי דירות מגורים חדשות בנות 2-3 חדרים ברחוב בן יהודה 174 בבניין עם מעלית וחניה הוערך על ידי שמאי התובע בסך של 56,000 ₪. יוער כי שמאי התובע לא הציג תחשיב ונתוני התאמה לזמן ולמיקום. מנתוני ההשוואה שהציג שמאי התובע, מתקבלים ערכים (לפני ביצוע התאמות) של כ-48,700 ₪.
- התייחסות לשיעור היוון שקבע שמאי התובע: שיעור ההיוון שנקבע על ידי שמאי התובע הינו 2.5%. מדובר בשיעור היוון הנמוך מהמקובל למקומות חניה. שיעור היוון מקובל למקום חניה הינו לפחות 5.5%. בהתבסס על נתוני שמאי התובע (הגם שהובאו בחשבון נתוני שכירות גבוהים וללא הפחתה למו"מ), ובחלוקה בשיעור היוון של 5.5%, יתקבל כי שווי מקום חניה (לא במתקן) הינו כ-230,000 ₪ וזאת עבור מקום חניה פרטית מקורה (שאינה חסומה).
- **התייחסות לתחשיב שמאי התובע:** הן בתחשיב שנערך ביחס לחנות והן ביחס לתחשיב שנערך ביחס לדירת המגורים, הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם תוספות שווי כפולות בגין מקומות החניה, כלומר הן תוספת שווי עבור חניה צמודה והן תוספת שווי עבור מקומות החניה עצמם. לא ברור מדוע ניתן כפל שווי כאמור עבור מקומות החניה בגין החניות הצמודות ובגין שווי מקומות החניה עצמם, עת הלכה למעשה מדובר באותו רכיב שווי. משכך, יש לדחות את תוספת השווי הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקומות החניה.
- התייחסות למקומות החניה נשוא חוות הדעת: מקומות החניה של הנכסים הנדונים אינם מהווים מקומות חניה רגילים, אלא מקומות חניה המוקמים על מתקן חניה בן 3 קומות ונדרשים לתמרון באמצעות פלטה מסתובבת לצורך יציאה עם הפנים לכיוון הרחוב, על כל המשתמע מכך ביחס להפחתות שיש להביא בחשבון בגין שווים של מקומות חניה אלו (כפי שיתוארו להלן).

התייחסות למקדמים למתקן חניה:

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
0003-223' - 1	דיון בפיצויים

עפ"י הכרעות שמאים מכריעים כמפורט לעיל, נקבע מקדם ממוצע ממקום חניה ללא מתקן למקום חניה במתקן חניה של כ-0.72.
עפ"י מחקר דלפי, שפורסם על ידי לשכת השמאים שווי מקום חניה במכפיל הינו במוצע 73% משווי מקום חניה מקורה רגילה במרתף.
לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שמתקן החניה כולל 3 מקומות חניה, הבאתי בחשבון מקדם של 0.7.

- **מקדם פלטה מסתובבת**
הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לצורך תמרון באמצעות פלטה מסתובבת.

- מושעא ושביל גישה משותף:
הואיל וכל אחד ממקומות החניה צמוד בהצמדה משותפת לשתי תתי חלקות שונות, קיימת מושעא במכירת כל אחת מתתי החלקות בשוק החופשי. כלומר, לכל אחד מבועלי תתי החלקות בעלות משותפת בלתי מסוימת במקומות החניה הצמודים.
בנוסף קיים שביל גישה לכניסת הרכבים המהווה גם שטח משותף לזכות מעבר לגישה לבניין של כלל הדיירים.
לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם התאמה למושעא ושביל גישה משותף של 0.95.

- **סיכום**
כמפורט לעיל, לא קיימת ירידת ערך לנכס הנישום מהסיבות הבאות:
תת"ל 70א' לא שינתה את תוואי מפלס קו המתע"ן ביחס לתמ"א 23/א' 4.
הבאתה בחשבון של חסימת הגישה לחניות, אינה מביאה לירידת ערכם של הנכסים הנדונים.
בקביעת שווי מצב חדש מכוחה של תת"ל 70א' יש להביא בחשבון גם את הגורמים והאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. כמפורט בסקר המחירים דלעיל ופרוט הגורמים המשביחים, הקרבה לתוואי רכבת הקלה משביחה באופן ברור את שווי הדירה והחנות בענייננו.
התחשב שערך שמאי התובע שגוי, כפי שהוסבר לעיל.
ערכי השווי שקבע שמאי התובע שגויים, לא סבירים ואינם מבוססים.
לאור האמור לעיל וכמפורט בחוות דעתי, להערכתך לא קיימת כל פגיעה לנכסים הנדונים.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971,** קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה,** הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
1 - 2023-0003	דיון בפיצויים

השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחה.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני

הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובע ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותי התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים

מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
0003-23ב' - 1	דיון בפיצויים

העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.

הבאתן של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616' כחלק משווי המקרקעין במצב

התכנוני הקודם

- יש לדחות את טענת שמאי התובע במסגרת חוות דעת שמאי התובע על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616' כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם.
- יובהר, כי טענה זו הלכה למעשה לא כומתה בבחינת שווי הנכסים במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע ובשל כך יש לדחותה על הסף.
- למעלה מן הנדרש יובהר, כי **תכנית כוללנית תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב, אשר קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן, גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית תא/5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם בענייננו.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקין בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
1003-23ב' - 1	דיון בפיצויים

- משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, זכויות מכוחה של תכנית תא/5000.
- בעניינה של תכנית תא/3616א', הרי שתכנית זו אושרה בחודש ינואר 2018, כלומר לאחר אישור של תת"ל 70א' ומשכך ברי כי אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א' זכויות מכוחה.
- מהאמור עולה, כי יש לדחות הן על הסף והן לגופה את טענת שמאי התובע לפיה יש להביא בחשבון כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי, מטרדים ונגישות

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב בן יהודה כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- כן נטען בחוות דעת שמאי התובע, בעלמא ובהיעדר תימוכין ואסמכתאות, כי ייגמרו מטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן וכי תיווצר מגבלת נגישות אל המקרקעין לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם רכב להובלת משאיות וחומרי בנין.
- בשל שינוי תוואי קו המתע"ן וכן בגין מטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי ומגבלות נגישות כאמור, הובאה בחשבון בעלמא ובהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות, הפחתה משווי החנות במצב התכנוני החדש בשיעור של 10% והפחתה משווי הדירה במצב התכנוני החדש בשיעור של 7%.
- יש לדחות את טענות התובע מכל וכל.
- ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת כאמור, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר המטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן – טענה אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין. מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

התוכן - תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114 דיון בפיצויים	מס' החלטה 15/02/2023 0003-223' - 1
---	---

בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- לא זו אף זו, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לסקר מחירים אשר הוצג במסגרתה, ברי כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי הדירה ברח' בן יהודה בין השנים 2015-2018 נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה החיובית של תת"ל 70א'.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומת המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו גם כן בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, המטרדים הנטענים ומגבלת הנגישות.**

החניות

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע נפלה שגגה מהותית באופן חישוב שווי של מקום חניה. כפי שהוצג נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, את שווי של מקום חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס.
- יתרה מזו, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון הפחתות משווי מקום חניה במתקן לכך שבענייננו עסקינן במתקן הכולל 3 מקומות חניה וכן כי לצורך הגישה אליו יש לעשות שימוש בפלטה מסתובבת. כן לא הובא בחשבון בקביעת שווי מקום חניה בענייננו, כי 3 מקומות החניה מוצמדים במשותף ל-2 הנכסים יחדיו, על כל המשתמע מכך.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הן בבחינת שווי החנות במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע והן בבחינת שווי הדירה במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע, הובאו בחשבון שווים של מקומות החניה בכפל, כלומר הן בשווי המלא והן תוך תוספת בשיעור של 10% לשווי כל נכס. ברי כי יש לדחות הבאה בחשבון כפולה של מקומות החניה במצב התכנוני הקודם, כפי שנקבע נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות.
- **לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים.**

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	- תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114
1 - 0003-23ב'	דיון בפיצויים

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	7112 - חלקה 17 בגוש 7112
2023-0003 - 2	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: רח' ברנט 26, נוה צדק



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7112	17	מדינת ישראל	296.00	296.00	שטח ציבורי פתוח	השטח אינו מפותח ותפוס בחלקו ע"י פלישה של חצר הבית ברח' ברנט 24

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 4743 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 8253 מיום 23/05/2019 י"ח אייר תשע"ט

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 17 בגוש 7112 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אגף נכסי העיריה)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	הפקעת חלקה 222 בגוש 7045
3 - 0003-223ב'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש לבניין ציבורי ברח' שבטי ישראל 48-50 פינת ארליך, שכונת צהלון, יפו



שטח ההפקעה 

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7045	222	רשות הפיתוח. זכות הבעלות נמכרה לחברת דה וינצ'י בשרונה א.ק.א. (2016) (הבעלות טרם נרשמה)	4,755	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	במגרש בנוי מבנה בית ספר הידוע בשם "בית ספר דמוקרטי קהילה"

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 4931 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 10796 מיום 12/09/2022 ט"ז אלול תשפ"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 222 בגוש 7045 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אגף נכסי העירייה)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0361915 תא/מק/3388 - שכונת מגורים בצפון
4 - 23-0003	דיון בדיווח (2) - תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



ממערב- תחום שדה התעופה
ממזרח- רחוב לוי אשכול
מצפון- רחוב פרופס
מדרום- שכונת נופי ים

כתובת: רובע 1, צפון מערב העיר
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	96, 101-98, 118, 130-131, 134, 151-154, 156, 161, 674, 676, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 699, 701, 797	720
6632	מוסדר	חלק מהגוש	33-34, 42-155, 272, 277-279, 280-291, 293-294	465, 273, 38
6896	מוסדר	חלק מהגוש	36, 44-40, 78-80, 83, 105, 110-116, 122	14-16

שטח התכנית: 190.838 דונם

מתכנן: דאובר אדריכלים בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רמ"י, עירייה, בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל: השטח ללא בניה כלשהי

מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע"פ תכנית המתאר תא/5000

- ☐ ציפוף והגדלת היקפי בניה
- ☐ יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- ☐ הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
- ☐ יצירת מגוון פתרונות דיור
- ☐ קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/3388א'- שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול.
על השטח חלות מגבלות רעש וגובה בגלל הסמיכות לשדה התעופה.
יעודים קיימים: מגורים, מסחר ומשרדים, שב"צ, מתקנים הנדסיים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
מגורים-1117 יח"ד, בשטח עיקרי של 134,040 מ"ר, עפ"י ממוצע 120 מ"ר ליח"ד.
בחלק ממגרשי המגורים מותרת בניה של קומה מסחרית. מגרשים אלו מסומנים בתשריט.
מספר הקומות ומספר יח"ד בכל מגרש, משתנה בהתאם למגבלות התעופה החלות על שטח המגרש הספציפי.
מסחר ומשרדים-3450 מ"ר של מסחר ו-2830 מ"ר של משרדים (שטחים עיקריים):
בשני מגרשים הממוקמים על המשך רחוב אבן גבירול, מותרת בניה עד 4 קומות, ובכפוף למגבלות
התעופה החלות על שטח התכנית. שימושים מותרים במגרשים אלו: מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים,
שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים. בנוסף, שטחי מסחר במגרשי המגורים-960 מ"ר שטח
עיקרי בקומת הקרקע.
שב"צ- שני מגרשים קטנים, בשטח של כ-1.5 דונם כ"א- זכויות בניה של 135% לשטחים עיקריים כ"א.
שני מגרשים גדולים- זכויות בניה של 180% לשטחים עיקריים כ"א.
השימושים המותרים- מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור
ושירותי מנהל חירום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.
גובה המבנים המותר - בין 3-4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
מתקנים הנדסיים- שטח מותר לבניה-2000 מ"ר- שטח כולל (עיקרי + שרות). גובה המבנה המותר הוא
עד 7 מ' ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
שימושים מותרים- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי
פסולת פניאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולריים, מתקני חשמל ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

א. שיפור מערך הבינוי המאושר ע"י:

1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח"ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע מ-120 מ"ר ל-95 מ"ר שטח עיקרי.
2. קביעת סוגים של טיפוסי מבנים למגורים כדי לאפשר מגוון פתרונות דיור.
3. יצירת תנועה המשכית בתחום השכונה ע"י ביטול דרכים ללא מוצא.
4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים והעברת שטח למסחר לחלק הדרומי ברחוב רודנסקי, בקומת הקרקע של מבני המגורים כדי להגדיל את עירוב השימושים בשכונה.
- ב. איחוד וחלוקה - אישור פרצלציה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.
- ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.

ד. הגדלת השטח לבניה למבני ציבור בשטח התכנית בהתאמה לפרוגרמה מעודכנת ולתוספת יח"ד.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
עפ"י ע-1	עפ"י ע-1	35%	50,819		עפ"י ע-1	עפ"י ע-1	235%	145,272
עפ"י ע-1	עפ"י ע-1	25%	1960		עפ"י ע-1	עפ"י ע-1	160%	*7839
			עפ"י תכנית ל-4					עפ"י תכנית ל-4
							94%	2000 שטח כולל

* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סך יח"ד : 1530 יח"ד

צפיפות : 24.9

שטח ממוצע ליח"ד : 94.9 מ"ר עיקרי

מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר (עיקרי) : 0

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר (עיקרי) : 369 - 24%

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר (עיקרי) : 699 - 46%

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר (עיקרי) : 462 - 30%

סה"כ יח"ד : 1530

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 4 עד : 17 (כולל קומת הגג).

גובה : מ : 31.70 מ' עד : 68.30 מ'.

תכסית : משתנה בהתאם למגרש.

קווי בניין : משתנה בהתאם למגרש.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית מציעה שני סוגי בינוי עקרוניים בשכונה-

בינוי טורי- הגובל בשצ"פים הגדולים במרכז התכנית, מתאפיין בבניה נמוכה (עד 7 קומות כולל את קומת הגג). מבני מגורים אלו מאפשרים כניסה ויציאה אל הבנין מהרחוב ומהשצ"פ.

בינוי H- מבנים הממוקמים בהיקף השכונה. מבנים אלו מתאימים יותר על הצירים הראשיים- לוי אשכול ופרופס, ומאופיינים (בהתאם למגבלות התעופה), בבניה גבוהה יותר. מבנים אלו הפונים אל הרחוב הפנימי, עומדים בנסיגה בקומה השישית של הבנין, ובכך יוצרים חתך רחוב נעים.

תמהיל יח"ד כולל דירות גן (בחזית אחורית), דירות 3,4 ו-5 חדרים.

מבני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע ממוקמים בציר פרופס (ציר מסחרי גם מעברו הצפוני של הרחוב), וגם בצדו הדרומי של רחוב רודנסקי- שדרה החוצה את השכונה ממזרח למערב, ולו המשך מסחרי גם בשכונות הגובלות ממזרח וממערב (מתוכנן).

תחבורה, תנועה, תשתיות :

השכונה ממוקמת בין שני צירי תחבורה ראשיים- לוי אשכול ואבן גבירול העתידי. בצירים אלו תחבורה

ציבורית, הכוללת את תוואי הרק"ל על רחוב אבן גבירול.

אל השכונה 4 כניסות ויציאות לכלי רכב, כאשר התנועה בפנים השכונה הינה חד סטרית- במטרה להפחית תנועה עוברת בשכונה. רחוב רודנסקי המשמש ציר מזרח מערב חשוב מתוכנן כרחוב דו סטרי.

רוחב הרחובות הפנימיים הוא כזה שיוכל בעתיד (אם ידרש) להפוך את נתיב התנועה החד סטרי לנתיב דו סטרי. חניית אורחים ממוקמת בצדי הרחובות הפנימיים.

כל הכניסות לכלי רכב אל המגרשים בשטח התכנית נעשים בפועל מתוך השכונה ולא מהרחובות ההיקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): הבינוי בשכונה מתחלק לשני מאפיינים: לאורך לוי אשכול- בניה מקסימלית בהתאם למגבלות התעופה. בפנים השכונה- בניה מרקמית הסובבת סביב שצ"פים גדולים, הממוקמים בלב השכונה. צירים להולכי רגל עוברים דרך השצ"פים הן ממזרח למערב בין רחוב לוי אשכול (ע"י זיקות הנאה בין מגרשי המגורים) ועד לרחוב אבן גבירול, והן מצפון לדרום דרך השצ"פים המרכזיים. בתכנית מתוכננות שתי שדרות מלוות מסחר בקומת הקרקע של מבני המגורים, האחת על ציר רודנסקי והשנייה על ציר פרופס.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו הכחול הוא כמאשר בתכנית תא/3388 א'. התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיוונויות חד סטרית (למעט במקרים מסוימים), ותוך העדפה מובהקת של הולך הרגל. קיומן של פונקציות ציבוריות ומסחריות בשטח התכנית, מעודד הפחתת השימוש בכלי רכב לתנועה בשכונה. שביל אופניים המתחבר למערכת העירונית ברחובות לוי אשכול ואבן גבירול מסומן בשדרת רודנסקי. הבנייה מתוכננת בגריד אורטוגונלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): עקרונות של שימור מי נגר עילי והשהייתם בתחום השצ"פים, המדרכות ו/או צידי המדרכות. נספח ניקוז יצורף למסמכי התכנית. שיקום ושיחזור בתי גידול של מערכות אקולוגיות על ידי שימור צמחייה מקומית ייחודית והשבת בע"ח מקומיים (ע"י פיתוח נופי מתאים וצמחייה מושכת ציפורים). ע"פ סקר טבע עירוני שהוכן עבור תכנית המתאר. נספח אקוסטי יצורף לתכנית, ומעגן את מגבלות השימושים בהתאם לרעש הנובע מהסמיכות לשדה.

טבלת השוואה:

מגורים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	212%	230%
מ"ר	134040 (+11232 מ"ר לג-1)	145272 (כולל 11232 לג-1)
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר
גובה	קומות עד 13 קומות (+קומת הגג)	קומות עד 17 קומות (כולל קומת הגג)
מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 68 מ')
תכסית	עד 80% משטח המגרש	עד 85% משטח המגרש
מקומות חניה	2668	1761

מסחר ומשרדים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104%	160%
מ"ר	7240	7839
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר
גובה	קומות	קומות עד 2 קומות
מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 26 קומות)

פורום מה"ע	שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול תא/3388 ב'
------------	--

		(מ')
תכסית	לא תפחת מ-35% ולא תעלה על 50% משטח המגרש	עד 80% משטח המגרש
מקומות חניה	223	

שב"צ:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	180%-135%
זכויות בניה לקומה	מ"ר	33865
גובה	אחוזים	מ"ר
תכסית	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)
מקומות חניה	מטר	עד 80% משטח המגרש

מתקנים הנדסיים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על קרקעיות	אחוזים	135%
זכויות בניה לקומה	מ"ר	2000 (כולל)
גובה	אחוזים	מ"ר
תכסית	קומות	עד 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת
מקומות חניה	מטר	עד 65% משטח המגרש

זמן ביצוע: מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 05/04/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 05/04/2016

בישיבתה מספר 0011-16 מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' עידו דאובר : תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה פרצלציה ושינוי בינוי - מציג את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי : אני רואה שיש פה תוספת זכויות בניה של 11,000 מ'. עידו דאובר : אין לנו תוספת זכויות בכלל לשטחים עיקריים. הבאנו בחשבון את זכויות הבניה מתוקף ג1 והטמענו אותם בתוכנית. נתן אלנתן : מה שהתווסף זה ג'1. ראובן לדיאנסקי : מה לגבי השטחים הירוקים והחומים האם יש קיטון או הגדלה ומה לגבי חניות? נתן אלנתן : לפי התקן. עידו דאובר : קבענו את החניות על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר בהוראות התוכנית. ראובן לדיאנסקי : שירשם על פי תקן. עידו דאובר : שמרנו על שטחי מגרשי המגורים כפי שהיו, לכן שטח התוכנית הוא קבוע ושטח מגרשי המגורים הם קבועים. הגדלנו את שטחי הציבור – ע"פ צרכים נורמטיביים, על חשבון השטחים הפתוחים אותם הצענו בתכנון יותר יעיל, מציג את השטחים הפתוחים. עמית עידן : שדה דוב אמור להתפנות האם זה משפיע על תפיסת הבינוי בתוכנית? איך התוכנית שלכם מתקשרת לכיוון הים ולכיוון השדרות המוצעות בשדה דב? האם נעשה סקר לגבי הטבע העירוני מה הצעדים שנעשו? אורית ברנדר : התוכנית מתבססת על תוכנית המתאר וניתן להוציא היתרי בניה. יש קישוריות לשדה דב השטחים החומים הם המשכיים לאורך אבן גבירול והרצועות שחוצות מזרח מערב בהמשך של רחוב רודנצקי ימשיכו בתכנית שדה דב. ויש תכנון של קומת קרקע עם שדרה רחבה ומעברים נרחבים. התוכנית מתבססת על סקר טבע שנעשתה במסגרת תוכנית המתאר בתחום השצ"פ כבר סוכם שיאספו את הזרעים שמסביב ויזרעו אותה בתחום של התכנית. תוכנית העיצוב תציג את כל הנושא של שימור הטבע העירוני ושימור אופי המקום. כאשר התוכנית הזו תאושר תוצג תוכנית העיצוב לאישור הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים:

נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9540 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

העיר	01/09/2016
הארץ	01/09/2016
ישראל היום	01/09/2016

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית :

1.	דורון דר	לוי אשכול 106 ת"א
----	----------	-------------------

2.	דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ועוד	לוי אשכול 106 ת"א
3.	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד	ז'בוטנסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 52520
4.	ישראל אמיר	בילויה 4 כוכב הצפון ת"א 6937004
5.	יורשי צביה סטרכלביץ ע"י עו"ד סוכובולסקי	יבנה 15 ת"א 6579119
6.	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי	מנחם בגין 132 ת"א 6701101
7.	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
8.	לור בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
9.	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
10.	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי	בית גבור ספורט, בגין 7 ר"ג 52521
11.	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש	מגדל אמות השקעות, וייצמן 2 ת"א 64239
12.	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין	מנחם בגין 7 רמת גן
13.	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון	מגדל אדגר, השלושה 2 ת"א 6706054
14.	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י עו"ד משה שורר	דרך אבא הלל 14 רמת גן
15.	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות'	מרכז עזריאלי 1 ת"א 6702101
16.	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין	בית פז הרצל 182 רחובות 7626718
17.	אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות'	מגדל אמות משפט, שאול המלך 8 ת"א 64733
18.	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח	בית אירופה, שאול המלך 37 ת"א
19.	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון	דניאל פריש 3 ת"א 6473104
20.	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4 ת"א 6423806
21.	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי	החלוץ 20 חיפה 33201
22.	עו"ד ירון גבר	בית גיבור, דרך מנחם בגין 7, רמת-גן 52521
23.	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד אורית חזקיהו משרד עו"ד שוב ושות'	מגדל אמות משפט, וייצמן 2 ת"א 64239
24.	שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה	דניאל פריש 3 תל-אביב
25.	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	אבא הלל סילבר 14 ר"ג 52506

תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:

1. אילוצי התכנית:
היקף התכנית -

התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם, המרחק בין הגבול הדרומי לצפוני כ-350 מ' ורוחבה כ-200 מ'. יחד עם זאת היא – מונה למעלה מ-800 בעלים. ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות ולעומת זאת, מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37.

התכנית עברה גלגולים רבים:

תכנית 3388

- בשנים 2002-2003 החלה עבודה לקידום תכנית 3388. מטרת התכנית הייתה, לאפשר הקמת שכונה צפונית לשכונת נופי ים ובנוסף, לאפשר לבעלים בתחום התכנית לקדם היתרי בניה- ולכן כללה התכנית טבלאות איחוד וחלוקה.
- הפקדת תכנית 3388 נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 8.12.2004 ו- 11.1.2006 והומלצה להפקדה.
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 ואושרה להפקדה.
- לתכנית זו הוגשו 59 התנגדויות.
- חלק ניכר מההתנגדויות עסק בהיבטים שמאיים.
- כתוצאה מהניסיון לענות להתנגדויות, החליט הצוות המקצועי לתקן את התכנית- להוסיף זכויות, להגדיל מס' יח"ד ובהתאם לתקן את לוחות ההקצאה ולהמליץ על הפקדה מחדש.

תכנית 3388 א'

- התכנית שונתה ועודכנה. בתאריך 2.3.2011 דנה הוועדה המקומית בהפקדתה וע"פ החלטה מס' 11-0006 ב'7- המליצה על הפקדה מחדשת של התכנית המתוקנת- 3388 א'.
- לתכנית החדשה, הוגשו 46 התנגדויות.
- הועדה המקומית בדיונים מתאריך 17.7.2012 החלטה מס' 0017-12 ב'2- ומתאריך 18.7.2012 החלטה מס' 0018-12 ב'13- החליטה לדחות חלק גדול מההתנגדויות ולקבל בעיקר התנגדויות תכנוניות.
- בישיבת ועדת משנה להתנגדויות, בישיבה מס' 1118 מיום 3.9.2012 החליטה הועדה המחוזית, לתת תוקף לתכנית- ללא לוחות איחוד וחלוקה. וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

תכנית 3388 ב'

- בשנת 2015 החל קידום תכנית 3388 ב'. המטרה העיקרית של התכנית היה להכין טבלאות איחוד וחלוקה. הנוסף, כללה התכנית שינויים בבינוי ובצפיפות- ע"פ סמכות ועדה מקומית.
- בתאריך 20.4.2016, הובאה לאישור הפקדה, תכנית 3388 ב'.
- במסגרת תכנית זו נעשה ניסיון להטמיע בטבלאות האיזון את טענות המתנגדים לתכניות בגרסתן הקודמת- במטרה לתת תוקף לתכנית ובכך לאפשר למרבית הבעלים לממש את זכויותיהם בפועל.
- לתכנית זו הוגשו 25 התנגדויות.

2. עקרון ריכוז הבעלויות -

עקרון זה מהווה תוספת לעיקרון הראשי עפ"י החוק, לפיו הקצאת הבעלים הינה לפי "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור. עקרון ריכוז הבעלויות מאפשר יצירת קבוצות הומגניות יותר הכוללות בעלים בעלי זיקה זה לזה (משפחות, גופים ממשלתיים/עירוניים ובתנאים

מסויימים גם קבוצות שאוגדו "אד הוק" לצרכי התכנית). הזיקה בין הבעלים במגרשי התמורה מאפשרת מימוש מהיר יותר של זכויות הבניה, בדרך של בניה או מכירה.

מאידך, ריכוז הקבוצות יוצר מספר רב של בעלים במגרש. לאור גודל מגרשי התמורה, אין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד, למעט במקרים חריגים. בנוסף, הסיכוי כי היקף זכויות כלל הבעלים בקבוצה יתאים במדויק למגרש תמורה ספציפי ההולם את מיקומם, אינו רב.

מיקומן המקורי של החלקות בהן מצויים חברי הקבוצה אינו מאפשר, במקרים רבים, את איגומן לכדי מגרש תמורה קרוב, בשל העובדה כי הפיזור הינו על פני שטח נרחב (לעיתים על גבי כלל שטח התכנית).

בנוסף, קיים קושי לאגד קבוצות אשר פרטים מסויימים מתוכן מהווים חלק מחלקה, שכן "חילוץ" פרטים אלו מהחלקה המקורית חושף את שמאי ההקצאה לטענות של אפליה מצד יתר המחזיקים בחלקה.

לאור האמור לעיל, הוקצו מגרשי התמורה לקבוצות במידת האפשר, תוך שמירה על איזון בין עקרון ריכוז הבעלויות לעיקרון "קרוב ככל האפשר" של בעלי החלקות האחרות.

3. ריכוז הקבוצות:

ריכוז הקבוצות נעשה לגבי הבעלים הרשומים בעת הפקדת תכנית. בעת זיהוי הבעלויות נעשה ניסיון, ככל האפשר, לזהות קרבה משפחתית. יצוין כי במסגרת הרישום לא ניתן, בד"כ, לזהות אחים, אחיות ובני משפחה אחרים וקרובי משפחה בדרגות שונות אחרות. לעניין הבקשות לאיגום זכויות – מקובל על שמאי התכנית שיש לאגם חלקות פרטיות ככל האפשר על פי קשרים משפחתיים בין הבעלים, אולם איגום זכויות בצורה של קבוצות בעלויות על ידי עורכי דין ובאי כוח אחרים גורם ליצירת קבוצות אקראיות של בעלי רסיסי חלקות שאין ביניהם לרוב כל קשר.

קיימת סתירה מובנית בין דרישות קבוצות הבעלים המיוצגות ע"י עורכי דין. לא ניתן בעת ובעונה אחת לדרוש איגום של הבעלויות ובו זמנית לשמור על מקומן המקורי של החלקות. יצוין כי עובדתית, במקום להקל על ביצוע התכנית ע"י איגום, האיגום לקבוצות אקראיות גורם לפיזור הקבוצות.

ההקצאה מתעדפת קבוצות בעלות מכנה משותף אמיתי ולא קבוצות שהמכנה המשותף שלהן הוא שם המאגד. חלק מההתנגדויות, בעיקר של עורכי הדין, סותרות זו את זו ומבקשות מגרשי תמורה זהים (באופן לא מפתיע – במרכז התכנית) אולם על שמאי התכנית להתייחס לכלל הדרישות ובאופן טבעי אינו צריך להיות מוטה לטובת התנגדות זו או אחרת.

לאור האמור לעיל יש לתעדף תחילה את בעלי החלקות שאינם מיוצגים על פי עיקרון "קרוב ככל האפשר" (שהוא העיקרון היחיד לבעלים במצבם), גם במחיר הזזת חלק מבעלי החלקות המשוויכים לקבוצה זו או אחרת למגרש מרוחק יותר.

לעניין חלקי החלקות – מנהלי הקבוצות השונות "אוספים" שברי זכויות מחלקות שונות ומבקשים לאחדם במגרשים שלמים. בקשותיהם נעשות ללא התחשבות בבעלויות הנותרות באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

4. סוגיית המושע -

האיזון הוא של חלקות בשלמותן. לא נעשה איזון נפרד לחלקי בעלות (מושע) שכן הדבר אינו על פי עקרונות החוק והוא אינו ניתן לביצוע. יצוין כי רוב החלקות היו, במצב התכנוני הקודם, בבעלות משותפת (מושע). כל מי שרכש נכס לאחר מועד אישור התכנית הקובעת

במצב התכנוני הקודם (תכנית 1111 שאושרה בשנת 1969), רכש חלקי בעלות בלבד, מה גם שחלק מהבעלויות נוצרו על ידי חלוקות לאחר שנת 1969.

יצוין כי שמאי התכנית אינו יכול לבחון את הרכב המושע, העשוי לעיתים להיות אף מאורגן יותר מהרכב בודד של בעלויות.

5. מקדם הפחתה למושע ב"מצב הנכנס":

בתכנית יש כ-180 חלקות ו-37 מגרשי תמורה. מספר הבעלים בתכנית מונה כשמונה מאות. כלומר – איגוד התמורות במגרשים עשוי לאחד מספר רב של בעלים במגרש, ואין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד.

6. פיזור מגרשי התמורה –

פיזור החלקות ב"מצב הקודם" הינו אחיד לכלל התכנית, אלא שב"מצב החדש" מוקצה כל חלקה המערבי של התכנית לצרכי ציבור, דהיינו – יש להקצות לחלק גדול מהחלקות המערביות תמורה לא במקומן.

לפיכך הוקצו חלקות אלו ככל הניתן לפי עיקרון "קרוב ככל האפשר", בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי חלקות אלו מצויות ב"מצב הקודם" על תוואי רח' אבן גבירול המתוכנן.

ככל שניתן, קיבלו חלקות אלו מגרשים סמוכים (בעדיפות למגרשי המסחר) אך בשל מיעוט מגרשי המגורים במרכז התכנית לא נותרה ברירה אלא להקצות לחלקות אלו מגרשי תמורה לאורך גבולה המזרחי של התכנית. יצוין כי לאור שטחה הקטן של התכנית, המרחק הממוצע של מגרשי התמורה מחלקות המקור בד"כ אינו עולה על עשרות מטרים בודדים.

יש לציין, כי ההחלטה לרכז את השטחים לצרכי ציבור לאורך הגבול המערבי של התכנית, נובעת מהעובדה כי על שטח זה חלות המגבלות החמורות ביותר מבחינת מגבלות רעש – ולא ניתן להקים בתחומו מגורים. ההנחה הייתה כי השכונה תשורת בהתחלה ע"י שטחי ציבור בשכונות סמוכות.

7. קרוב לים:

המושג "קרוב לים" בתכנית זו הוא אבסורדי, ראשית בשל הממדים הקטנים של התכנית (3-4 שורות בנינים) ושנית בשל העובדה כי התכנית אינה סמוכה לים ובין התכנית לים חוצץ שדה"ת דב שיהפוך בעתיד לשכונת מגורים.

8. חלקה 34:

לגבי חלקה 34 בגוש 6632 קיים פסק דין של ביהמ"ש המחייב את שמאי התכנית להקנות את מגרש/י התמורה לחלקה כקבוצה אחת.

9. מקדמי השווי:

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו. שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

10. מקדם שווי יחסי:

לפי התקנות ניתן לאזן את התכנית על פי שווי יחסי לכל בעל בתכנית. לדעת שמאי התכנית קיים שווי בסיסי (מקדם 1) אולם הדרישה להציג שווי זה בשלב זה אינה מעשית, שכן

במרוצת הזמן שחלפה מאז הכנת התכנית ושתחלוף עד שתתאשר, חלים שינויים בשווי המוחלט. יחד עם זאת, אין מניעה להציג בעקרונות את המספרים המוחלטים. שמאי התכנית מבצע מעקב שוטף אחר השינויים. יצוין כי הטבלאות נערכו כך שאין תשלומי איזון ולפיכך לשווי המוחלט אין משמעות בסוגיה זו.

באשר לדרישה לעדכן מדי פעם את השווי היחסי, הרי מדובר ב"כלים שלובים" של איזון ולפיכך מקדמי השווי חייבים להיקבע במועד אחד ויחיד. אי אפשר "מדי פעם" לשנות את מקדמי השווי בהתאמה לשינויים מקריים בעסקאות אלא יש לעבוד לפי מועד קבוע אחד.

תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיוור אקווילנטיות ובשטח אקווילנטיות בייחוד מסחרי. השווי היחסי לזכויות הבעלים בשני מצבי התכנון תמיד זהה. איש מהמתנגדים לא הציג תחשיב המעיד על מקדמים שונים מהנקבע.

מקדמי השווי ב"מצב החדש" מוצאים את ביטויים בצורה מפורטת במסמך עקרונות השומה. המקדמים נקבעו על פי התנהגות שוק המקרקעין והניסיון המקצועי של שמאי התכנית, לרבות ניסיון באזור התכנית המופקדת. הובאו בחשבון גורמי קרבה לדרכים הראשיות - דרך אשכול ורחוב פרופס, ולמגרשים שיעודם לשטח ציבורי פתוח או ש.ב.צ. המסחר בשטח התכנית שכונתי, מצומצם ביותר ונועד לתת שירות לבנייני המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

11. הקצאה לעיריה ולר.מ.י:

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עיריה: ככל האפשר נמנע מצב זה כדי למנוע חיכוך בין הצדדים. עם זאת, במגרשים בהם לא נותרה בידינו ברירה אלא לשלב גופים אלו עם מחזיקים פרטיים, הבאנו גוף זה כתחליף למספר רב של מחזיקים פרטיים, אשר הקושי למצוא אותם, לנהל איתם מו"מ ולהגיע איתם להסדרים הינו רב. כמו כן התארגנות משותפת של עת"א ורמ"י יכולה לגרום למימוש מהיר יותר אם דרך שווק או מכירה של המקרקעין.

עיריית תל אביב ומדינת ישראל לא קבלו כל זכויות בתמורה לשטחים המיועדים לשטחי ציבור. השתתפותן בלוח ההקצאות ב"מצב קודם" הינה אך ורק לחלקות הנמצאות בבעלותן לא מתוקף תוכניות הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור. לגבי הזכויות הנובעות מחלקה 720, העיריה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

12. מגרש 607

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגוון זמנית. הזכויות בגין שטח המגרש מוצו בתכנית זו וניתנו לבעלים בתכנית זו, במטרה לפצותם כבר בשלב זה ולא לדחות את התמורות למועד מאוחר ולא ידוע.

לאור האמור לעיל, ניתן מגרש זה לעת"א ללא זכויות וללא תמורה, ואינו בא בחשבון בשווי היחסי בטבלת האיזון. אם וכאשר, בעתיד, תהיה כוונה לשנות את יעוד מגרש זה, הדבר ייעשה במסגרת תכנית מפורטת עתידית.

13. הצפיפות ב"מצב חדש":

לגבי מספר יחידות הדיור ב"מצב החדש" - הזכויות לחלקות במצב התכנוני הקודם הינן על פי עקרונות תכנית 1111 החלה על השטח ומהווה תכנית בסיסית לחישוב הזכויות.

הצפיפות על פי תכנית 1111 הינה 6 יחידות לדונם ברוטו. זוהי גם הצפיפות בתכנית "הגוש גדול" הגובלות בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

14. נכסי האפוטרופוס הכללי:

נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון "ריכוז הבעלויות".

--	--	--	--	--



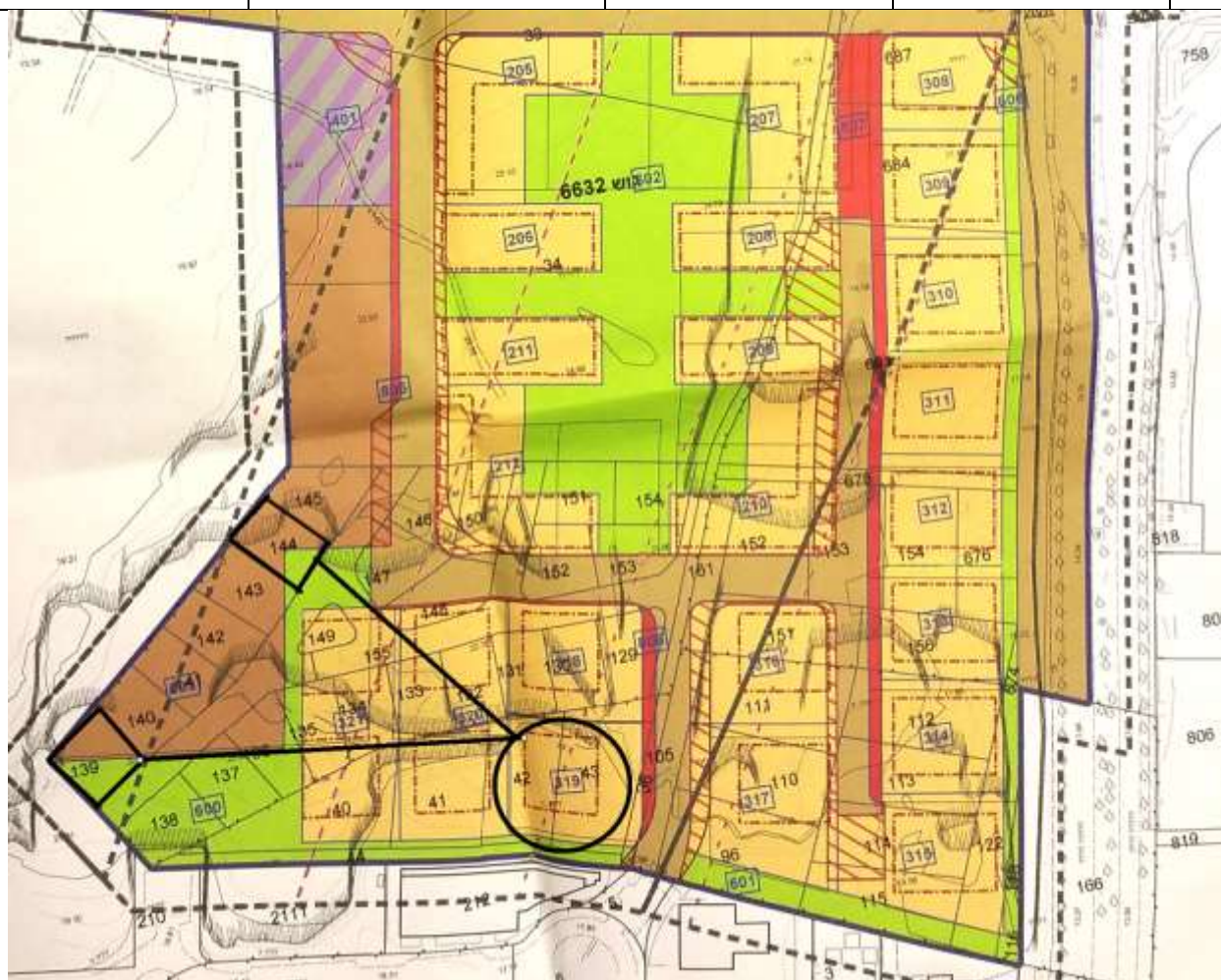
--	--	--	--	--

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
3.	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד. גוש 6632 חלקה 72 מגרש תמורה 311	הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי ניתן באופן בלתי חוקי.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ככל שהוקצו לעיריית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי	לערייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב.	בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבניינים יוכל להשתנות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה.	אין הפחתה של שטחי ציבור. שטחי ציבור: שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'. שטח הקרקע מצב יוצא- 20.05 ד'. שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר שטח בניה מצב יוצא- 65,568 מ"ר (עפ"י ל-4).	לדחות את ההתנגדות
		התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה.	תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
4.	ישראל אמיר גוש 6632 חלקה 34	מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד.	לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של חלקה 34 אושר ע"י מפרק החלקה מטעם בית המשפט.	לדחות את ההתנגדות
5.	יורשי צביה סטרכילביץ ע"י עו"ד אריה סוכובולסקי גוש 6632 חלקה 33	מבקשים לתקן טעות בטבלת ההקצאות כך שיתוקנו החלקים של נאווה וצביה סטרכילביץ	ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה. יצוין כי הן צביה סטרכילביץ והן נאווה סטרכילביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
6.	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144 (ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו- 50% מהזכויות בחלקה 144	ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון לים.	החלקות הינן בקו ראשון לגדר שדה התעופה. ב"מצב חדש" מצויות החלקות במגרש המיועד לשב"צ ולפיכך אין מנוס מלהעבירן. בנוסף, ע"פ תכנית 1111 המשתרעת מערבית לתכנית זו נקבעה בניה עתידית לגובה של מגורים מיוחד, מלונאות ונופש. ובהתאם, אין קו ראשון לים בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
		קיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה ומספר קומות במגרשים 319 ו-321.	חישוב מספר הקומות המופיע בטבלה 5, הוא כל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קרי, ה-00), כולל קומת הכניסה. לפיכך אין סתירה בין הכתוב בתקנון, לבין נספח הבינוי.	לדחות את ההתנגדות
		המתנגדים קופחו בהקצאות ביחס לחלקיהן במקרקעין וקופחו בקבלת זכויות מופחתות במצב המוצע.	השווי היחסי בין היקף הזכויות ב"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" נשמר. בנוסף שמר השמאי על האיזון הנכון בשווי היחסי בין הבעלים כדי שלא יקופחו.	לדחות את ההתנגדות



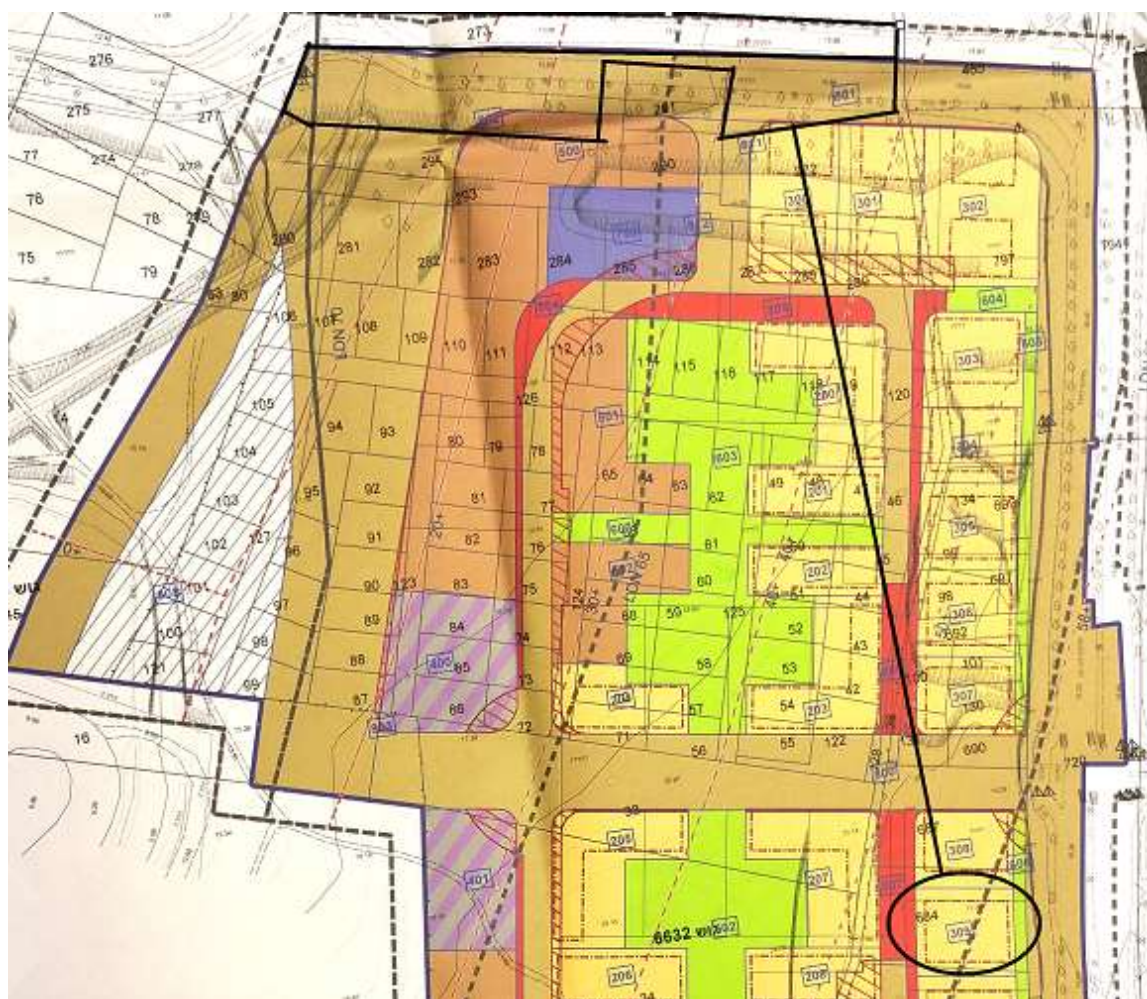
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
7.	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632	יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה.	ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות.	לקבל את ההתנגדות
		ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור.	לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה	לדחות את ההתנגדות

	מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.
לקבל את ההתנגדות	טעות סופר תתוקן	יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 - שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
8.	לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	מיקום חלקה 273 טוב ממיקום הבניינים כפי שהוקצו למגרשים לחלקה. שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף.	ראה תשובה 6 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ההקצאה של המתנגדים אינה קרובה לחלקת המקור ובהתאם יש להגדיל את כמות יח"ד למגרשים הנחותים שהוקצו.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע כי יוקצו	חלקה 273 מצויה ב"מצב הקודם" על תוואי דרך אבן גבירול המתוכננת ועל תוואי רחוב פרופס. לפיכך הוקצה לה מגרש סמוך לדרך דומה.	לדחות את ההתנגדות
			כל זכויות המתנגדים ניתנו	לדחות את ההתנגדות

	למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב	במסגרת תכנית זו.	
--	---	------------------	--



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
9.	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחווה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך והשמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	הזכויות שהוקצו בתכנית זו הינם פחותות מההקצאה שניתנה בתכנית 3388 א', יש לתקן את התכנית כדי שיאוזנו זכויותיהם בטבלת האיזון.	תכנית 3388 א' לא אושרה ולכן לא ניתן להתייחס לזכויות שלכאורה נתנו במסגרתה.	לדחות את ההתנגדות
		המגרשים שהוקצו רחוקים מחלקות המקור והוקצו במגרשים מסחריים מבקשים תיקון למגרשים אחרים.	המתנגד קיבל מגרש קרוב ככל האפשר, ביעוד מסחרי.	לדחות את ההתנגדות
		מקדמי השווי למסחר ומשרדים לא הביאו בחשבון שווי בין מסחר במבנה מגורים לבין מגרשי מסחר ומשרדים בלבד.	שמאי התכנית לא מצא מקום להבחנה בין שווי בחזית מסחרית לבין מסחר במבנה מסחרי. המתנגד לא הביא כל אסמכתא או תחשיב המאשש את טענתו	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את השווי בין מגרשים 400 ו-401 כך שמגרש 401 נחות בגלל הקשרו לבניה תלוית אישור תכנית שדה דב.	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	
לקבל את ההתנגדות	טעות סופר תתוקן	יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
10.	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי גוש 6632 חלקה 34	מבוקש לתקן טעות סופר שבו יש לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות
11.	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש ושמאי גיל לזר גוש 6632 חלקה 129 מקבלים ב-307	מבקשים לתקן את הקצאה למתנגד להקצאת מגרש קרוב ככל האפשר יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים. מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות



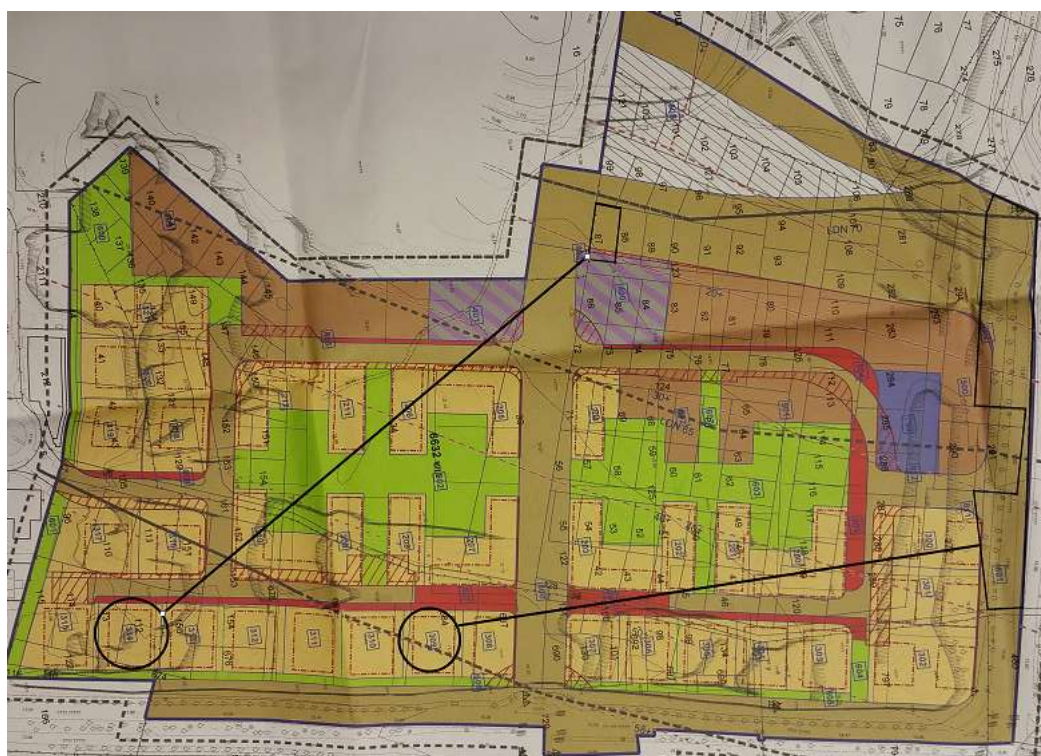
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
12.	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632, 6630, 6896 הוסיפה להתנגדות את: לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154)	מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ"י החוק בגלל שעת"א הינה בעלת זכויות בתכנית.	אין צורך ולא מקובל עלינו למנות שמאי בורר התשובות כפי שניתנות ע"י שמאי התכנית מספקות. קבוצת חלקה 6632/34 הובאה בחשבון כמקשה אחת בהתאם להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים במסגרת הקצאה פנימית לחלקה. לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה מחזיקים.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את מגרש 318 ולהוציא את יעקב להב ובמקומו להכניס אחד מקבוצת המתנגדים.	יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות מרכז הקבוצה.	לדחות את ההתנגדות
		בעלי חלקה 34 בגוש 6632 המאוגדים בקבוצת המתנגדים מבקשים הקצאה משותפת במגרש 208 או 209.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 101 בגוש 6632 במגרש תעסוקה מס' 400 הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 102 בגוש 6632 במגרש מגורים הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקות 92 ו-93 בגוש 6632 במגרש הקרוב יותר מהמגרש המוקצה	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		314.
מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
עפ"י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכנס כמו להרכב בעלות בנכנס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ"פ ומקדם מושע	ראה תשובות 4, 5 ו-9 לתשובות שמאי התכנית. כל השטחים והחלקות הנמצאים בצפון מערב ת"א עד פרוס כלולים בתכנית מתאר 1111 שחולקה למספר תכניות מפורטות. כל מי שרכש חלקה בשטח תכנית זו מודע או אמור להיות מודע לכך ששטח התכנית יעבור תכנית איחוד וחלוקה ואין משמעות למיקום חלקה זו או אחרת שתקבל מגרש תמורה במקום אחר.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
13.	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון גוש 6632 חלקות 87 ו-273	בניגוד ל-3388 א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הוועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח"ד ויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר.	מתנגדים לשינוי הצפיפות וכמות יח"ד שנעשתה בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'.
לדחות את ההתנגדות	תכנית זו הינה תוכנית מוטת הולכי רגל. בתכנון ביקשנו ליצור שכונה ממותנת תנועה, וזאת ע"י יצירת רחוב מרכזי מעגלי וחד סיטרי בעל מדרכות רחבות. לתחום התוכנית הוספו שבילי אופניים. יתר על כן, רחובות ללא מוצא אינם ידועות למשתמש, יש לאפשר רציפות וחיבוריות בין הכבישים בשכונה וסביבתה. המטרה הינה להימנע מ"שכונת בועה" מבודדת כי אם שכונה המספקת שירותים מקומיים ומסחר שכונתי במרחק הליכה.	מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'.
לדחות את ההתנגדות	תוספת שורת המבנים מאפשרת מגוון בסוגי מבנים וסוגי דירות. הנסיגות בחזיתות מאפשרות חתך רחוב בקנה מידה ידידותי ומותירה גמישות תכנונית רבה. תפקיד נוסף לנסיגה הוא לאחד את החזית לאורך הרחוב בין הגבהים המשתנים של הבניינים כתוצאה ממגבלות השדה.	מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'.



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
14.	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י עו"ד משה שורר והשמאי אריה	מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת המתנגדים להתאגד	ראה תשובה מס' 5 כללית של השמאי עו"ד שורר מבקש לרכז קבוצת	לדחות את ההתנגדות

	קמיל	בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה.	בעלים אקראית לארבעת המגרשים הנתפשים כטובים ביותר בשטח התכנית. ריכוז זה יכול לבוא על חשבון בעלים אחרים הנמצאים במקום. לכן ככל שקיימת עדיפות לריכוז קבוצה ע"י ד שורר הרי היא חייבת לבוא ע"ח מיקומן המקורי של החלקות, משום שבעלי חלקות שאינם בקבוצה אמורים לקבל תמורה במקום בו הם נמצאים לפי עקרון "קרוב ככל האפשר".
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	מתנגדים להקצאות של בעלים בקבוצה בהקצאה שמרבית הבעלים אינם קרובים לחלקות המקור.	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	מבקשים תיקון טבלת ההקצאות וכפי שעת"א ורמ"י קבלו מגרשים מאוגדים מבקשים המתנגדים לקבל הקצאה במגרשים 200,202,204 ו-212 בשלמות אולם אם לא יהיה שינוי מבקשים להשאיר את הבעלים מהקבוצה שלהם. הוקצו במגרשים אלו.	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	מבקשים עריכה מחודשת של טבלת ההקצאות באופן הבא: משפ' גבאי מבקשת את מגרש 212 ואם לא להשאירה במגרש הקיים, צפריך אורלי מבקשת עם משפ' גבאי, מתנגדים שהוקצו במגרשים 202,204 ו-212 מבקשים את איחודם במגרש 202 או לשמור על הקיים, להקצות את פנחס נצר מבקש להקצות את זכויותיו (כולל חלק שלא נרשמו) במגרש בבעלות יחידה, משפחת לביא עפ"י הפרוט מבקשים לרכז זכויות מארבעה מגרשים למגרש יחיד או לחלק באופן אחיד בין מגרשי הקבוצה.	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	
לדחות את ההתנגדות	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א' ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- בעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.	מבקשים תוספת בניה מכח ס' 101 לחוק התכנון והבניה.	



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
15.	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות'	טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם כקבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן	המתנגדים אינם בעלים בתכנית. למרות זאת ניסה השמאי לאגם את זכויותיהם אך לא עלה בידו בשל האילוצים הרבים של תכנית זו. בנוסף ראה תשובה 2 ותשובה 3	לדחות את ההתנגדות

	והשמאי אריה קמיל	את טבלת ההקצאות בהתאם.	לתשובות שמאי התכנית.
		מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות ולשמור על קרוב ככל האפשר למתנגדים לפחות כמו בעלים אחרים בתכנית.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.
		מבקשים תוספת בניה מכח ס' 101 לחוק התכנון והבניה.	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א' ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- הן בגלל מגבלות גובה ובעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
16.	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין גוש 6632 חלקה 118	מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה)	התנגדות משפטית	תוזמן לדיון



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
17.	אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.	ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 401 ו-400.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106 ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים. וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין פרוט שווים יחסים ואקווילנטים של הזכויות במגרשי התמורה.	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמדת תכנית 3388 א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות	הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה. ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85%.	לדחות את ההתנגדות
		לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
18.	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116	השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית	השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא.	לדחות את ההתנגדות
		מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות.
		השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם.	ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם	השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס' 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700.	אין כל סמיכות.המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע"י חברת ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: סיכום לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה. על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן. ובנוסף, דו"ח הנחיות אקוסטיות (ע"י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול.	לדחות את ההתנגדות
		למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניי "אייג" גבוה מדי ושגוי יש לתקנו.	הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו.	לדחות את ההתנגדות.
		אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה	סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע"י הבעלים בשלב הרישוי.	לדחות את ההתנגדות.

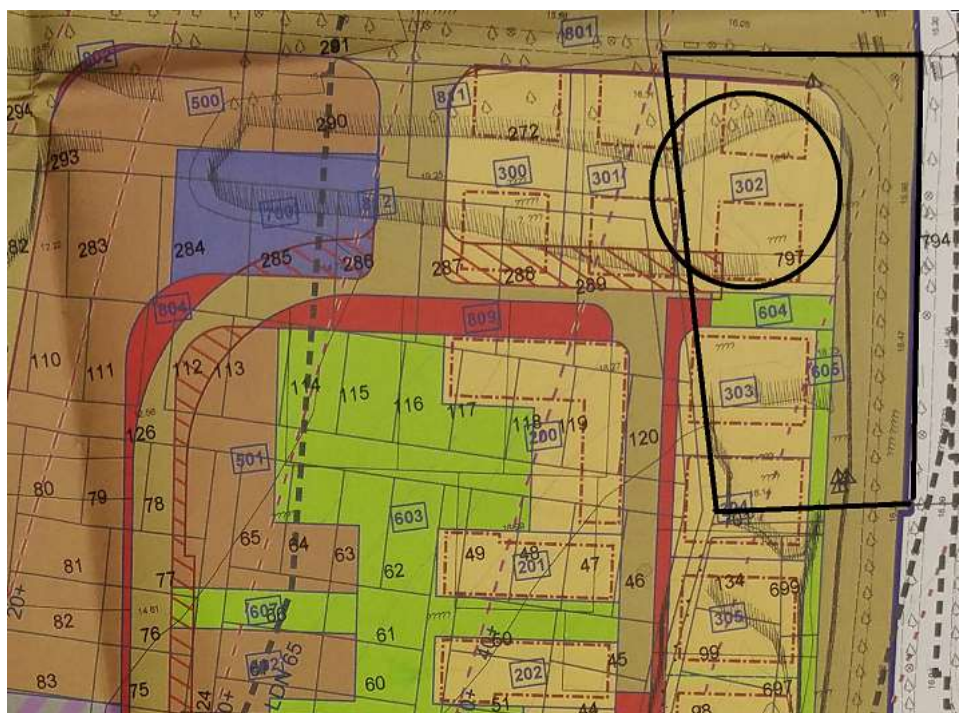
שיש לתקנה.	אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה.	לדחות את ההתנגדות
כל יתרת המגרשים מלבד מס' 311-316 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם.	במידה וקיימים מטרדים מקיום שדה תעופה סמוך הם נכונים גם למצב קודם וגם למצב חדש ואינם שונים ממגרש למגרש. המתנגד לא הציג אסמכתאות לטענה זו.	לדחות את ההתנגדות
מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
19.	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון גוש 6896 חלקה 96	בתוכנית הוגדל מס' יח"ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ"ר בניה למגורים	תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח"ד ע"פ הקלות מותרות ותיקון לשבס. השטח העיקרי הממוצע ליח"ד עומד על כ-95 מ"ר, שהוא שטח ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל הקצאת השטחים למגורים לעירייה ולמדינה שהם מקרקעי ייעוד יש להשיב לבעלים	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
20.	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	ההקצאה נעשתה למגרשים 301 ו-203 ולא התקבלו נתוני אקסל מהשמאי, לא מסכימים עם מקדמי השווי השמאי למגרשים שהוקצו	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
21.	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי חלקה 797	מבקשת שחלקיה יוקצו באחד ממגרשי 306 עד 321 מגורים מיוחד ללא מסחר כפי שניתן לבעלים זליג אשר היה איתה בחלקה המקורית, לא מוכן לקבל מסחר שיגרום לו להפסדים.	אנו לא סבורים כי נעשתה הטבה מיוחדת לזליג. המתנגדת קיבלה מגרש במקום בו היא מצויה. לצערנו לא ניתן להקצות את כל חלקה 797 (חלקת ענק מרובת מחזיקים) למגרש זה ולפיכך נאלצנו להוציא חלק מהמחזיקים בחלקה למגרשי תמורה דומים.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
22.	עו"ד ירון גבר גוש 6632 חלקות 34 ו-55	השמאי פעל שלא בעקרון איחוד זכויות למתנגד וזכויותיו משתי חלקות הוקצו בשני מגרשים. מבקש לרכז את זכויותיו במגרש 206 המתקבל מחלקה 34 ללא צורך בפגיעה באחרים.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
23.	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד ענת חיזקיה משרד עו"ד שוב ושות'	הסכם השיתוף והחלוקה שנחתם בין הבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 לא הוכר בטבלאות האיזון. בהתאם לעיקרון ריכוז הקצאת הבעלויות מבקשים לרכז את המתנגד תם טייכר שזכויותיו הוקצו בשני מגרשים למגרש אחד מגרש 200 יחד עם בני משפחתו. מבקשים תוספת זכויות בגין אפשרות פינוי שדה דב.	התנגדות משפטית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבוקש בבניינים בהם יש 7 קומות שחלק מהחניות תהיינה עיליות.	תכנית זו הינה בסמכות וועדה מקומית- מטרתה העיקרית הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. היא מתבססת על זכויות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א'.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים שייקבע בהוראות התכנית שמגרשים סמוכים בעל קרקע שיקדים את בניית הרמפה לחניה ישיב לו שכנו את חלקו היחסי בהשתתפות בלויות הבניה של הרמפה.	פ' בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-1-2 מרתפי חניה. בנוסף, מתאפשרת חניה במפרצי חניה ברחוב.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח	עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות מתחלקות באופן שווה בין שני מגרשים. תכנון זה מקטין את החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים החוצים בכניסה לחניונים. ניתן יהיה לבנות את הרמפות בשלב הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים ולהוסיף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי
				לדחות את ההתנגדות

		לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים שיממשו בתכנית.		
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
24.	שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה	הטבלאות אינן ערוכות לפי תקן שמאי מס' 15, שמאי התכנית ציין שווי יחסי ולא אבסולוטי. השמאי לא צרף עסקאות לביסוס ערכי שווי יחסי	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות הבנייה הוקנו לחלקה בייעוד למסחר ומשרדים ולא מגורים וכמו כן חל היטל השבחה בגין חלקה 14 שלקח בחשבון את תכנית ג1 הכוללת מגורים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הקצאת זכויות במסחר ותעסוקה יש להקצות לגופים מוסדיים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי יחסי נכנס לחלקה 14 הסמוכה לקו החוף צ"ל גבוה יותר מהניתן.	ראה תשובה 7 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי מצב נכנס למטרוקה(דרך) נכנס בשווי מלא ולדעתנו נדרשת הפחתה. שמאי התכנית קובע מקדמי שווי לדירות באפן שגוי היה צריך להעלות שווי בגין דירות קטנות.	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמים לצפיפות שהינם נמוכים יחסית לשוק.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית טעה במקדם משרדים שהיה צ"ל נמוך יותר תואם תכנית 3700.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
25.	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	יש לתקן את הוראות התכנית: התכנית מקטינה את שטחי הדירות יחסית לתכניות קודמות- ואינה בוחנת אפשרות מימוש מיטבית כלכלית.	השטח הממוצע ליח"ד עומד על כ- 95 מ"ר- שטח ממוצע גבוהה מהמקובל היום בתכניות אחרות. אפשרויות המימוש של שטחים ממוצעים אלו נבחנו. התכנית קבעה תמחיל של גדלי יחידות דיור. ובהתאם, לאחר תכנון 25% דירות קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר, נותרות יתר הדירות בשטח עיקרי ממוצע עבור הדירות הגדולות בין 92 ל- 113 מ"ר ל 75% יח"ד הנותרות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הבלטת מרפסות כך שהשטח מתחתן לא יחשב עיקרי	שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 הינם שטחים בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית. שטחים אלו כוללים גם את שטחי המרפסות המקורות כהגדרתן בחוק.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל מגבלת רוחב החצר הפרטית	דירות הגן מקבלות גינה בעלת רוחב מקסימלי של 5 מטר בעוד שהמגרש רחב יותר כדי לאפשר קומת חניה יעילה. שאר השטח יצורף ויטופל כהמשך ישיר של השצ"פ הסמוך. זאת בתיאום עם אגף שיפור פני העיר- ובכדי למנוע חצרות משותפות שאינן מפותחות.	לדחות את ההתנגדות
		תוספת והגדלת שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור מקטינה את שטחי המגורים ומעמיסה על התשתיות- ללא מתן תועלת לשכונה.	הוספת שטחי מסחר ותעסוקה- המהווים 5% מסך השטחים בתכנית לעומת 85% שטחים למגורים- מאפשרת מגוון, מסחר ושירותים שכונתיים- עובדה המוסיפה איכות חיים לדיירי השכונה.	לדחות את ההתנגדות
		צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכנית לחניה ואחסנה.	ע"פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה.	לדחות את ההתנגדות
		שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות.	מגרשי התכנון השונים נבדקו באופן מעמיק. הבדיקה כללה בחינה של מרתפי חניה לפי התקן הנדרש. אין בעיה להסתדר ולנצל את שטח המגרש לצורך מרתפים על כל השימושים הנדרשים.	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות	תמחיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמחיל זה הינו אינטרס עירוני.	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה.	ניתנת אפשרות לבעלי שני מגרשים סמוכים לעשות רמפה משותפת על מנת לייעל את הכניסה והיציאה למרתפים. ולהקטין את החיכוך בין הולכי רגל לרכבים נכנסים לחניה. תבחן אפשרות מימוש של רמפה ברוחב חלקי כשלב אי שתושלם ע"י הבניין השכן.	לדחות את ההתנגדות
		אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס.	זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ'	הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשיית שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות.	לדחות את ההתנגדות

יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ"ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע"פ חוק.	שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ"י חוק.	לדחות את ההתנגדות
יש לאפשר הקמת תחמ"ש / חדרי טרנספורמציה עבור בנייני המגורים והמסחר בתחום השב"צ- בתת הקרקע. אין לחייב בעלי זכויות להקים תשתיות אלו עבור מבני הציבור. מגרשים מסחריים ממילא יידרשו לטראפו עצמאי. אין כל מניעה, ואף נראה ראוי להשתמש בטראפו זה לצורכי הציבור הסמוכים, כגון גני הילדים	שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי. חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700.	לדחות את ההתנגדות
יש לאפשר הגבהה בנינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה.	הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 311-315 מעבר למתוכנן, וזאת על מנת ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת.	לדחות את ההתנגדות
מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאליים ויש לתקנם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

תיקונים טכניים

- בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
- בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ובתאום עם האחראים על תחום המקרקעין)

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :
מס' התנגדות חו"ד צוות

- לדחות את ההתנגדות
- לדחות את ההתנגדות
- לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
- לדחות את ההתנגדות
- לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
- לדחות את ההתנגדות
- לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.
לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- לדחות את ההתנגדות
- לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
- לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
- לדחות את ההתנגדות

- 14 לדחות את ההתנגדות
15 לדחות את ההתנגדות
16 הוזמנה לבקשתה לדיון
17 לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'

- 18 לדחות את ההתנגדות
19 לדחות את ההתנגדות
20 לדחות את ההתנגדות
21 לדחות את ההתנגדות
22 לדחות את ההתנגדות
23 לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.
24 לדחות את ההתנגדות
25 לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן :

- בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
- בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0003-17' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

דיון התנגדויות

דיון דר : ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבניינים יגרום לזיהום אויר ורעש.

יעקב אחיעם : אנחנו מבקשים שתכנס התניה לתכנית שלא יתאפשרו הקלות שיאפשרו בניה רציפה ללא מרווחים בגלל חסימת אויר שתהווה זיהום ורעש.

עו"ד מירי דונין : הבעייתיות בתוכנית זו היתה גם בתכנית 3388/א. בדיון בוועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הועדה המקומית. חלק מהבעייתיות לא תוקנה ולכן הבקשה שלנו למנות שמאי בורר שיקשיב לכל טענות הצדדים ויכריע ובכך לקצר הליכים. לעיריית ת"א שטחים בתחום התכנית בבעלויות ויש חשש של ניגוד עניינים. ולכן אני מציעה שתהיה הכרעה וימונה שמאי בורר. לגבי איגום זכויות - חלק מבקשתנו התקבלו וחלק לא התקבלו וחלק מהבעלים נכללו לקבוצה שלא שייכת. אנחנו מבקשים שיתקונו במסגרת האפשר. ישנם בעלים שיש להם חלקות בצד המערבי ששמו אותם במגרשים המזרחיים ביותר וזה נוגד את התקנה של קרוב ככל האפשר לעומת בעלים אחרים.

ישנה חלקה 34 בגוש 6632 יש כאן ענין משפטי אולם כונס הנכסים קבל 3 בנינים מתוך הבניינים שמוקצים לקבוצה והקבוצה שאני מייצגת קבלה רק בנין אחד ולא היה מקום לחלק את הבניינים ואני מבקשת שקבוצת פרי יקבלו את הזכויות ביחד.

שמאי שאל רוזנברג : צריך לעשות אבחנה בין לרכז זכויות ככלל לבין ריכוז זכויות במקום מסוים. הסוגיה של קבוצות מאורגנות עולה כל הזמן ואי אפשר להגיד שריכוז הזכויות צריך להיות רק לקרובי משפחה וכד'. ע"פ תקדימים גם ועדת הערר הבינה שיש להתייחס לקבוצה מאוגדת.

עו"ד משה שורר : בקשתנו לרכז בעלי קרקעות לתוך בניינים כדי שניתן לבנות את הבניינים ולא להגיע לפירוקי שיתוף. הדבר מוסכם גם ע"י העירייה ובפועל יש פיזורים (מראה על מצגת). מציג את הפיזור של הקבוצה שלו לעומת הזכויות של המינהל שניתנו באופן מרוכז. במענה להתנגדויות נאמר שהכלל קרוב ככול האפשר עדיף על פני איחוד. הפתרון שאנחנו מבקשים יחד עם עו"ד מירי דונין ושמואל פלגר שימונה שמאי בורר.

עו"ד עמי בן יעקב : אין -נתונים בטבלאות המתייחס לפאקטור של ריכוז הזכויות. בנוסף, ההתנגדות מתייחסת לשינויים בתוכנית לעומת הגרסאות הקודמות, בעיקר נושא הקטנת שטחי הדירות והגדלת הצפיפות. הענין משרת את עיריית ת"א שתוכל לגבות היטל השבחה עם אישור התכנית ולא בעת הוצאת

היתרי בניה. התוכנית לא התחשבה באפשרויות של העתקת שדה דב ולכן אין התאמה לאותה תוכנית מבחינת התכנון. נושאים נוספים מפורטים בהתנגדות.

עו"ד אורית חזקיהו: לבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 ניתנו זכויות גם בתוכנית 3700 וגם ב3388 לקוחות שלנו חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה שלא בא לידי ביטוי בתוכנית. חבל שהבעלים יפוצלו בין שתי התוכניות מבחינה פרקטית ראוי לכבד את הסכם השיתוף שהובא לידיעת הרשויות כולל הצגת שומות היטל ההשכחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעליות יש לאפשר ריכוז בעלי זכויות מאות המשפחה. מגרש 607 אי אפשר לקחת את המגרש ולייעד אותו שטח לתכנון עתידי ולא לתת על כך את הדעת.

עו"ד דנה פירון: עיקרי ההתנגדות לזכויות שהוקצו לקבוצה שאני מייצגת. כמו כן מתנגדים לצפיפות שהועלתה. כמו כן טענותינו לשינויים התנועתיים כגון כביש הגישה ללוי אשכול ולאבן גבירול דבר שיצר ועומס תחבורתי תנועתי מיותר. קביעת הנסיגה מהקומה ה-7 משמעותה שגם בדירות בקומות הגבוהות עם פוטנציאל יוקרתי הדירות שיתקבלו תהיינה קטנות באופן משמעותי כשלמעשה לדירות בקומות הגבוהות יש ערך כלכלי גבוה.

עו"ד מיכאל שטיינבך: אני מייצג 3 בעלים כמפורט בדרפט. מגרש 607 שהיעוד שלו לתכנון בעתיד והזכויות של הבעלים מוצו והקרקע עוברת לבעלות העיריה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייצגת את המגרש לצורך ציבורי. עקרון ההקצאה קרוב ככול האפשר לא נשמר, צריך להיות הגיון ועקרון מנחה לגבי המיקום בהקצאה. אנשים באותה חלקה מקבלים זכויות בקצוות שונות של התוכנית. נושא שלישי הוא השמאות והשווי ואנחנו מבקשים שתעשה הערכה מחדש של מקדמי השווי ע"י שמאי בורר.

עו"ד שי כהן: לטענתנו בשמאות יש כאן פערים של 50% בשווי הזכויות שהתקבלו. החלקה שלנו נמצאת חלק בשדה דב וחלק בתחום התוכנית. (מציג את מיקום בעלי הקרקע במצגת). המגרשים הם מסחריים 400 ו401 והעבירו אותם למגורים ואת הבעלים שלנו הכניסו לשטחים המסחריים, הפגיעה מאוד חמורה מבחינת שווי הזכויות. גם אם לא היו מתקנים את העיוות הזה יש לנו השגה שנמצאת בפערי שווי. שווי שטחים מסחריים קבלו שווי גבוה והמגורים קבלו מחירים נמוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דיור מקבלים רסיסים מסחר ומשרדים והתוצאה פיצול על פיצול בתוך משפחות לשני מגרשים. אנחנו מצטרפים לבקשתה של עו"ד דונין למינוי שמאי בורר.

נבטי אריה: מקריא מההתנגדות נתנו לי זכויות במגרש 311 רחוק מהמגרש שהיה בבעלותי. כל הזמן מצופפים את בעלי המגרשים ויש חלקות שלא נותנים בכלל לבנות ומצופפים כמו מיכלאה. בתוכנית ב3388 הפכו 1911 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון לתכנון עתידי או פיצוי זה לא חוקי.

מיכל בר-פרי - שמאית מטעם ניסנוב: ההתנגדות שלנו מתייחסת למיקום ההקצאה שאינו קרוב למיקום השטח המקורי. ביחס למצב קודם מבחינת הזכויות הורע המצב. התוכנית בנספח הבינוי לא תואם את התקנון מספר הקומות יותר גבוה מאשר התקנון.

עו"ד שמואל פלגר: מייצגים 120 יחיד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.

עו"ד רמי מנוח: מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בצפיפות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.

נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק הת"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.

עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון: הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.

עו"ד אורי חורש: אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיצוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי ההטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזו לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.

עו"ד רם מוסרי: ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388 בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות

בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונם ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יחיד לפי דונם כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.

עו"ד אפרת ידידיה: רוב הטענות שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי. **גינט תמיר שמאית:** אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים. לבעלים בחלקה 14 הוציאו דרישה תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1-תשעה חודשים אחרי ש3388 אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרות ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75.

עו"ד גבר ירון: אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.

עמי אלמוג מטעם רמ"י: אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יחיד של האפוטרופוס הכללי וישמו אותו במגרש שלנו. מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים ועוד מגרש 307 היינו רוצים לעשות הצרכה ולקבל מגרש עבורנו בלבד- זאת רק אם יפתחו את הטבלאות. דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

מענה להתנגדויות:

אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יחיד הדיוור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.

אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 10-12 מטר. התכנית המוצעת קובעת אותם מרווחים. אותו קצב גם בשכונה המזרחית כך שיש בדיוק אותם המרווחים ורואים את זה בתוכנית הבינוי. לפיכך, לא אמורה להיות חסימת אור או זיהום או רעש. הראלה אברהם אוזן: ככלל לפי החוק יש זכות לבקש הקלה אפשר בתוכנית למנוע את הזכות להקלות אבל מה"ע צריך לקבוע שלא יהיה ניתן לקבל הקלה וכי הקלה תהווה סטיה ניכרת כי יש לענין הזה חשיבות מסויימת.

אורית ברנדר: התוכנית קובעת את קווי הבנין והם גדולים מאשר בגדה המזרחית. צפיפות של 6 יחיד לדונם ושטח של דירה ממוצע 120 מ"ר אינה תואמת את המדיניות העירונית. הוחלט על תמהיל דירות והגדלת צפיפות שתתאים למדיניות הארצית. הוספנו 30% צפיפות ע"פ זכויות קיימות. בגלל מגבלות של שדה התעופה קשה להוסיף זכויות לתוכנית. תכנון הרחובות מאפשר רצף מעבר במקום רחובות ללא מוצא במטרה להפוך את השכונה לחלק ממרמק עירוני ומוטת הולכי רגל.

שמאי פן: יש בתוכנית 840 בעלים 180 חלקות מקור לעומת 37 מגרשי תמורה. צריך להתייחס לכל המאסה הזו. החלק של המערבי של התוכנית עולה התואי של רח' אבן גבירול הבעלים בשטח זה צריכים לקבל תמורה. לגבי העקרון של קרוב ככל האפשר, כל המרחק ממערב למזרח הוא 3 בנינים. בתוכנית איחוד וחלוקה יש 3 עקרונות 1. שווי יחסי ותשלומי איזון. 2. עיקרון לפי סעיף 122 מיקום מגרשי תמורה קרוב ככל האפשר. 3- ריכוז בעלים ואיגומם אנחנו העיריה מעודדים זאת אולם יש כאן בעלי מגרשים קטנים שצריך לשמור עליהם ועקרון קרוב ככל האפשר ישמר לבעלי הקטנים ועיקרון האיגום לבעלים הגדולים והעקרון הזה הנחה אותנו ברפרצליציה הזו. אי אפשר גם לשמור על קרוב ככל האפשר ואיגום להעתיק את מגרשי האיגום. אי אפשר לעמוד בציפיות פוטנציאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות.

אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות. נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.

פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה. נתן אלנתן: יש כאן עו"ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתת לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה שמאי פן: משום שלא תמיד אפשר.

נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יחיד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע? אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.

שמאי פאן : שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.
נתן אלנתן : השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.
ראובן לדיאנסקי : הוויכוח הוא על קצב המימוש.

דני ארצי : התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.
אורי שושני : אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות
הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים
הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים
הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה
מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.

שמאי פן : אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים
לזכויות הקבוצה. הים לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה
34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ"ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח
לבימ"ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי"מ.

מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל-3388 ע"י
ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה
כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם
שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל
אילוצי התוכנית.

לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע"ש העיריה בנאמנות ואין לו
זכויות צריך להיות אפס.

נתן אלנתן : אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.

נתן אלנתן : גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.

דני ארצי : המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה
תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.

שמאי פן : לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק
הדרומי של 3700 כולם חישבו הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו כולל
השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח"ד
לדונם.

דני ארצי : לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה זה יביא לעוד
התנגדויות נוספות.

לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא
ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.
נתן אלנתן : נזמן ישיבה נוספת.

הועדה החליטה :

לזמן את המתנגדים לוועדה הבאה למתן תגובה קצרה ודיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף
זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי

**בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

דנה שיחור יצאה מהדיון

מהלך הדיון:

נתן אלנתן : אנחנו ממשיכים עם זכות התגובה לגבי דיון בהתנגדויות

רמי מנוח : בתשובת השמאי לא מצאנו מענה לטענה שנוגעת למקדמים. השמאי בתשובותיו בסעיף 8,9
מסתמך על החלטה בערר שעולה ממנה שצריך להציג תחשיבים לגבי קביעת המקדמים. השמאי פן העיר
וביקר את המתנגדים שגם הם לא הציגו תחשיבים למקדמים שהם הציגו. בשומתו של פן אין תחשיבים
ואין ביסוס למקדמים שהוא נותן. לא ניתן מענה לגבי השחזור. לא יתכן שבתוכנית 3700 העיריה תטען
שלא ניתן לעשות שיחזור, ואילו בתוכנית הנוכחית הם מבצעים שיחזור מבקש את התייחסותה של
היועמ"ש. מגרש 607 בדיון הקודם השמאי פן אמר שמגרש 607 ישמש לצרכי ציבור גם בעתיד וגם באופן
קבוע על כך העיר דני ארצי שלא מדובר על יעוד ציבורי אלא שטח לתכנון בעתיד. חילופי הדברים לא
הופיעו בפרוטוקול ואנחנו מבקשים שיופיעו בפרוטוקול. משום שמדברים אלו ניתן ללמוד שנקודת המוצא

של שמאי פן נקודת המוצא היתה כנראה שגויה. לא ניתן ליעד את מגרש 607 לתכנון בעתיד ובאותה עת להקצות אותו לעיריה.

עו"ד מירי דונין: התוכנית כפי שהיא לא תקוים ויהיה דיון בועדת ערר. דני ארצי לא הסכים למינוי שמאי בורר. נקודה נוספת לגבי המיקומים של מזרח מערב: הדבר נעשה בצורה לא עקבית. אמר השמאי שמדובר במרחק של שלושה בניינים אולם חלקות על לוי אשכול קבלו בצד המערבי והפוך ועדיין החוק קובע קרוב ככול האפשר וזה לא קרוב ככל האפשר. יכול להיות שיש מקום לחרוג ולתת פסק זמן חודש כאשר הנציגים של הקבוצות הגדולות של בניינים שלמים יגיעו להסכמות.

שמואל גפן: ואם לא יגיעו להסכמות?

עו"ד מירי דונין: הסכמות הן בין הקבוצות השונות בין לבין עצמן. מדובר על מאות רבות של יח"ד. עו"ד משה שורר: טענת "קרוב ככול האפשר" הדבר לא נעשה. חלקות מהמערב הועברו למזרח על לוי אשכול והפוך. (מציג את הפיזור במצגת). אני אספתי כ-600 יחידות בערך 1/3 תוכנית מאוגדים בקבוצות והראיתי כיצד ישנה אפשרות לאגד. כלומר אם נשב כל הקבוצות נגיע להסכמות. המצב של היום גרוע. הראלה אברהם אוזן: יש 3,4 קבוצות מיוצגות ע"י שלושה ארבעה עו"ד ההסכמות שאתם רוצים להגיע היא בינכם איפה אותם אנשים שלא הגישו התנגדויות. אתה אומר אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו והשינויים יהיו אך ורק ביננו, אך מה עם שאר הבעלים שמסכימים לתוכנית.

משה שורר: מציג בתשריט את ההעברות בין הבניינים. לא משנה למי שלא מיוצג לאן מועברות הקבוצות.

הראלה אברהם אוזן: כלומר אתה משאיר אותו על לוי אשכול ולא מזיז אותו מהמיקום היחסי. **משה שורר:** נכון. אני מבקש להכניס לפרוטוקול את דברי השמאי פן על מגרש 607 שהוא יהיה מגרש ציבורי.

עו"ד אורית חזקיהו: לגבי הבעלים בחלקה 465 שנחלקת בין תוכנית 3700 ל-3388 ההסכם הזה הובא לידיעת הרשויות אבל לא הוכר במסגרת התוכניות המפורטות, אף אחד לא יזוק מההסכמה ואנחנו מבקשים שיכירו בהסכמה הזו למימוש הזכויות.

עו"ד דנה פירון: נאמר בעיקר ההתנגדות שלנו כי אנחנו רוצים לקבל את הזכויות שלנו קרוב ככול האפשר.

גיל לזר שמאי: חלקה 173 וח-129 בגוש 6632 מר פן אמר שהשכונה החדשה היא הומוגנית ואין משמעות בין החלקות המערביות למזרחיות. טענתי שחלקות על לוי אשכול נמכרות בסביבות 60% פחות מחלקות פנימיות ואותו דבר בניינים עם חזית מסחרית עם מקדס 1.05 בין יח"ד רגילות לבין יח"ד בבנין עם מסחר למטה וגם לכך יש התנגדות. ראינו שדירות עם מסחר למטה נמכרות אחד לאחד. אם אתם לא נותנים תמורה לפי עקומה של מקדמים נכונים תשאירו אותנו לפי העקומות המקוריות.

עו"ד שי כהן: הלוקחות שלי נמצאים בחלקה המערבית ובמקום זה העבירו אותם מזרחה למגרשים מסחריים. יש כאן הפרה של העיקרון קרוב ככל הניתן וכאן השגיאה של השמאי, ואין הסבר מדוע מי שיושב על חלקת מקור שמתחתיה היה מרכז מסחרי עבר פתאום למגרש של מגורים, ואחרים קבלו מסחרי. ללוקחות שלי נגרמו נזקים באלפי שקלים. גם בנושא שווים והפיצולים אין בתשובת השמאי מענה. לגבי מינוי שמאי בורר תשימו לב שכל המתנגדים בקשו להצטרף לבקשה למנות שמאי בורר. **עו"ד שמואל פלגר:** אנחנו מאגדים 120 יח"ד אפריקה ישראל ונחמיאס בתוכנית פוזרנו על פני 4 מגרשים באף אחד אנחנו לא בשלמות. אנחנו מצטרפים לבקשה למינוי שמאי בורר ע"מ שנוכל לאגד את הקבוצות למימוש מהיר.

עו"ד דוד בסון: לגבי מגרש 607 היועמ"ש צריך לתת חו"ד משום שמגרש פרטי לא יכול להיות ציבורי. אי אפשר להשאיר אותו פרטי זה לא חוקי. מדוע אתם לא מוסיפים זכויות בניה? התבע היא ברח"ק של 2.5 ואפשר לשנות ל-3.5 בתוכנית שאושרה. טענתם שאין לכם סמכות, אתם העיר הכי גדולה וכן יש לכם סמכות ואתם יכולים להוסיף זכויות.

עו"ד אורי חורש: חלקה 129 שאני ורעייתי מחזיקים במחצית של הזכויות ובגינה הגשנו התנגדות המסתמכת על שמאותו של השמאי גיל לזר. אני מבקש לציין שכל העובדות שמצוינות בשמאות ביחס לטענות של עו"ד שטיינבך הם רלוונטיות.

עו"ד ערן מוסרי: נקודה ראשונה לא קבלנו תשובה לטענות שלנו לגבי המקדמים, טענותינו הם יותר לטעויות יותר עקרוניות. נקודה נוספת לנושא שיחזור הזכויות. תוכנית 1111 והתוכנית הנוכחית אי אפשר להפריד ביניהן. תוכנית 1111 היא תוכנית מתארית שקבעה עקרונות כללים לתכנון שיעשה בעתיד ע"י תוכניות מפורטות תוכנית שאושרה ב-1969, התוכנית שמופקדת מקודמת לאחר תקופה ארוכה. בתוכנית 1111 סעיף 10 מדבר על חלוקת השטחים ע"פ התוכנית תבוטל, בתוכנית ותשריט התוכנית 1111 מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים.

שחזור הזכויות 1111 קובעת את השטחים ויח"ד לפי שטח של דונם ברוטו כולל שטחי הדרכים. לא יכול להיות ששטחים הופקעו לצורכי ציבור יניבו שטחי בניה ויח"ד ומי שיהנה מהפרות כל יתר בעלי הזכויות שלא סבלו את אותה ההפקעה.

שגית אבנרי: בתוכנית הראשונה ישראל אבנרי קבלה את החלקים שמגרשים המרוחקים לכביש הראשי. לאחר התיקון התוכנית נעשתה אפליה החלקים של זליג הועברו לחלקה 313 עברו למגרש יותר טוב והחלקים של משפחתי הועברו 302. טענתנו היא שאין מקום להפליה הזו לפיכך אנחנו מבקשים לעבור למגרשים לבעלות פרטית ללא מסחר אלא לבניה בלבד 310 211 209 321 320 318 או 311.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: כל חלוקה הייתה נתקלת בהתנגדויות. המושכות לחלוקה הזו היו אצל אנשי המקצוע. ונלקחו בחשבון מעמדם של אותם 50% בעלי זכויות על יחידות שהם לא הגישו התנגדויות ואין להם כוח ההתנגדות כקבוצה. גם ההצעה למינוי שמאי בורר לא ושכל הקבוצות יחתום חתימה חד משמעית לא תסתום את הגולל על הגשת ערר. אני סומך את ידי על הקביעה המקצועית של אנשי הצוות, ואם וועדת הערר תמנה שמאי בורר זה מכוחה ולא מכוחנו. אני מציע לקבל את ההמלצות של הצוות.

נתן אלנתן: אני מבקש התייחסות לגבי מגרש 607. בנוסף אני מסכים שאין שום ענין למנות שמאי בורר. השמאי פן פעל באופן מקצועי. יחד עם זאת מדוע לא מובן לי למה לא לתת עדיפות לאותם קבוצות מאוגדות להיות ביחד במגרשים שאותם קבוצות שהגיעו להסכמות מדוע לפזר אותם. אני כן הייתי בודק להכניס את הקבוצות לבניינים בפני עצמם, ועל ידי זה נוכל להביא את מימוש מהיר של התוכניות. כל טענות של קרוב ככול האפשר שנטענו ע"י אותם קבוצות אם יתנו להם להיות בבנין אחד הם ירדו ממינוי את נושא שמאי בורר. הטענה של הקבוצות יכולה להתקבל ע"י ועדת ערר לכן הייתי מציע לקחת את 4 הקבוצות לשים אותם במגרשים נפרדים להגיע למימוש מהיר ולהוריד את נושא שמאי הבורר.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לעזור למיליונרים אלא לעזור לאנשים הקטנים שיש להם דירה/יחידה קטנה. יהודה המאירי: מדוע לא לתת עוד חודש לקבוצות שרוצה להגיע להסכמות?

ליאור שפירא: אני מצטרף לדברי ראובן לא לשנות את הפאזל גם מבחינה חברתית השילוב הוא נכון ומבורך. לחילופין אולי אפשר לשקול שרק בעלי הקבוצה הם בתוך עצמם יעשו את החלופה ביניהם ובהסכמה וזה לא יפגע באחרים.

מיטל להבי: אני מצטרפת לדברי אלנתן לגבי מגרש 607. אני לא רואה את הקבוצות השתוללות בקומה פה קומה שם מדרבנות את האחרים ומתמודדות עם קשיים שלא יביאו לישום מהיר. אולי כדאי לתת כללים לקרוב רחוק. יש אפשרות לתת איחוד בתנאי ששטח השטחים המאוחדים יהיו ברובו בעורף כמו במינהל. אני כן הייתי עושה איחוד זכויות וריכוזם אבל לא הייתי נותנת את הזכויות בגדה המערבית אלא את רוב הזכויות הייתי נותנת בגדה המזרחית. הייתי משאירה את זה לשמאי בורר שיכול למנוע הגשת ערר. אני יכולה להנחות את השמאי לגבי הקריטריונים. כרגע נראה שהזכויות של הקבוצות הגדולות מפוזרות אבל בפתרון שלהם הם מנכסים את הצד המערבי. לכן התנאי של ריכוז הזכויות יהיו בדופן המזרחית. השאלה אם מותר להנחות שמאי שעושה איחוד וחלוקה שירכוז זכויות בדופן המזרחי. את הפירושים צריכים להתאחד במבנים קטנים ביותר בדופן המערבי. ריכוז זכויות, השניה וריכוז זכויות והמיקום של ריכוז הזכויות כתוצאה מאינטרס עירוני. איך ניתן להגדיר שמאות מוסכמות.

הזכויות לפי תא 5000 אם יש רח"ק שאפשר 3.5 ומאושר כאן רק 2.5 צריך לפעול לפי תוכנית המתאר. במקום שהנושא יגיע בשיטת הסלאמי בואו נתייחס ל-30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח"ק ולהגדיר אותו לדיוור בר השגה ויש להוסיף לתמהיל הדירות. אורלי אראל: תא 5000 נתנה את הרח"ק המירבי בהנחה ששדה דוב יאושר. אין אפשרות להכניס את זכויות הבניה הנוספות כל עוד שדה דב לא אושר. התוכנית שהופקדה היא בהתאם למגבלות של הגובה והרעש של שדה דב. לכן ברגע שנתגבר על אותם תנאים אנחנו נגיש תוכנית להגביר זכויות הבניה נגביר את תוספת שטחי הציבור והיחיד.

השמאי שמואל פן: לפני 12 שנה התוכנית נקראה 1111/2א והועדה כאן אישרה אותה במשך הזמן התוכנית בוטלה. השטח תוכנן כמה פעמים. בתוכנית הזו התייחסתי לכל הבעלים ורוב האנשים אינם נמצאות בקבוצות של המנהלים. יש קבוצות של 4 מנהלים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה מרוכזת אבל זה לא פותר את את הבעיה של האחרים אלא פוגעת בהם. חשבתי שאני משמש להם כפה יכול להיות שטעיתי.

המושג מקדמים בשמאות שכתבתי 0.95 ושמאי אחר רשם 0.96 פירושו שמישהו צריך להכריע ואתם מיניתם אותי כשמאי אחראי. מקדמי השווי בשטח הזה חיים והמחירים עולים כך שמבחינה זו הפיכת הטבלאות מחדש פירושו הגשה תוכנית מחדש. קבוצת קנדה ישראל הם קבוצת יזמים שליקטו חלקות וחלקי חלקות במהלך העבודה שלנו והשטחים אינם רשומים על שמם בטאבו.

דני ארצי: הם לא בעלים יש להם זכויות אבל לא בטאבו.

השמאי פן: החלק המערבי של התוכנית הפך לשדה דב והתמורות של החלקות שלהם זזו מזרחה ואין סוף לדבר הזה. כרגע התוכנית כרוכה אחת בשני ואפשר לנהל מו"מ בינם לבין עצמם אבל זו קבוצת מיעוט.

מיטל להבי: מדוע המוסדיים השטחים הכחולים מקבלים ריכוז זכויות ולא נותנים מנוף לקטנים.

השמאי פן: בניגוד לדעה הרווחת בשוק למעשה יותר כדאי לאנשים להיות בבעלות משותפת עם העיריה או מינהל אבל הם סבורים ששותפות עם המוסדיים היא דבר שלילי לכן לקחת את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.

נתן אלנתן: עו"ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ-600 יח"ד בתוכנית. כמה העיריה והמדינה שיש להם יח"ד כלומר הקבוצות בערך 50% מהבעלים במגרש שהם מאוגדים והם יכולים לצאת לשיווק. אורי שושני: לקבוצה של שורר הוקצו 5 מגרשים 311 308 212 202 320, יתר החברים שכלל שורר לא יכולים להכלל בקבוצות שאירגנו כמו חלקה 34 שהקצנו להם בנפרד לגמרי כי זו החלטה של בית משפט. נתן אלנתן: מגרש 311 מגרש שהוקצה ו-310 יש 2 קומות 308 ו-310 למה לא לשים אותם ב-311.

אורי שושני : אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשריט את ההקצאה של שורר.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו את הכלים לרדת לפרטי פרטים של 600 הבעלויות שישנה אז או שאנחנו סומכים על אנשי המקצוע שלנו או שממנים שמאי בורר. אני בעד מה שיהודה הציע לתת חודש להידברות ובנוסף לזה נאשר את חו"ד לענין החלוקה. כי ברגע שמזיזים חלק אחד מהפאזל הכל קורס ויקומו מתנגדים ויגישו עררים.

שמואל גפן : יש סכנה במינוי שמאי בורר.

נתן אלנתן : חייבים לקבל תשובות מפורטות מאחר וזה יגיע לוועדת ערר היא תראה שאנחנו לא חותמת גומי.

אורי שושני : במקרה אבנרי טוענה בדיוק כך על האפליה וזו בדיוק הבעיה בכל הנושא- הבעלים הפרטיים שאינם מאוגדים. דבר נוסף לרוע המזל עו"ד דונין הייתה הראשונה להציע את נושא שמאי בורר ואחריה כל חברה. אני בדקתי ומעולם לא נטען בהתנגדויות למנות שמאי בורר.

דני ארצי : שחזור זכויות זה ללכת לחלקות המקור שמהן הופקעו שטחים. כאן תוכנית 1111 קבעה לקחת שטח תכנון לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב3700 והגיעה לדיון במועצה הארצית וכובדה שם, זה לא שחזור זה נובע מהוראות תוכנית 1111.

הראלה אברהם אוזן : מגרש 607 הוא מגרש שהיעוד שלו אזור לתכנון לעתיד ומכיוון שאי אפשר לבנות בו כיום, המגרש רוקן מזכויות הבניה שלו והן ניתנו לבעלים בתכנית זו. הוא נרשם בבעלות העיריה בנאמנות כדי שיהיו לו בעלים. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים ויום אחרי שהיא נרשמת וכדי לרשום אותה צריך בעלים והעיריה נרשמת כבעלים בנאמנות. המגרש הזה יכנס לתוכנית הבאה הוא יכנס עם אפס זכויות. המתנגדים חשבו שבגלל שהעיריה תירשם כנאמן המגרש יהיה מגרש ציבורי וכאן הבלבול. אבל העירייה היא רק נאמן. בעלי הזכויות בתוכנית הנוספת לא יקבלו זכויות בניה בגין מגרש זה, הוא נכנס כשטח קרקע בלבד. המתנגדים חשבו שברגע שהעיריה תרשם כנאמן המגרש יהפוך כציבורי בשלב הזה הוא לא מגרש ציבורי. כשתוכן תכנית חדשה המגרש הזה יכנס אליה כקרקע שרוקנו אותה מזכויות בניה.

דני ארצי : במגרש הזה העיריה תרשם כבעלים בנאמנות.

מלי פולישוק : ברגע שתהיה תוכנית חדשה השטח הזה ימולא במשהו בזכויות.

אורית ברנדר : השטח יקבל יעודי קרקע ע"פ התוכנית הבאה והוא יכנס לתוכנית חדשה הכוללת איחוד וחלוקה עם אפס זכויות. ההחלטה לכלול את הבעלים במשולש הזה בתכנית 3388 היתה מתוך כוונה לתת אפשרות מימוש בתוכנית עכשיו כי אף אחד לא ידע מתי שדה דב יתפנה.

ליאור שפירא : בנאמנות עבור מי ?

הראלה אברהם אוזן : עבור הציבור.

אורלי אראל : כל בעלי הקרקע קבלו זכויות במגרש אחר ופוצו.

נתן אלנתן : אני מציע לתת 30 יום לשבת עם הקבוצות ולהגיע להסכמות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי בעוד 30 יום בהם ניתנת אפשרות לבעלי הקבוצות להגיע להסכמות ביניהם ועם שמאי התכנית.

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

חו"ד נוספת:

החלטת הועדה המקומית הייתה לאפשר למתנגדים להציע פתרון כולל, תואם את טענותיהם תוך כחודש ימים- בתיאום עם שמאי התכנית והיחידה לרפרצלציה באגף תכנון העיר.

בתום חודש וחצי, הגיעה הצעת המתנגדים לעיון השמאי. הצעתם תבחן ע"י שמאי הועדה ויחידת הרפרצלציה במינהל ההנדסה תוך כוונה למצות את המהלך עד למועד הדיון בפועל.

יש לציין שוב, כי הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שתהיינה מקובלות על כל הבעלים בתחום התכנית, הינה משימה קשה במיוחד ויתכן שבלתי אפשרית.

יש לציין כי לא כל הבעלים המיוצגים ע"י עורכי הדין שהגישו התנגדויות, שמאי התכנית מחוייב לתת מענה ולהתחשב גם בבעלים שאינם מיוצגים.

יש להדגיש כי :

- התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם.
- ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות קטנות ללא הקצאה לשטחי ציבור.
- מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37 בלבד.

לאור עובדות אלו, מוצע לתת תוקף לתכנית, בהתאם לחו"ד צוות להלן. במטרה לאפשר מימוש והקמת שכונת מגורים חדשה.

א. במידה וניתן יהיה להגיע להסכמות ע"פ הצעת המתנגדים- יפורט בדיון.

ב. במידה ומהלך זה לא יצלח-

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :

מס' התנגדות חו"ד צוות

1	לדחות את ההתנגדות
2	לדחות את ההתנגדות
3	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
4	לדחות את ההתנגדות
5	לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
6	לדחות את ההתנגדות
7	לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.
	לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10	לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
13	לדחות את ההתנגדות
14	לדחות את ההתנגדות
15	לדחות את ההתנגדות
16	הוזמנה לבקשתה לדיון
17	לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
18	לדחות את ההתנגדות
19	לדחות את ההתנגדות
20	לדחות את ההתנגדות
21	לדחות את ההתנגדות
22	לדחות את ההתנגדות
23	לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
24	לדחות את ההתנגדות
25	לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן :

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: הקבוצות הגיעו להסכמות ביניהם אולם הם לא מקובלות על השמאי שמואל פן. לכן אני ממליץ לקבל את ההמלצה של שמאי התכנית.

ההסכמות שהם דרשו ייטבו עם בעלי הדירות שהם מייצגים והגישו התנגדות, אבל יפגעו בבעלים אחרים בתכנית. ולכן אין אפשרות ונחזור להמלצת הצוות הקודמת ולאשר את תוכנית איחוד והחלוקה עם ההתנגדויות שהסכמנו לקבל בזמן הדיון.
דני ארצי: מקריא את המכתבים של מייצגי הקבוצות.
שמואל פן: ניסינו לשבת עם מייצגי הקבוצות ולרכז את הבקשות שלהם אבל הריכוז יהיה על רח' אשכול. לקחת חלקות של אנשים שקבלו במרכז התוכנית ולהזיז אותם ללוי אשכול בגלל שלא התנגדו ולהרע את מצבם זה לא הוגן. אבל זה משהו גורף.
אני מציע לקבל את ההחלטות שהתקבלו לפני חודש.
נתן אלנתן: אתם כן ממליצים לפרסם 106 ב'.
דני ארצי: כן גם שינוי קטן ואחד המתנגדים מקבל מגרש חלופי אנחנו חייבים לפרסם 106.
הראלה אברהם אוזן: ה-106 הוא נקודתי ואתם צריכים לקבוע כיצד התבצע הפרסום. במשלוח הודעות לאותם אנשים שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. יש להם זכות להגיש התנגדות אחרי הפרסום.
נתן אלנתן: זהו מכתב רשום

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בטבלת האיזון של התנגדויות מספר 3,12,17,23 כמפורט לעיל ובכפוף לבדיקת השמאי.

במידה ויימצא צורך בתיקון הטבלאות הועדה המקומית תשלח הודעות לפי סעיף 106ב' עם פירוט השינויים, לאותם אנשים, שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים המפורטים לעיל, יהיה רשאי להגיש לועדה המקומית את התייחסותו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותחליט בנושא לאחר משלוח ההודעות לפי סעיף 106ב'.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי

חו"ד נוספות:

לאחר שהוחלט על ידי הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כפוף לבדיקת שמאי התכנית (התנגדויות מס' 3,12,17 ו-23). שמאי התכנית בדק את הבקשות ובהתאם התקבלו שינויים מוצעים אפשריים לתיקון טבלת האיזון להתנגדויות מס' 3,12,17.

נשלחו מכתבים עם הודעות לפי סעיף 106ב' ל-14 בעלים שעשויים להיפגע מתיקון טבלת האיזון ושינוי ההקצאות של מגרשיהם ביחס לתכנית המופקדת.

לאחר תום המועד לקבלת התנגדויות ל- סעיף 106ב' התקבלו 3 התנגדויות כדלקמן:
1. משרד עו"ד מרים דונין המייצג את יורשי דיסקין דבורה ז"ל מתנגד לשינוי המוצע. כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדויות 3 ו-17.

2. עו"ד יול ברדוש המייצג את אחת מיורשי רייכר יעקב ז"ל מתנגד לשינוי המוצע, כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדות מס' 12

3. עו"ד שי כהן המייצג את גב' נעמי בריקמן, גדעון שפירא וזאב שורק הודיע שבעלים אלו אינם מתנגדים לשינוי המוצע מבחינתם זו "הרע במיעוטו", אולם מיוצגים אחרים מטעמו מתנגדים לתכנית ולטבלאות האיזון לאחר שבקשתם לתיקונים בטבלה והתנגדותם לא התקבלה.

חו"ד הצוות(תחום מקרקעין)

המלצתנו הינה לקבל את התנגדויות שהתקבלו בעקבות משלוח ההודעות לפי סעיף 106 ב כמפורט מעלה. לכן בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 מומלץ כי הועדה המקומית תקבל את התנגדויות מס' 5, 10, בשלמות ו- 7, 9, 11 בחלקן, על תיקונים טכניים, כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, תתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות תדחה את שאר ההתנגדויות ותאשר התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0018-17ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דני ארצי: לאחר קבלת חלק מההתנגדויות, נעשו תיקונים קלים בטבלת ההקצאות ונשלחו הודעות ע"פ 106 ב'. קבלנו התנגדויות לפי סעיף 106 ב' שהמתנגדים לא מוכנים לתיקונים. לכן, אנחנו חוזרים לוועדה ולהחלטה הקודמת ומבקשים לקבל רק את ההתנגדויות עם התיקונים הטכניים מיום 1.3.17, ולתת תוקף לתוכנית לאחר תיקונים טכניים.

מיטל להבי: חשבנו שאתם יכולים לעשות ריכוז זכויות ולהשאיר ליחידים דווקא את הצד המערבי היותר איכותי.

נתן אלנתן: התקיים דיון בנושא הזה והבעלים לא רצו את הדופן המערבי. מסתבר היום שזה לא אפשרי להגיע להסכמות ולתקן את לוח ההקצאות גם לפי 106 ב' תיקונים קטנים שבוצעו, שגם הסתבר שזה לא אפשרי, ובסופו של דבר חזרנו להחלטה הקודמת.

ראובן לדיאנסקי: בדברי הקודמים במקרה הזה צריכים לסמוך על אנשי המקצוע ולראות את הלוגיקה בחלוקה. כל ניסיון לעשות תיקונים ולשנות את הפזל זה יגרע.

מלי פולישוק: חלק מהחברות הם מורכבות מאנשים פרטיים זו לא חלוקה. נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההמלצות הצוות.

הועדה מחליטה:

בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות מס' 5, 10, בשלמות ו- 7, 9, 11 בחלקן, על תיקונים טכניים, כמפורט בהמלצות הצוות לעיל, לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

מיטל להבי: נמנעת

משתתפים: שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

דיווח לוועדה:

תיקון טעות סופר ב- החלפת טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388 ב' –"שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול"- תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני רישום התכנית שבנדון בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון אל מול תשריט התוכנית ועקרונות השומה (מס"ד 721 עד 774 בטבלה הוקצה במצב היוצא לכולם מגרש 207, במקום חלוקה ל-3 מגרשים שונים; 311 (1507 מ"ר), 202 (1,112 מ"ר) ו-320 (2,902 מ"ר)).

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בטבלת האיזון והקצאה במספרי מגרשים, בשגגה, בנספח טבלת ההקצאות של התכנית שפורסמו, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן. ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
5 - - '23-0003	דיון בהתנגדויות 106ב' (4)

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 האיוון 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: אדרי' אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו

זים: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106' (4)	מס' החלטה 15/02/2023 507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106' (4)
---	--

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 ועת"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.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
5 - 23-0003	דיון בהתנגדויות 106ב' (4)

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 מאון 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 לבניה, שטח גזוטרואות 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.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
5 - 23-0003	דיון בהתנגדויות 106ב' (4)



טבלת השוואה:

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

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם החברה מספר החברה (07-0323345)		שם החברה ימירק חלקות מושג שכונת שפירא (4455/תא)		מנהל החברה ועדה מקומית		עודד החברה אילנה רוטאל אדריכלים	
החלטות הוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כללית	
סוג חריש							
שם חריש (בה חלה החכנית)		סוג חריש (יש לסמן אחד בלבד)					
☒ תכנית כללית בשטח החכנית		☐ תכנית כללית בשטח החכנית					
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש	
מסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	זוהר העשירי בחיפה לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות העניין בחוק
הכנת איחוד וחלוקת חולקות מושג 4 6 4 בג"ש 1/6 שירות טיסה: התכנית קובעת מניחים דרישים להתאים מקום בשטח קובעת זכויות בג"ש בהתאם להתכנית תקפות על בסיס מנגנון שטח עניין ארון שיווינו בין כל בעלי החלק התכנית קובעת בזה היתר הנחיות בג"ש קווי בג"ש תכנית, ובה מבנים ותנאים למתן היתר בג"ש	82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר מכללת (ברית ירושלים לתוכנית תא/5000 (מחיר) תקנה 22.12.2015
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיור שחיה עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית מסמך תכנון/5000, במפורט להלן:		
העניין הראשי בתוכנית המתאר	יחידת השטח בתוכנית המתאר	החלטה החלטה בתוכנית המועצה
הוראות מיוחדות – טבלה ע"פ 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית במסגרת הוראות מיוחדות למתחם חלוקה.	תשרים אזורי ייעוד: 803 בטבלה 5.6: - אזור שטחים - חזית מסחרית - ר-82 רח"ק. נליות	הוראות נוספות אזור הייעוד בטבלה 5.4: - תנאי להפקדת הכנית – הכנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - חזית מסחרית ברחובות חכמי ישראל, סמילת ישרים ורח"ק יחסי שטחים בגורף קומה

קיימת תכנית אב לשפירא	הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולת הוראות עיצוב כסמרט בס' 5.3.5 וגובה הסבכים לאורך חזית הרחוב יותה עד 10 קומות ובצמחים ראשיים עד 15 קומות - ס' 5.2.1 (ז) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית חשניתית תואמת תכנית וחלח על המתחם כולו		
+	ס' 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או קטעים ממנו בן צמחים ס' 5.2.1 (ז)	נשמח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - הוראות לעיצוב רחובות
+	ס' 3.1.1 ג' קביעת יעודי קרקע סבאיתיים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	לפי תשרים אזורי יעוד: - דופן ק, גלויות אזור מגורים בבניית עירונית - יותר תחום תוכנית: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.3 (א) - ס' 3.2.2 (א) - ס' 3.2.1 (א) - ס' 3.2.0 (א) - ס' 3.1.1 (א) - ס' 3.1.0 (א) - ס' 3.0.1 (א) - ס' 3.0.0 (א) - ס' 2.1.1 (א) - ס' 2.1.0 (א) - ס' 2.0.1 (א) - ס' 2.0.0 (א) - ס' 1.1.1 (א) - ס' 1.1.0 (א) - ס' 1.0.1 (א) - ס' 1.0.0 (א) - ס' 0.1.1 (א) - ס' 0.1.0 (א) - ס' 0.0.1 (א) - ס' 0.0.0 (א)	לפי תשרים אזורי יעוד: רח' ק, גלויות והר-ציון: אזור מגורים בבניית עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.3 (א) - ס' 3.2.2 (א) - ס' 3.2.1 (א) - ס' 3.2.0 (א) - ס' 3.1.1 (א) - ס' 3.1.0 (א) - ס' 3.0.1 (א) - ס' 3.0.0 (א) - ס' 2.1.1 (א) - ס' 2.1.0 (א) - ס' 2.0.1 (א) - ס' 2.0.0 (א) - ס' 1.1.1 (א) - ס' 1.1.0 (א) - ס' 1.0.1 (א) - ס' 1.0.0 (א) - ס' 0.1.1 (א) - ס' 0.1.0 (א) - ס' 0.0.1 (א) - ס' 0.0.0 (א)	ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.3 (א) - ס' 3.2.2 (א) - ס' 3.2.1 (א) - ס' 3.2.0 (א) - ס' 3.1.1 (א) - ס' 3.1.0 (א) - ס' 3.0.1 (א) - ס' 3.0.0 (א) - ס' 2.1.1 (א) - ס' 2.1.0 (א) - ס' 2.0.1 (א) - ס' 2.0.0 (א) - ס' 1.1.1 (א) - ס' 1.1.0 (א) - ס' 1.0.1 (א) - ס' 1.0.0 (א) - ס' 0.1.1 (א) - ס' 0.1.0 (א) - ס' 0.0.1 (א) - ס' 0.0.0 (א)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.3 (א) - ס' 3.2.2 (א) - ס' 3.2.1 (א) - ס' 3.2.0 (א) - ס' 3.1.1 (א) - ס' 3.1.0 (א) - ס' 3.0.1 (א) - ס' 3.0.0 (א) - ס' 2.1.1 (א) - ס' 2.1.0 (א) - ס' 2.0.1 (א) - ס' 2.0.0 (א) - ס' 1.1.1 (א) - ס' 1.1.0 (א) - ס' 1.0.1 (א) - ס' 1.0.0 (א) - ס' 0.1.1 (א) - ס' 0.1.0 (א) - ס' 0.0.1 (א) - ס' 0.0.0 (א)	לפי תשרים אזורי יעוד: רח' ק, גלויות והר-ציון: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסטיות וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבית.

רחיק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ 5 גלילות רחיק	עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82		
+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	ס' 3.1.5 (א)	
+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלילות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלילות: 4 קומות שכונת שפירא (עורף הרחיבות העירונית): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': ר-82 ק גלילות	
+	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ופנים.	4.2.1 4.2.2 4.2.3 4.2.4 4.2.5	
איוון מלא בין מצב קיים למצב החדש	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמור שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליהוד לצרכי ציבור, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ולא פינוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשטחים.		
+	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסונן בתשרית כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין מסל מסוד ציבורי עירוני חדש או בגין סגל של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבור, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מסד ציבורי עירוני ס' 3.5.4 מגרש למסוד ציבור	
+	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגזרים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מרחב מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונת או מקומי.	ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח מרחב מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני	
+	הוראות למרחבי חבורה - 3.8 דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה ושכיל אזורים דרך ערוקית רב- עירונית- קיבוץ גלילות	
+	איכות סביבה - סעיף 4.4 חזת דעת סביבתית (4.4.1) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5)	ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5	
+	תשתיות - סעיף 4.6 סעיף תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חסידי לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ביטול אגרה וירדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) מיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ס' 4.6.2 ס' 4.6.4	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד')	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 4א) למעט מסיקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	462 א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	9א(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחוקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצהיר וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית למיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף 4א) בסופסוף.			
מחנכים הועדה:			
שם וט"ס מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2438976-7		25/4/18
חונק המעמך לוועדה:			
שם וט"ס מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארן, עו"ד	2438976-7		28.6.2018

2817 | ת"מ

הערת: גבי אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכחות 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 86'ד לחוק

בישיבתה מספר 0016-18ב' 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 86'ד 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 קריית 4/3 מיקוד 7534905
36	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	שבט 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

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	ריכוז הזכויות ומתן זכויות 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 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
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 99 למגרש 101
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 188 למגרש 179

		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 ולחפיכת 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 רנרט 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 ולחוסף 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 ולחוסף 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 2100 למגרש 223
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 159, 160
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.
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 המחזורים 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 למחזורים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם
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
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 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

			216 מ"ר לצורכי ציבור	העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות	
				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	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	1. טעות חלקית באיתור הבעלות 2. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	1. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 2. לדחות את ההתנגדות
26	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	
27	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	גבולות מגרש מאור הגולה 47 מגרש 166 חלקה 4	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	1. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 2. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי י של המגרש 2. לדחות את ההתנגדות
28	דבורה זיו	שיוך והקצאת זכויות	1. לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש	1. טעות באיתור הבעלות והשיוך 2. הדירות בבעלות המתנגדת	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 2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	חכמי ישראל 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	

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

					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. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.
35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
36	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	גבולות מגרשים חכמי אתונה 20 מגרש 145 חלקה 4, 6	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	הקצאת זכויות חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4	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	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש	לדחות את ההתנגדות

		בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ			
38	דליה לביא וראובני גילה	הקצאת זכויות וגבול התכנית מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגבי אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
39	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	הקצאת זכויות. רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
40	בן יונתן דניאל ושלומית	הקצאת זכויות. מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 חלקה 6	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
41	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100 חלקה 6	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	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. 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

ההתנגדות	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	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" - 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			
----------	---	---	--	--	--

		לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.			
	אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 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. 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: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור,				

מבא"ת ספטמבר 2007

מבא"ת ספטמבר 2007

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	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 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.				
--	--	--	--	--	--

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 159, 160	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	191, 192, 193, 194, 1195, 156, 152, 151, 153, 252, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190
	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	94, 93, 236

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

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 בז : 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' בז 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 יהושע : 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 בז: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בז- 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 תועברה הצעה רלוונטית נקבל. 24 - סימנטוב- נפגשנו 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' בז-** 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 הבחירה 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 יום ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם. מר בז- 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

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 ל24 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 26+28 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

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

גילי יזראלי: 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 הרשום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנתן האומר 100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.

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.

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.

תגובות מתנגדים

מתנגדות:

אלון הרשקוביץ : אני צריך לבדוק זאת לעומק.

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

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

עמ' 85

אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב-2018 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 שהטרפו 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. ב-2003 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
בתיא 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 ו-1145 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 ב-2003 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 מ-1948.
36-תגובת אבנר שרון : המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל-154 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 צריך 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 אחוזי 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 שנבדקו 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. ניוד 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 התכסית 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 מונופולזציה 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 זוראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 11 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 ההפרשות 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 ש"כ 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 יוצר 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?

אילוה 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 מ-2100 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. אילוה 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 אחנו 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.

אילוה: 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 ב-2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.

אודי: הוא כן מתקן מ-750 שותפים ל-150 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 ו-228 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 הועדה 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 ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר? אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב'.

דורון ספיר: 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 להחלטת הועדה המקומית מיום 7.8.2019 בה הורתה הועדה על משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 106 לחוק שטרם בוצעה, לבעלי הזכויות המפורטים בהחלטה, הועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הועדה 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

4.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 מגרש 145	1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	1. טעות בשיוך של ענת שלום 2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
5.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 מגרש 161	1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 46 ו 44 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. 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! 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 לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.	1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, 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. 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 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.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 46 ו 44 2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 3. לדחות את ההתנגדות
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 גבראל

		מגרש 231	היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, 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 גבריאלי 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 במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186	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. מבירור 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

		מגרשים 114, 116	ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישויד למגרש 114.		
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 ובמידת 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 כפי 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	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר	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. המקומית עת"א-יפו לדחות את ההתנגדות
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 2. טעות בשיוך	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גבי ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
18.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 <u>מגרש 148</u> ומסילת ישרים 27 <u>מגרש 151</u>	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 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	1. טעות בהגדרת מגרש יש לשיוך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	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 בבז'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבז'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
19.	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג <u>מגרש 87</u>	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
20.	משפחת מויאל	<u>מגרש 2100</u>	1. 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. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	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% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

					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%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> - 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 לנسخי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
21.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
22.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויד למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של	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	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

			27% להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	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 ביישומות התכנית	
23.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	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 106' 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.	לדחות את ההתנגדות
24.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	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	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	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'גיבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

		שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"			
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.	אלבוחרי יוסף וזיוות	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 102, 108, 87, 110	1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 2. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 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	1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 2. טעות בשיוך היורשים	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 אלבוחרי יוסף וזיוות) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
27.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 2. עדכון הוראות התכנית המופקדת	1. התנגדות הוסרה 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	1. התנגדות הוסרה 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

		לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו			תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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
28.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
29.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
30.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' <u>מגרש 107</u>	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	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	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
31.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 <u>מגרש 1145</u>	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	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	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
32.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 <u>מגרש 110</u>	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימום (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

חו"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 התו"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 הדפס.

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 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 זיוה 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 נתת 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 וזיוות – 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 הדפס

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 ההפרדה במגרש משאר השטח אנחנו רוצים להסדיר את השטח במגרש. שלחתי גם לשמאי התוכנית נתונים. אם לוקחים את השטח של המגרש נטו והשטח של ההפרשה 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 וזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיוון.

תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל300 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.

גיא אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.

גיא- 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 ו146 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 שבין 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 קנין. 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 עליונה 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 עליונה 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 להיזי 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, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד'

ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ2 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 750 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% ו66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 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 ב106ב

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 לאחר 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 השמאות האחרות.

שמאית ממשרד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפרק 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 הקנייניות 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 קפלי 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 90 מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14 מ' אקוילנטי 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 שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.

נעמי קפלי: 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 מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיוון 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 האיוון 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 8 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 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. - 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

4.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	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	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. 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.
5.	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.
6.	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
7.	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
8.	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 אברהמון למסילת ישרים 12 מגרש 1236

חוו"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 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
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	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.

		נפרדת			
36.	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאלי 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 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	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	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	
39.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	
40.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	
41.	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	
42.	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	3. 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 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	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.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
43.	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	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

קיסלוביץ'	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
44.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
45.	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	שיפר 5 מגרש 242	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
46.	יעקב חייט	קיבוץ גליות 97, מגרש 247	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	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
47.	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	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	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
49.	רז חיים	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 2100 במקום 223	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	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	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
52.	אלעד ששה	רבי מאיר בעל	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203

	עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	הנס 15 א', מגרש 203	עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	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-מיאנדואב פלורה	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100.	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא ינתן שווי למחוברים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	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 6. לקבל את ההתנגדות
55.	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. שיוך למגרש 192 במקום למגרש 191 4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	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
56.	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138	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
57.	עו"ד עמית ארד בשם	קיבוץ גלויות -87 93	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226,	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו

	נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	מגרשים 227, 226	227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	4. לדחות את ההתנגדות
58.	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 227, 223, 226	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	
59.	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית ז.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות
60.	דבורה זיו	חכמי ישראל 26-28 מגרש 114	3. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	3. טעות באיתור הבעלות והשיוך 4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות
61.	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות
62.	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון	מאור הגולה 26 מגרש 1202	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית" 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן

	חרותי		מגרשים נפרדים	מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
63.	עו"ד אביו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	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.	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	לדחות את ההתנגדות
64.	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתו בשטח של 11 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות
65.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
66.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 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)	לדחות את ההתנגדות

				הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	
67.	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
68.	עו"ד שירה בלוח-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
69.	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	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	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	לדחות את ההתנגדות
70.	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
71.	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות

72.	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
73.	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100	10. טוענים כי בבעלותם זכויות רישומות 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. 11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 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. 13. מבקשים מגרש נפרד 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 המבאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה	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 בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 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. 16. הטענה לגבי שיעור הפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות	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

			בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.			
			בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 17. 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: - 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.			
74.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין	8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל	8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית	

			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 ותכנית הסותרים את התכנית המאושרת בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות		
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 מ65 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 מיטבי 14. לדחות את ההתנגדות	העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממוצע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמחיל 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 המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	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	חלקה 4,6	התנגדות מה"ע	75.
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 תכנית תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות	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 ב3.5 ל 4.5	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	חלקה 4,6	התנגדות מה"ע	75.

					10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6. 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
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 <u>מגרש 228</u>	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 ולשיוך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
77.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 <u>מגרש 228</u>	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	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשיוך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות

				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.	
78.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	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 השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. השיוך 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 נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	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 מס' 90
79.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	3. טעות בשיוך של ענת שלום 4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	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
80.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי 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 12-0813-16 והיתר בינויים שמספרו 0320) והוא יוצר מצב שמגרש	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. 6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי 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

			162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>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!</u> 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 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>		
81.	דורית כפיר**	קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u>	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. 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 גבריאלי 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	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאלי ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית

82.	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	אביב בנאמנות ובאופן זמני. 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 לשייך למגרש 186
83.	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
84.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
85.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81	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	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
86.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	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	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114

		למגרש 114.			
87.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, נר, לוי פנינה וצוקר נאוית	חכמי אתונה 19 <u>מגרש 115</u>	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.
88.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 <u>מגרש 149</u>	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
89.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 <u>מגרשים 144, 146 ו 140</u>	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 והעדד 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 <u>מגרש 198</u>	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	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה

				או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	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' בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	3. טעות בשיוך 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 שמשקפת את השווי בהתאם	3. 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 המקומית עת"א-יפו 4. לדחות את ההתנגדות
92.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147	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	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך 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 שיכלול 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 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

		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			9. 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	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	חכמי ישראל גג/58 מגרש 87		לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
95.	משפחת מויאל	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.	מגרש 2100		3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

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.

נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:

- 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, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 12. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
96.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
97.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויר למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	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 .	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

98.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית	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. 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 106'ב' 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. 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
99.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193,</u> <u>217, 194</u>	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	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	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

			9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 10. 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 11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"	6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות
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.	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 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 אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 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	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	3. 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 אלבוחרי יוסף וזיוית) 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

		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			
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 לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	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 הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	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 מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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
103.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
104.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים

105.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' מגרש 107	לחברת גת אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבלעדיות. 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	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
106.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	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	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
107.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	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 29א'	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	- 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	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 דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

			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. - 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.		
110.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאפשרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - 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 - 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.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 3. יש לעדכן מדידה 4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ"ר 344 ל"מ"ר 346 - לדחות את ההתנגדות

111.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - 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 בביקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.	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 בביקוי 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 שיקלול 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	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

		זכות בשטח.			
--	--	------------	--	--	--

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום שני של 106ב' כאשר 7 מהתנגדויות התקבלו והתנגדות אחת שלא התקבלה יש בה טיעונים שמאים. מתזכר בקווים כללים את התוכנית וההליכים שהתקיימו בה עתה.

אודי כרמלי: שאלון יציג את כל ההתנגדויות שקבלנו ואח"כ נפנה למתנגדים ונשאל אם יש להם מה להוסיף.

אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדפס ואת המענה.

עו"ד טננבאום מייצג את אדיק בן רחל: אין לנו מה להוסיף.

אלון הרשקוביץ: מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר

קרוון אחזקות בע"מ מקבלים סעיף 2 מהתנגדות ודוחים את סעיפים 1, 3

ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ: לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית 590 יהיה בהתאם להיקף הבניה המקסימלי. לכן צריך להביא בחשבון את שטח המגרש הרשום שהוא 367 מ"ר ולא 346 מ"ר כפי שכתוב בתוכנית. התכנית לא באה לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנזק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367 מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל-344 מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ו".

אלון הרשקוביץ: 590 היא תוכנית דיפרנציאלית שמגדירה את זכויות הבניה במגרש בתוכנית המוצעת כל המגרשים קיבלו את הדרגה הכמעט הכי גבוהה דהיינו 66% בניה לכל המגרשים.

דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל-347 מ"ר.

יאיר שמאי הועדה: אנחנו חישבנו את הזכויות במצב הנכנס בהתחשב בעובדה שהזכויות נובעות משטח החלקה בניכוי ההפרשות. בחלקות מעולם לא בוצע הפקעה של הדרכים והשצ"פים ומבני הציבור.

אלון הרשקוביץ: מקריא את ההתנגדות של עו"ד יוסי לוי בשם בירמן אורנה ואח' ממליצים לקבל את ההתנגדות חלקית (פירוט יינתן בהחלטה)

ליאור שפירא: מה היה קורה עם הבית היה בנוי או לא בנוי בהתאם להיתר?

הראלה אברהם אוזן: אם יש בנין שהוא בנוי לא לפי היתר מעבר לשטחים המותרים, השטחים הללו לא קיימים בשום מקום.

אלון הרשקוביץ: אף אחד לא שולח דחפורים לשטח אבל שירצו לחדש את היתר הם יצטרכו להתיישר עם זכויות הבניה שהוקצו בתכנית החדשה. בתכנית הנוכחית אנחנו מפרקים מושע ולא מוסיפים זכויות בניה.

ליאור שפירא: מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות

הראלה אברהם אוזן: היום אנשים מוכרים דירות עם בניה לא חוקית ומקבלים אישור כתוב באישור שהוא לא מאשר שהבניה חוקית או לא, האישור הוא לצורך מס לא לצורך בניה.

אלון הרשקוביץ מציג את התנגדויות 5, 6, 7, 8 ממליצים לקבל את ההתנגדויות.

עו"ד ארנון גולדברג התנגדות 3: בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ-367 מ"ר ל-346 מ"ר מוריד אותנו ב 1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר

יאיר שמאי הועדה: זכויות הבניה הם עדיין 66% העניין ממה לוקחים אותם. אתה לוקח משטח הזכויות החלקיות לפי שטח החלקה הרשום ואני לוקח את זכויות הבניה משטח החלקה הרשום בניכוי תועלות לצורכי ציבור. הזכויות הקנייניות הם במושע לכן אנחנו רוצים לפרק אותם. זכויות הבניה חושבו לכל החלקה וממנה לכל אחד נגזרות הזכויות לפי החלק היחסי ממה שרשום בטאבו הזכויות בניה.

ליאור שפירא: כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי: מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלקים הם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור. ליאור שפירא: אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב הזה היה יוצא אזה לחלוטין? אודי כרמלי: אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ'. כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבורים ליאור שפירא: ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו? אודי כרמלי: הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה. ארנון גולדברג: נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה. אודי כרמלי: אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבורים ואז מחלק את הנתו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות. אלחנן זבולון: אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר. אודי כרמלי: יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם. ארנון גולדברג: יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכבויות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים. אלון הרשקוביץ: עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חוס כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויוכל לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע. עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות 25 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל-120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שישולם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון. דני ארצי: צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים. יאיר שמאי התכנית: יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שווי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משתנה וזה מופיע בתקן 15. ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות תתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר – 27% ו-66%. אלון הרשקוביץ: לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו. הראלה אברהם אוזן: הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרגע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

המרוכזות שמתכללת את כלל ההמלצות והדבר היחיד זה לתקן את נושא בית הכנסת והמגרש המיוחד ותצביעו לקבל ו/או לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף ליאור שפירא: מאשרים לקבל את המלצת הצוות עם התיקון ליעוד מגרש ביה"כ ולאשר את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	יוסף סמואל ושות' ע"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
2.	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
3.	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 שכלל 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	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

5.	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 שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6.	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
7.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
8.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' 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	חכמי ישראל 64 מגרש 85	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	שיפר 15 מגרש 184	5. 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 6. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	5. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 6. 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 נרנט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	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	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	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	שיפר 5	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא	לקבל את ההתנגדות

	דסקלו בשם יוסף רובינוב	מגרש 242	היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	ולוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
14.	יעקב חייט	קיבוץ גליות 97, מגרש 247	5. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 6. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	5. טעות טכנית במדידה 6. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 6. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15.	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
16.	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
17.	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
18.	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
19.	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
20.	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 שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
21.	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	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי

			מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	
22.	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	קיבוץ גליות 85 מגרש 2100	7. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 8. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 9. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	7. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 8. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחברים ללא היתר 9. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	7. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות
23.	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	5. שוין למגרש 192 במקום למגרש 191 6. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	5. טעות באיתור הבעלות 6. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 6. דחיית ההתנגדות
24.	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138	5. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 6. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	5. 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 6. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד
25.	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גליות 87-91	קיבוץ גליות -87 93 מגרשים 227, 223, 226	5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 226, 227, 227 6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	5. טעות חלקית באיתור הבעלות 6. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	5. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 6. לדחות את ההתנגדות
26.	עו"ד עומרי	קיבוץ גליות -87	5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים	מענה בהתנגדות 25	

	דהן בשם חברת יעז	93 מגרשים 227, 223, 226	המתגוררים במגרשים 226, 227, 227 סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל 6.		
27.	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	5. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 6. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	5. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 6. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 6. לדחות את ההתנגדות
28.	דבורה זיו	חכמי ישראל 26-28 מגרש 114	5. לתקן את השיור של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 6. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	5. טעות באיתור הבעלות והשיור 6. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	5. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 6. לדחות את ההתנגדות
29.	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	7. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 8. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 9. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	7. טעות במדידה ובסימון המגרש 8. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 9. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות
30.	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	5. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 6. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	5. טעות מדידה 6. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	5. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 6. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
31.	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל	לדחות את ההתנגדות

			לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	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	
32.	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות
33.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	11. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 12. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 13. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 14. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 15. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
34.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	7. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 8. 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. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 9. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת	לדחות את ההתנגדות

35.	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיאבסון	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
36.	עו"ד שירה בלוק-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיקלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
37.	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	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	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	לדחות את ההתנגדות
38.	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
39.	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	7. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 8. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 9. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
40.	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
41.	עו"ד גלעד נאמן בשם	מגרש 2100	19. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר	19. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	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. 20. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 21. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 22. מבקשים מגרש נפרד 23. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכו'. דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 24. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא-למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 25. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 26. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב	בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 20. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 21. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלים שטחים אלו. 22. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 23. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 24. 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. 25. 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. 26. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי	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
---	--	---	--

			הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.			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: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכח 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 מווד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 27. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.
42.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	15. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 16. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 17. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 18. תוספת זכויות בניה בהתאם	15. התייחסות לסטירות באופן פרטני 16. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 17. מענה בסעיף 2 18. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות.	15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 16. 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 מ-65 מ"ר	

			להמלצות תכנית האב 19. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכנית המאושרת בשכונה 20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גליות		
		התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 19. 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 הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע			גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 17. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. 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 מיטבי 21. לדחות את ההתנגדות
43.	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 14. תיקונים טכניים 15. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100		11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לזוועדה 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 12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.

					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
דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
44.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 <u>מגרש 228</u>	5. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 6. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 6. 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 בכלל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 6. לדחות את ההתנגדות
45.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 <u>מגרש 228</u>	לפי סעיף 1	5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 6. 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	5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 6. לדחות את ההתנגדות

				הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	
46.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	5. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 6. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השייך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	5. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 6. 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 נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 6. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
47.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	5. בעלות בלעדית יש לבטל את השייך של ענת שלום במגרש 145 6. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	5. טעות בשייך של ענת שלום 6. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	5. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השייך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 6. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
48.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	7. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתיהם כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. 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. <u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש</u>	7. 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. 8. 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	7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתיהם הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 9. לדחות את ההתנגדות

			<u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u> 9. 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 <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>		
49.	דורית כפיר**	קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u>	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. 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 גבריאלי 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.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאלי ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית
50.	שמואל דניאל	שיפר 13 <u>מגרש 185</u>	המגרש שיוך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה.	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שיוך 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

51.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 <u>מגרש 118</u>	יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל 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
52.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גליות 82 <u>מגרש 2100</u>	מבקשים לתקן את השיור יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82	טעות בשיור	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
53.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גליות 82 <u>מגרש 2100</u>	מבקשים לתקן את השיור של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81	טעות בשיור לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור 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
54.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 <u>מגרשים 114, 116</u>	לתקן את השיור 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.	טעות בשיור	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
55.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי	חכמי אתונה 19 <u>מגרש 115</u>	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיור	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.

	אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית				
56.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	7. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 8. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמידת שטח המגרש 9. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	7. טעות בשיוך 8. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 9. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 8. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 9. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
57.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 140, 144, 146	7. 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 8. 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 9. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	7. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 8. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 9. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
58.	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.	
59.	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	5. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 6. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	5. טעות בשיוך 6. 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 שמשקפת את השווי בהתאם	5. 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 המקומית עת"א-יפו 6. לדחות את ההתנגדות
60.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147	5. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 6. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	5. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 6. טעות בשיוך	5. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
61.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151	11. 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 12. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 13. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 14. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 15. הענקת תמורות וזכויות כפי	11. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 12. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 13. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 14. טעות בשיוך 15. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתקנת	11. 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 בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 12. לדחות את ההתנגדות 13. לדחות את ההתנגדות 14. 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 15. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות

הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.		שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148			
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87	טעות בשיוך	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	חכמי ישראל גג/58 מגרש 87	חגית פרבר	62.
5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות	21. 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 ההפרשות 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. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> - מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי. - מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות–	13. 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. 14. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	מגרש 2100	משפחת מויאל	63.

					<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, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 22. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
64.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
65.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 16. לוודא שמגרש השלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוין למגרש 250 17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית	27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 28. לדחות את ההתנגדות 29. לדחות את ההתנגדות 30. לדחות את ההתנגדות
66.	דליה לביא	מאור הגולה 12	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את

		פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	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 106' ב' נתבקשו 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. 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	הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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 בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בביקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
67.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 217, 194</u>	13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 14. 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 15. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה 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	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

		לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 17. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 18. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"			
68.	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
69.	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108, 102, 87	5. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 6. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 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	5. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 6. טעות בשיוך היורשים	5. 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 אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

70.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	7. היורשים במגרש 110 7. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 8. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 9. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	7. התנגדות הוסרה 8. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 9. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	7. התנגדות הוסרה 8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוננו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 9. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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
71.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
72.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מ"ייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
73.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' <u>מגרש 107</u>	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבילעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבילעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל	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

					זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105
74.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
75.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימום (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
76.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א	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.	
77.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלס 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	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

		ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודיים 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.			
78.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193 - יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאפשרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - 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 - לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 8. יש לעדכן מדידה 9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ"ר 344 ל"ר 346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות	
79.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116 - מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית	

		זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין			זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם
		- הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15			• 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.
80.	אליעזר דוד	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19		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.
81.	דניאל קונקרייב	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	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204		טעות מדידה לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
82.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	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	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187		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, וכן לשנות את יעוד המגרש ממגרש למבני ציבור (חום) למגרש מיוחד.
83.	שלומי אליהו	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	מסילת ישרים 21 מגרש 252		טעות בשיוך לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

01/06/2022

בישיבתה מספר 22-0012 מיום **06/04/2022** דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו לתכנית ולפרסם את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר לתכנון ובניה, כך שעד לקבלת החלטת ועדת הערר לא ניתן יהיה לפרסם התכנית למתן תוקף.

בין לבין, במסגרת עדכון מסמכי התכנית הסתבר שקבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו בעקבות משלוח ההודעות השני שבוצע לפי סעיף 106 (ב) לחוק תו"ב משפיע על בעלי זכויות שלא היו חלק מהליך זה. לכן מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות
1.	עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א' מגרשים: 107, 103, 108	שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים: 108, 103, 107
2.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	<u>חכמי ישראל 24 מגרש 116</u>	פיצול המגרש	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרש 116
3.	דניאל קונקרייב	<u>רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204</u>	תיקון גבול מגרש	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים 204, 203
4.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	<u>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</u>	שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרש 187
5.	שלומי אליהו	<u>מסילת ישרים 21 מגרש 252</u> מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים 1236, 252

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0017 מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: ב4.6.21 היה דיון התנגדויות כאשר התקדמנו עם מסמכים למתן תוקף הגענו למסקנה שצריך לפרסם שוב 106ב'. מבוקש מהועדה לאשר את המשלוח. בנוסף יש שני תיקונים טכניים. בדיון בועדה המלצנו להמיר יעוד קרקע של בית כנסת ליעוד "מגרש מיוחד" על מנת שביה"כ יוכל להישאר של העדה האפגנית. טכנית לא קיים יעוד טכני כזה במבא"ת ולכן אנחנו משנים ממגרש מיוחד למגרש מעורב עירוני. שיהיו שם שימושים של בית כנסת חינוך רווחה ושימושים קהילתיים ציבוריים בלבד וזיקה למוסדות דת. חיים גורן: זה מקובל עליהם

אלון הרשקוביץ: כן זה מקובל. זו קרקע פרטית ביעוד מגורים שניתנה כהקדש גם אם הקהילה תצטמצם. תיקון טעות סופר להתנגדות במגרש 136 היתה שם טעות לא נכונה ומבקשים לתקן דורון ספיר: מאושר הדיווח

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות
6.	עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29'א' מגרשים: 107, 103, 108	שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה	פרסום להתנגדויות למגרש: 103. מגרש 108 במידה וימצא כי נדרש שינוי ופרסום
7.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	<u>חכמי ישראל 24</u> <u>מגרש 116</u>	פיצול המגרש	פרסום להתנגדויות למגרש 116
8.	דניאל קונקרייב	<u>רבי מאיר בעל הנס 15</u> <u>מגרשים 203 ו 204</u>	תיקון גבול מגרש	פרסום להתנגדויות למגרש: 204
9.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u> <u>מגרש 187</u>	שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב	פרסום להתנגדויות למגרש 187
10.	שלומי אליהו	<u>מסילת ישרים 21</u> <u>מגרש 252</u> מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	פרסום להתנגדויות למגרשים 1236, 252
11.	עו"ד צבי שוב בשם מרדכי בר סימן טוב	מגרש 136	תיקון טכני	תיקון טכני של החלטת הוועדה למגרש 136 לפי החלטת הוועדה 20-0018' מיום 30/09/2020 להלן: במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

01/06/2022

בישיבתה מספר 22-0012 מיום 06/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו לתכנית ולפרסם את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר לתכנון ובניה, כך שעד לקבלת החלטת ועדת הערר לא ניתן יהיה לפרסם התכנית למתן תוקף.

בין לבין, במסגרת עדכון מסמכי התכנית הסתבר שקבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו בעקבות משלוח ההודעות השני שבוצע לפי סעיף 106 (ב) לחוק תו"ב משפיע על בעלי זכויות שלא היו חלק מהליך זה. לכן מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

15/02/2023

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	1. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר 2. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	1. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעיים גרפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש 2. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	1. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96 2. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת הנאה תבוטל.
2.	עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חגיבי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הן של שחמורוב ז"ל	זכויות גב' שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנוותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת	לדחות את ההתנגדות

2. במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שיוך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22.

3. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושיוני היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

4. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96
5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

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

6. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.
7. מומלץ לתקן את התכנית ולשייך את אמנון אברמוב למגרש 96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.
8. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.
9. מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96.
10. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
0003-23' - 6	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

דיווח לוועדה המקומית על הגשת מסמכי תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון לוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל)

רקע:

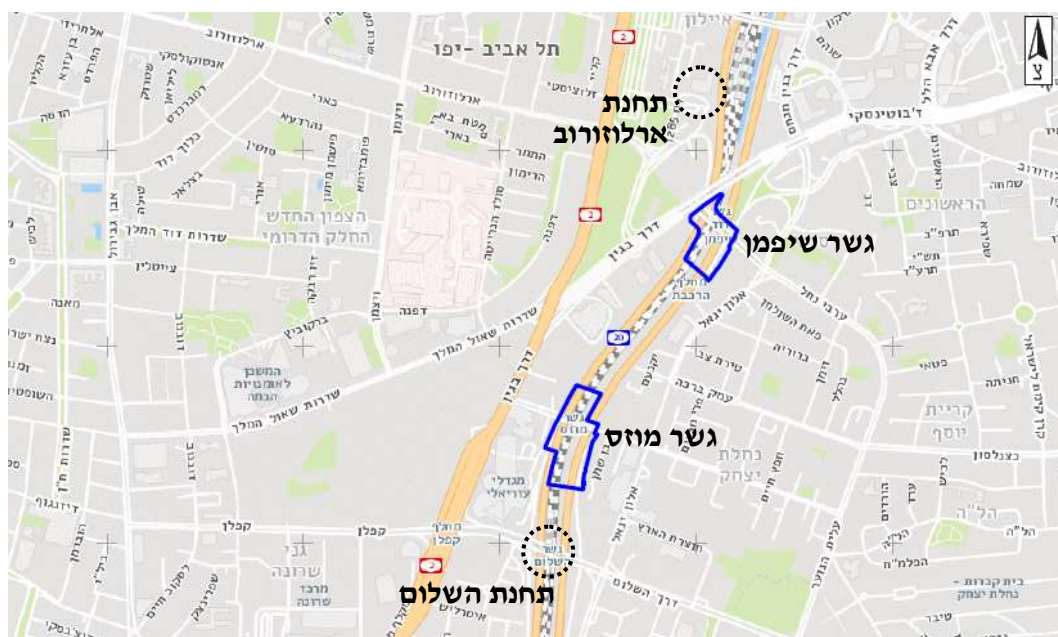
1. תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון מהווה שלב א' בפרויקט קירוי האיילון, במיקומים בהם קיימת נחיצות וניתן הנדסית לקדם את הקירוי בטווח הקצר.
2. בהמשך למדיניות קירוי האיילון תא/9068 שאישרה וועדת המשנה לתכנון ולבניה של הוועדה המקומית בתאריך 03/11/2021, והחלטת הוועדה להכריז על קידום התכנית והעברתה לוועדה לתשתיות לאומיות, הובא שלב א' בקירוי האיילון כתכנית בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל) להרחבת גשרים קיימים.
3. בתאריך 02/06/2021 נערך בות"ל קונגרס לדיון בתכנית.
4. בתאריך 22/11/2021 נערך בות"ל דיון לפרסום עריכת תכנית על פי סעיף 77 (פרסום בעיתונות בתאריך 10/02/2022).
5. בתאריך 01/12/2021 התקבלו הנחיות הות"ל לעריכת מסמכי התכנית.
6. בהתאם להנחיות התכנון מהות"ל נערך סט המסמכים לטובת הגשת מסמכים לבדיקה ראשונית.
 - א. הוראות התכנית
 - ב. תשריט מצב מוצע
 - ג. נספח בינוי ופיתוח נפרד לכל גשר (מוזס ושיפמן)
 - ד. מצב מאושר ברמה ארצית, מחוזית ומקומית
 - ה. תצ"א
 - ו. נספח קונסטרוקציה (מנחה)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

מיקום: בתחום העיר תל אביב-יפו ובגבול גבעתיים, שני גשרים מעל האיילון במקטע שבין תחנת רכבת ארלוזורוב לתחנת רכבת השלום: שטחים מצפון ומדרום לגשר מוזס, ושטחים מצפון ומדרום לגשר שיפמן (כולל רצועות של עד 7 מטר בדפנות מזרח-מערב), מעל נתיבי איילון.

כתובת:

- גשר מוזס יהודה ונח (בין רחוב נחלת יצחק ממזרח ורחוב מוזס יהודה ונח במערב).
- גשר שיפמן (בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב פרשת דרכים במערב);



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 23-0003	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

גושים וחלקות בתכנית:

מתחם צפוני – הרחבת גשר שיפמן:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
6110	רשום	חלק	384	357,383,403,405,406,411,416
7105	רשום	חלק	125,163,164	143,145,158,160,161,163,165
7110	רשום	חלק		2,327,367

מתחם דרומי – הרחבת גשר מוזס:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
7093	רשום	חלק	195,309	186,193,196,266,308,507,530,536
7106	רשום	חלק	37,38,40,43,87,84	39,41,42,45,50,51,77,81,88

שטח התכנית: קו כחול צפוני – גשר שיפמן כ- 15 דונם; קו כחול דרומי – גשר מוזס כ- 27 דונם.

מתכנן:

- אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- אגף תכנון אסטרטגי, חטיבת תכנון אב, חברת נתיבי איילון
- מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים – עורכי התכנית
- וקסמן גוברין גבע בע"מ – ניהול הפרויקט
- סטודיו צורא – אדריכלות נוף
- ירון-שמעוני-שחם – קונסטרוקציה
- לשם שפר איכות סביבה – איכות סביבה
- אמי מתוס מהנדסים ויועצים – תכנון תחבורה
- סירקין בוכנר קורנברג – ניקוז
- גבריאלי לוטן מהנדסים – תיאום הנדסי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון.

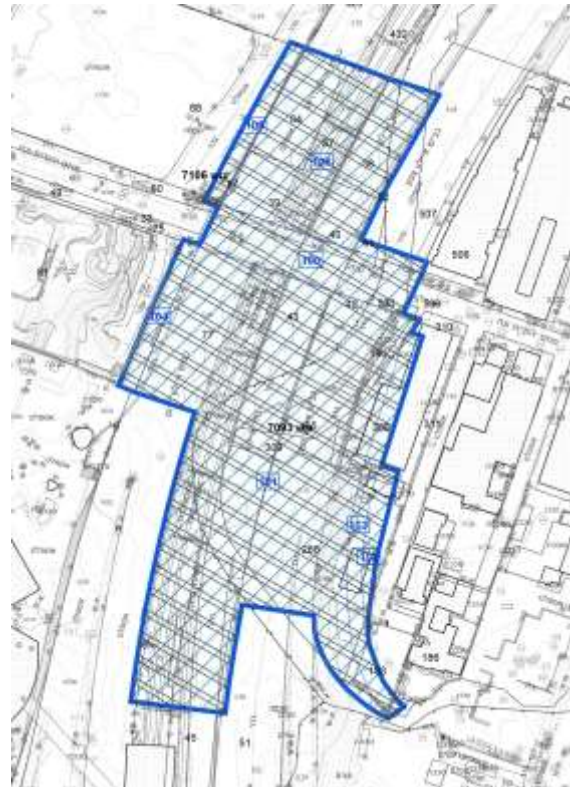
בעלות: עיריית תל אביב – יפו, מדינת ישראל, פרטיים.

מצב תכנוני מוצע:

1. במסגרת התכנון נערכו התאמות לקו הכחול אשר פורסם בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. קו כחול מעודכן להגשה לקליטה לות"ל:



תחום הרחבת גשר שיפמן - קו כחול



תחום הרחבת גשר מוזס - קו כחול

2. עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת עקרונות לביסוס הרחבות הגשרים.
- ב. קביעת עקרונות לבינוי ועיצוב אדריכלי, תכנון ממשקי דופן ההרחבות, פיתוח וניקוז.
- ג. קביעת הנחיות להגשת מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע והגדרת תכולתם.
- ד. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.
- ה. קביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

3. יעודי קרקע ושימושים:

- 3.1. ייעוד: "ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת"
- 3.2. שימושים:
 1. כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות.
 2. שימושים זמניים לצורך הקמת הרחבות הגשרים כגון שטחי התארגנות, דרכי גישה, עירום עפר, וכל הנדרש מהיבטים של הקמה וביצוע.
 3. קווי ומתקני תשתית הנדרשים לצורך הרחבת הגשרים.
 4. בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות תקפות, יותרו במפלס הרחבות הגשרים השימושים להלן:
 - א. גינון ונטיעות.
 - ב. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.

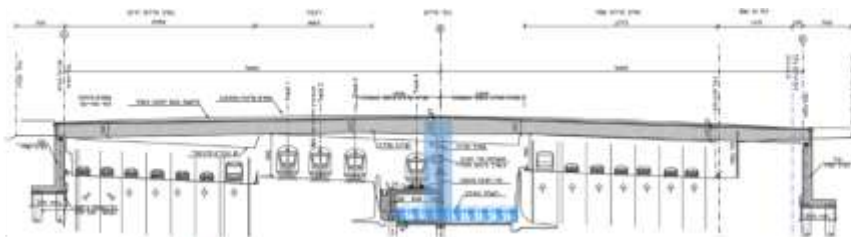
מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

- ג. ריהוט גן, מתקני משחק לילדים ומתקני תאורה.
- ד. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.
- ה. מבני שירות* כגון: מתקני שירותים ציבוריים, מבני מודיעין לתחבורה והתמצאות עירונית, ביתני שומרים, תפעול ותחזוקה.
- ו. מבנה פבליון מתחלף לתרבות, אמנות תצוגה, בית קפה וקיוסק לרווחת המבקרים.
- ז. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.
*הערות למבני שירות:
1. סה"כ שטחי הבנייה עבור מבני שירות ומבנה פבליון מתחלף בהרחבת גשר מוזס, בתאי שטח: 101, 106, יהיו ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בהוראות התכנית. ובכל מקרה לא יעלו על 425 מ"ר.
2. סה"כ שטחי הבנייה עבור מבני שירות בהרחבת גשר שיפמן, בתאי שטח: 108, 111, יהיו ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בהוראות התכנית, ובכל מקרה לא יעלו על 258 מ"ר.

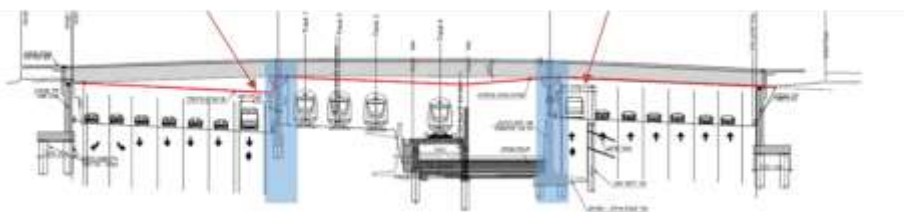
מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 23-0003	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

4. חלופות הביסוס להרחבות הגשרים מוזס ושיפמן

1. בדיון בות"ל בתאריך 6/2/22 סוכם כי "מסמכי התכנית יכללו את שתי חלופות הביסוס למקרה שלא יתאפשר סנכרון עם ביצוע הרכבת, וכן יציגו את הקירווי המרבי".
2. עבור הרחבת גשר מוזס נערכו מסמכים הכוללים את שתי חלופות הביסוס.
3. לאור העובדה כי בגשר שיפמן בוצעו כלונסאות עבור הקמת המסילה הרביעית, ושינוי המצב הקיים דורש התערבות בלו"ז ביצוע המסילה הרביעית, נערכו בתיאום עם הות"ל מסמכי התכנית לגשר שיפמן הכוללים חלופת ביסוס דופן נתיבי איילון בלבד.
4. הוראות התכנית לא יימנעו את ביצוע שתי חלופות הביסוס.
5. חלופות הביסוס מוצגות בחתכים הבאים:



חלופת ביסוס במשותף
עם המסילה הרביעית:



חלופת ביסוס
בדופן נתיבי האיילון:

6. שיטת הביצוע, שלביות ופתרון הקונסטרוקציה אל מול האילוצים, ייקבעו במסמכי התכנון המפורט.
7. מודגש כי נספחי הבינוי הם מנחים בלבד ואינם מחייבים.

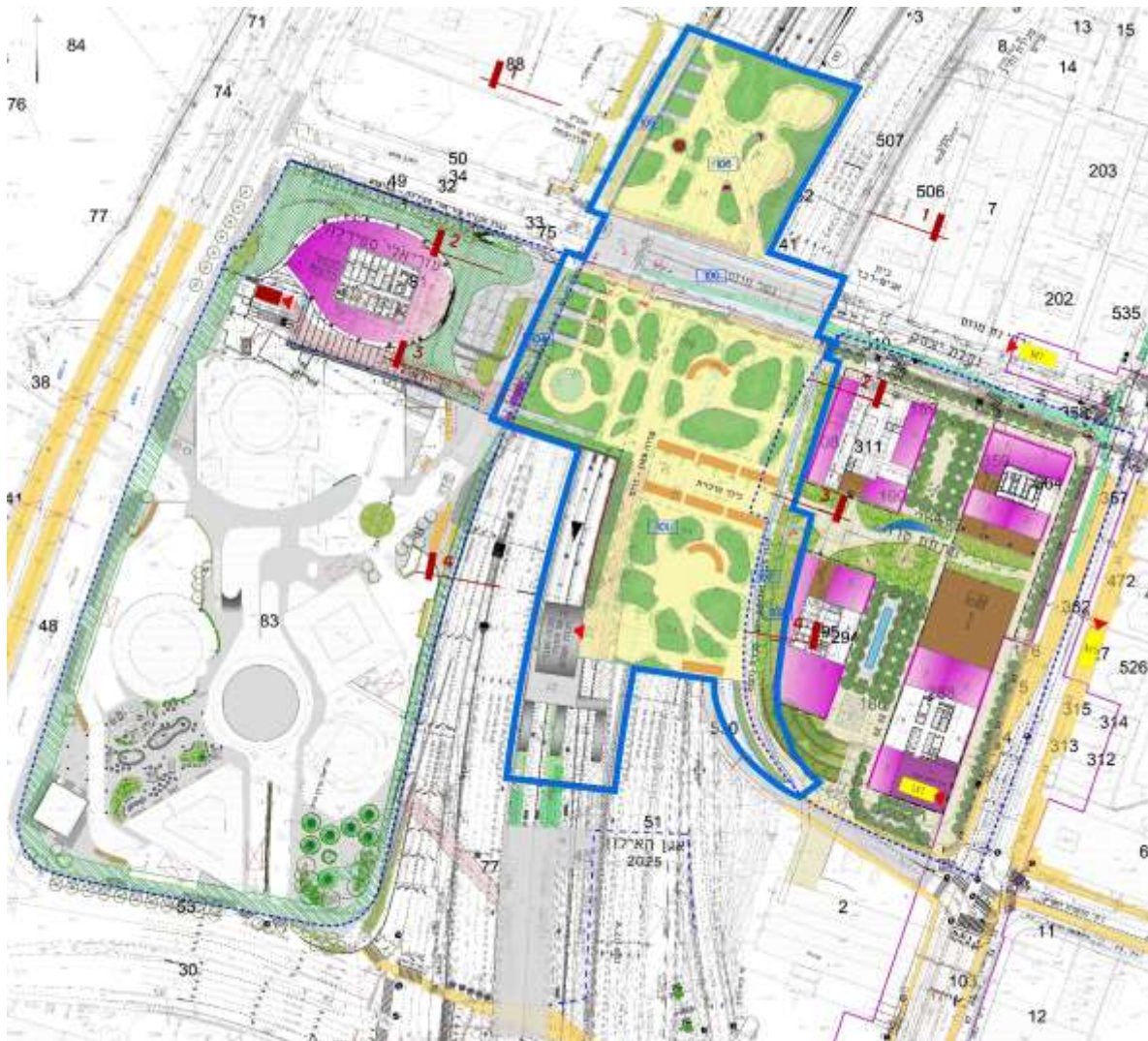
5. הרחבת גשר מוזס

תכנית הבינוי והפיתוח להרחבת גשר מוזס מציגה דרכי גישה מיטביות עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין מוקדי התחבורה הקיימים והמתוכננים, וזאת בתיאום ותוך השתלבות בתכניות הסמוכות. התכנית מעגנת שדרה מרכזית מלווה בנטיעות, הנפרסת לאורך ההרחבה מצפון לדרום במטרה לאפשר גישה נאותה בין המוקדים העירוניים, לצד שדרה רוחבית, במרכז ההרחבה, המאפשרת מעבר רציף בין מרחב תכנית טרה במזרח לבין מרחב תכנית ידיעות אחרונות (עזריאלי – הספירלה) במערב. שדרה מרכזית זו ממשיכה תוואי קיים בתכנית מרחב טרה ומייצרת מסדרון עירוני רחב שמרכזו ישמש, בין השאר, עבור אירועים עירוניים וירידים זמניים.

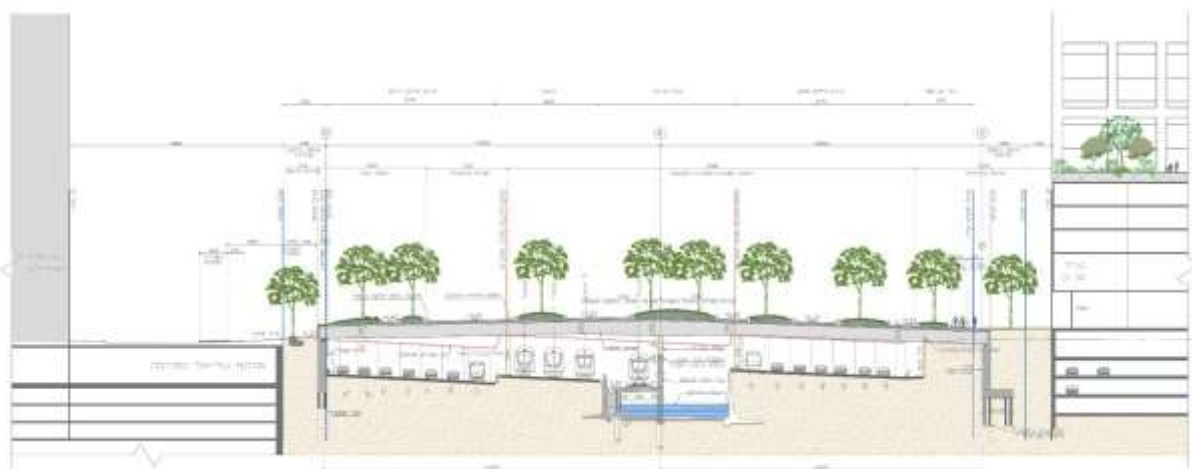
בקטע הדרום מערבי של הרחבת הגשר – תא שטח 101, התכנית מציגה תחום עבור חיבור אל תחנת רכבת ישראל השלום, חיבור שיאפשר כניסה ויציאה נוספים להולכי רגל מצפון לתחנה, וכחלק מהתפיסה הכוללת של מתח"ם (מרכז תחבורה משולב) השלום.

5.1. תאי שטח ושטח התכנית:

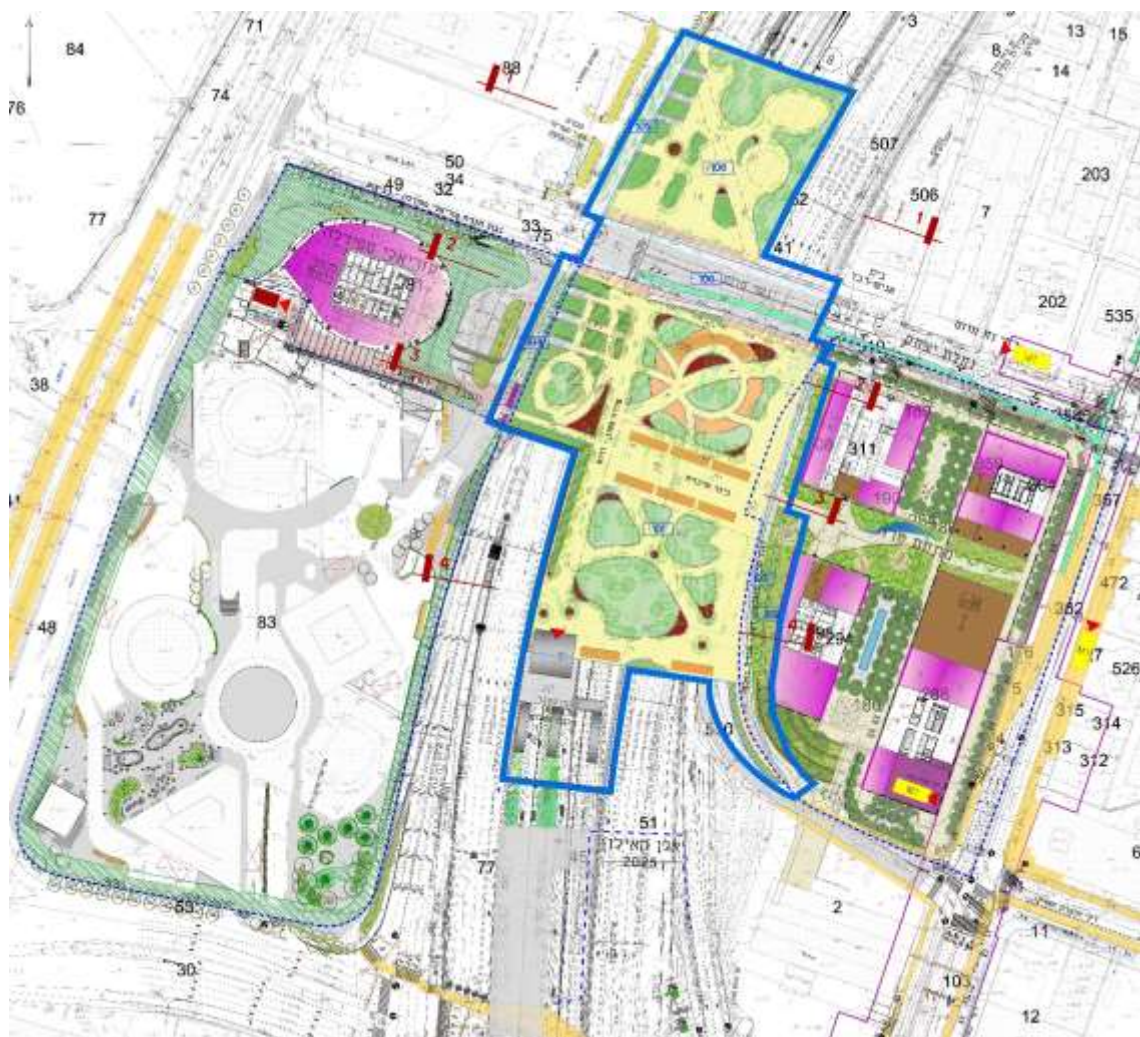
תאי שטח	שטח כולל (דונם)	סה"כ (דונם)
גשר מוזס (קיים)	100	2
הרחבה מצפון (מוצע)	106, 105	5.8
הרחבה מדרום (מוצע)	101-104	19.2



הרחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס במסילה רביעית – תנוחה, נערכה בקני"מ 1:500



הרחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס במסילה רביעית – חתך 2-2 מבט לצפון



רחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס בנתיבי איילון – תנוחה, נערכה בקני"מ 1:500



רחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס בנתיבי איילון - חתך 2-2 מבט לצפון

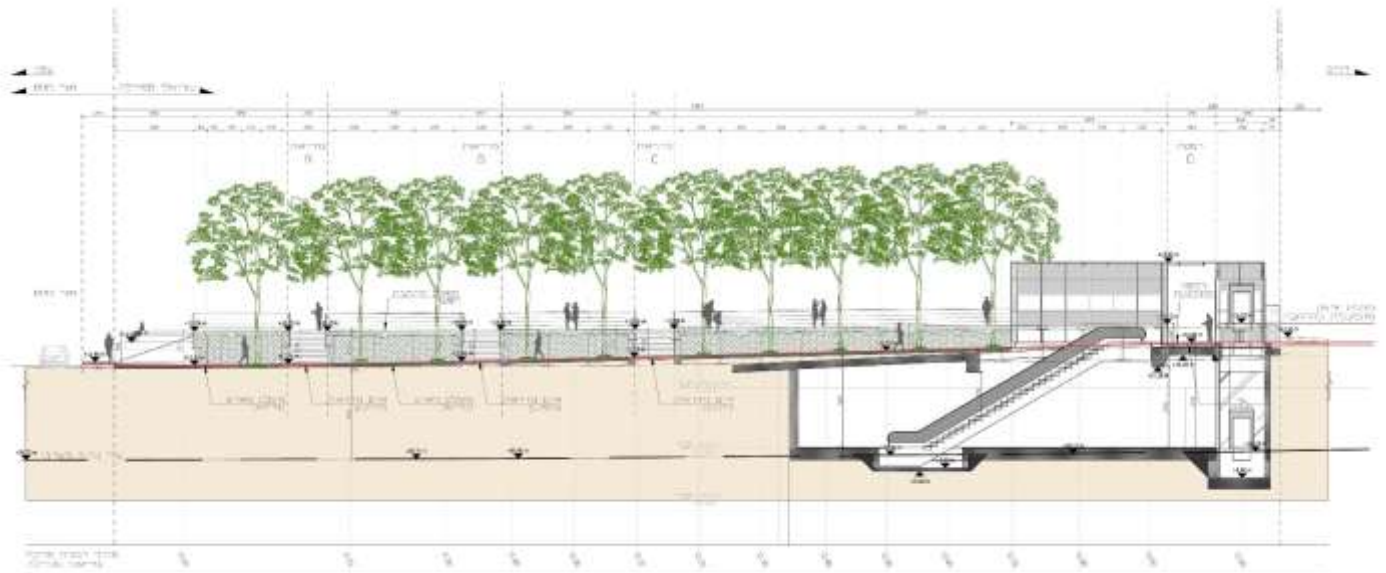
התוכן תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23ב'
---	---

5.2. הרחבת גשר מוזס - ממשקי דופן עיקריים

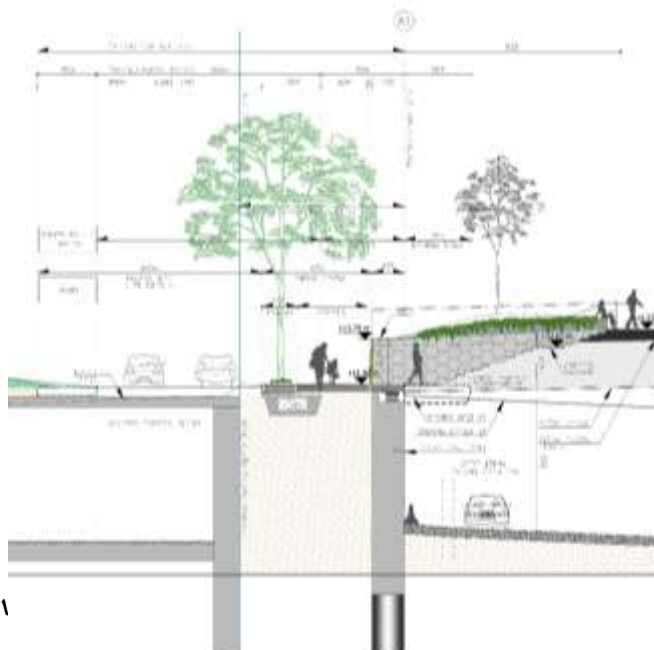
בהתאם לדרישות הגברית (רצועת הקרקע בה נעים כלי הרכב או הרכבת) של נתיבי התנועה באיילון ורכבת ישראל, ובהתאם לגבהי הפיתוח והבינוי במגרשים גובלים, לצד הגובה הסטטי הנדרש למבנה הגישור, נוצרו פערי גבהים אשר דרשו פתרונות במפגשי הדופן. במסגרת התכנית נבחנו דרכים ייחודיות לשילוב אלמנטים המגשרים בין מפלסים המצויים בהפרישי גובה משתנים. השפה האדריכלית לצד הכלים שפותחו במיוחד למטרה זו, איפשרו את הכנתה של תכנית מיטבית לממשקי הדופן.

5.2.1. ממשק בין מגרש ידיעות אחרונות (עזריאלי – הספירלה) לבין הרחבת גשר מוזס

בדופן זו מתוכננים מעברים/ים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, רמפה וגרמי מדרגות תוך שילוב צמחיה ורטיקלית בקיר ההרחבה. מבני שירות בבניה בעלת תכנית מינימלית ושקיפות מקסימלית הכוללים מבנה תת קרקעי למערכת דרגונעים ומעלית, יאפשרו מעבר בין מפלס ההרחבה לבין מפלס תחתון בו מתוכנן מעבר רציף לתחנת הקו האדום של הרק"ל בדרך בגין.



מבט למזרח על הממשק שבין עזריאלי ספירלה לבין הרחבת גשר מוזס - חזית ג-ג

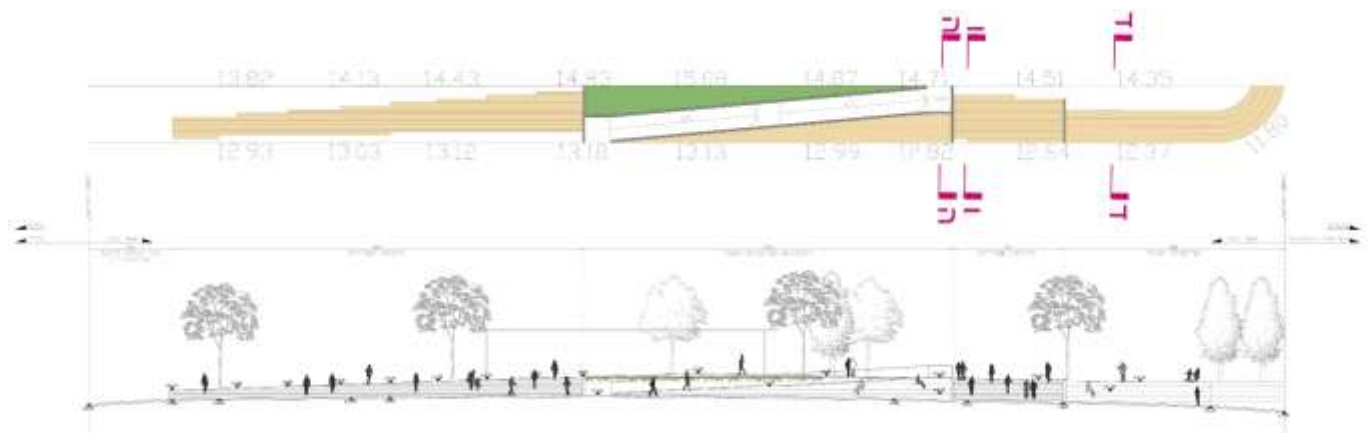


חתך רוחב דרך גרם מדרגות בממשק שבין עזריאלי ספירלה לבין הרחבת גשר מוזס

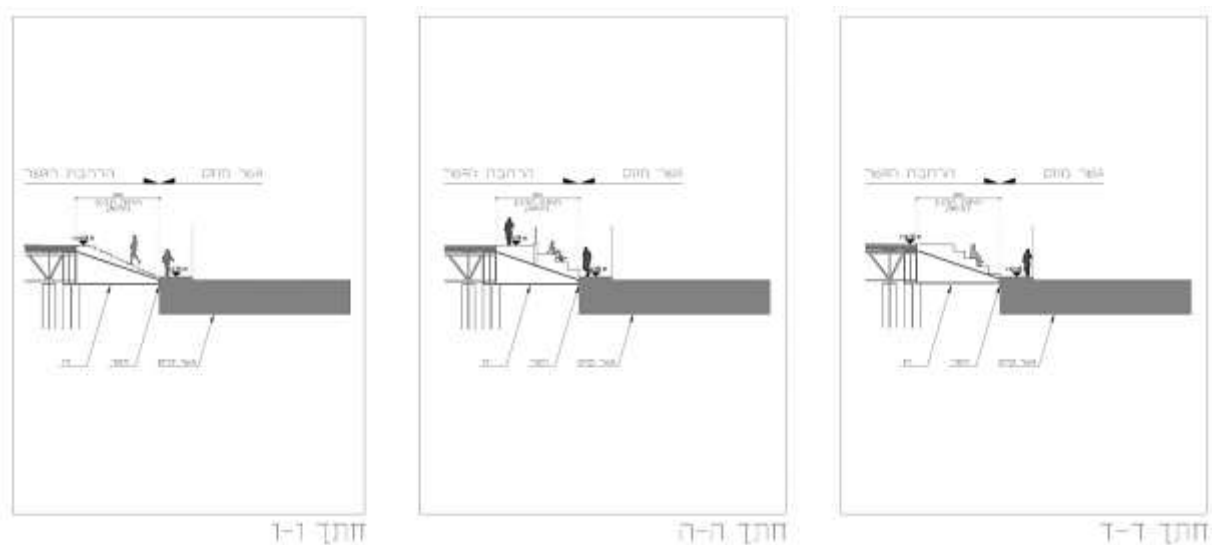
מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 2023-0003	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

5.2.2. ממשיק בין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר

תחומי הממשק שבין גשר מוזס הקיים לבין ההרחבות הצפונית והדרומית לו, מתוכננים כך שיאפשרו גישה מיטבית לכל אורכם אל ההרחבות המתוכננות. התכנית מציגה רצועה זיזית שמטרתה להכיל את הגישור בין המפלסים, רצועה הכוללת הרחבת מדרכות, רמפות ומדרגות לכל אורכה. הממשק עם גשר מוזס הוא חלק אינטגרלי של הפיתוח בהיבטי אחידות, ריצוף, ושפה עיצובית ליצירת חלל עירוני רציף.



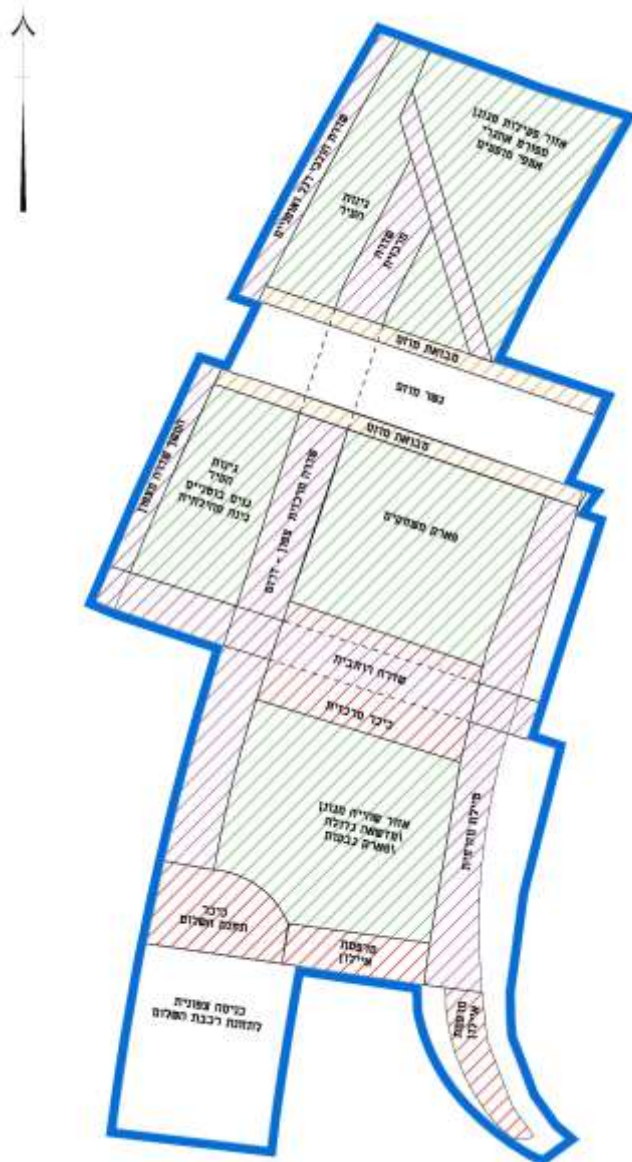
ממשק בין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר - תכנית וחזית - מבט לדרום



חזית רוחב בממשק הדרומי שבין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר.

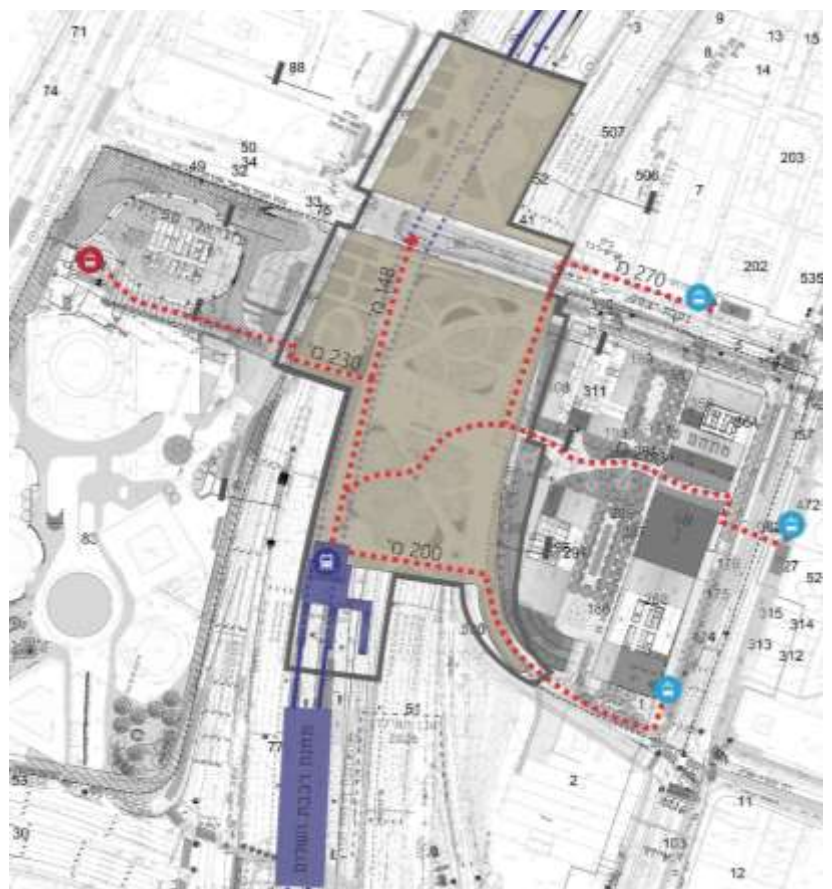
מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

5.2.3. סכמה: פרוגרמת שימושים ומרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים



סכמת פרוגרמת יישומים

-  רק"ל - קו אדום
-  מטרו M1
-  רכבת ישראל
-  תחום הרחבת הגשר
-  מרחקי הליכה



סכמת מרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

6. הרחבת גשר שיפמן

תכנית הבינוי והפיתוח להרחבת גשר שיפמן מציגה מדרום לגשר הקיים חיבור רציף, ירוק ומוצל בין רחוב יגאל אלון ומוקדי התעסוקה המתוכננים מצידו המזרחי של האיילון לבין הצד המערבי הכולל את אזור המע"ר הצפוני, טיילת האיילון והמתח"ם המתוכננים. במסגרת הביסוס האפשרי בחלק הדרום מערבי של הגשר הקיים, נערך תכנון להרחבת מדרכה באופן מהותי במטרה לאפשר מעבר מיטבי להולכי רגל אל כיוון המע"ר ומוקדי התחבורה הציבורית.

מצפון לגשר הקיים, התכנית מציגה טיילת עילית חדשה, מוצלת וירוקה, לאורך הגשר הקיים ובו זמנית מרחיבה את המדרכה הקיימת לכל אורכו באופן ניכר.

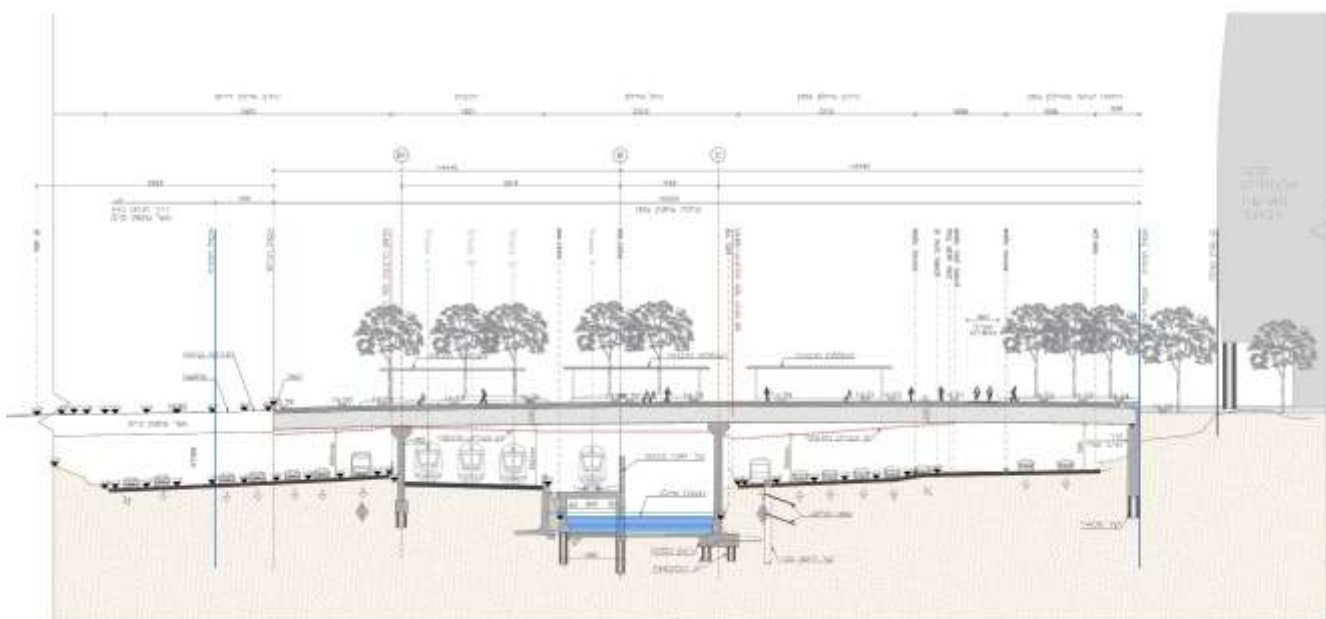
אל הטיילת ניתן להגיע מכל דפנות ההרחבה דרך רצועה המשכית של גרמי מדרגות ורמפות נגישות. שביל אופניים דו כיווני, הממשיך את המתוכנן במסגרת תכנית מגרש 1 סיטי גבעתיים, חוצה את הרחבת הגשר כלפי מערב, דרך רמפות בשיפוע עדין, לכיוון מוקדי התחבורה הציבורית ואל לב העיר.

6.1. תאי שטח ושטח התכנית:

תאי שטח	שטח כולל (דונם)	סה"כ (דונם)
גשר שיפמן (קיים) (קטע הגשר אשר בתחום התכנית)	107	כ- 15.5
הרחבה מצפון (מוצע)	111	
הרחבה מדרום (מוצע)	108-110	

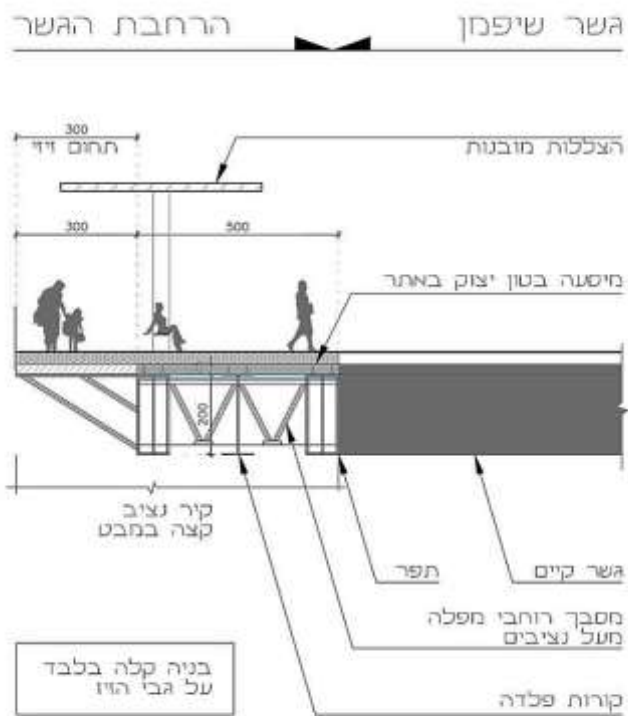


הרחבת גשר שיפמן - תנוחה, נערכה בקני"מ 1:500



הרחבת גשר שיפמן מצפון - חתך 8-8 מבט לצפון

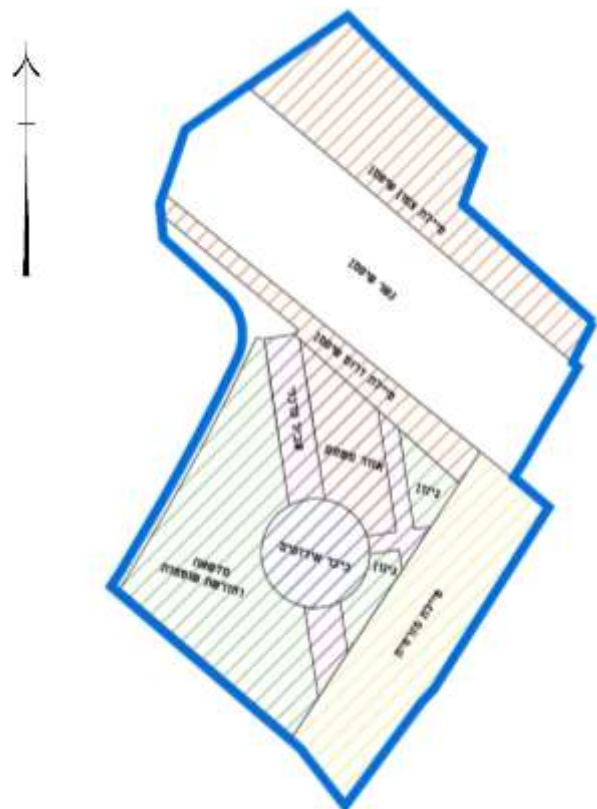
מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-223	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)



הרחבת מדרכה דרומית בקטע מערבי בגשר שיפמן הקיים
כחלק מהרחבת הגשר כלפי דרום – חתך 10 א'

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23ב'	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

6.2. סכמה: פרוגרמת שימושים ומרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים



סכמת פרוגרמת יישומים



סכמת מרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית

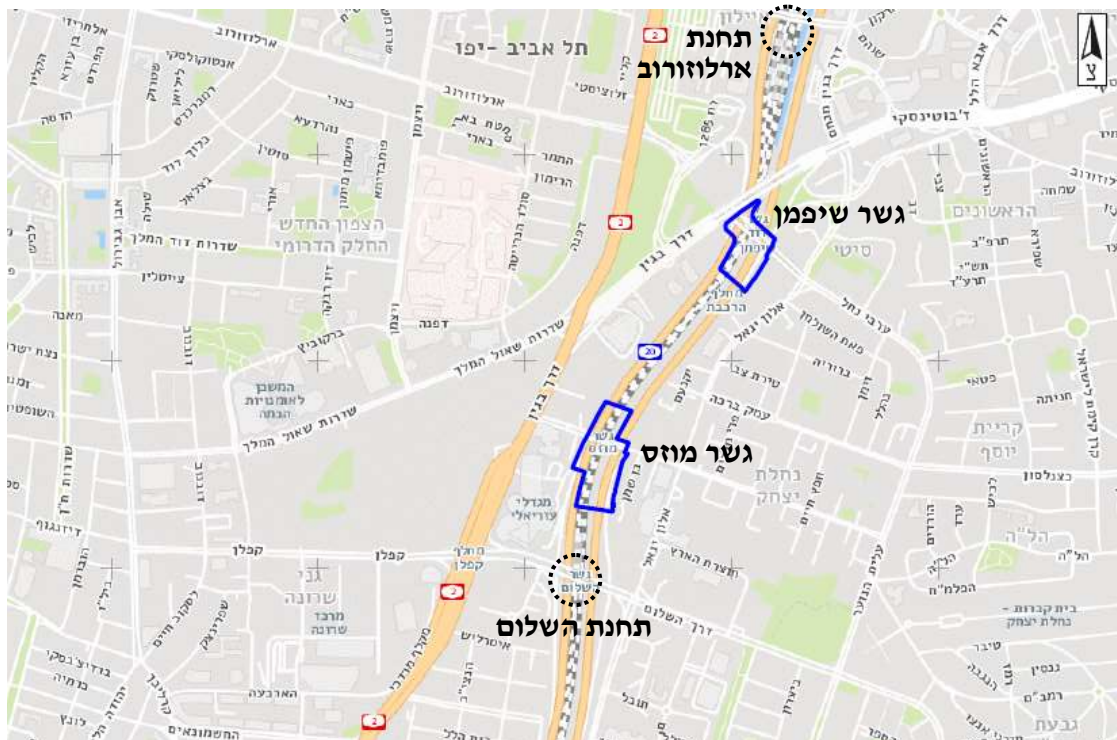
להלן ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

מיקום: בתחום העיר תל אביב-יפו ובגבול גבעתיים, שני גשרים מעל האיילון במקטע שבין תחנת רכבת ארלוזורוב לתחנת רכבת השלום: שטחים מצפון ומדרום לגשר מוזס, ושטחים מצפון ומדרום לגשר שיפמן (כולל רצועות של עד 7 מטר בדפנות מזרח-מערב), מעל נתיבי איילון.

כתובת:

- גשר מוזס יהודה ונח (בין רחוב נחלת יצחק ממזרח ורחוב מוזס יהודה ונח במערב).
- גשר שיפמן (בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב פרשת דרכים במערב);



גושים וחלקות בתכנית:

מתחם צפוני – הרחבת גשר שיפמן:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
6110	רשום	חלק	384	357,383,403,405,406,411,416
7105	רשום	חלק	125,163,164	143,145,158,160,161,165
7110	רשום	חלק		2,327,367

מתחם דרומי – הרחבת גשר מוזס:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
7093	רשום	חלק	195,309	196,266,308,507,530,536
7106	רשום	חלק	37,38,40,43,87,84	39,41,42,45,50,51,77,81,88

שטח התכנית: קו כחול צפוני – גשר שיפמן כ- 15 דונם; קו כחול דרומי – גשר מוזס כ- 24 דונם.

מתכנן:

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 23-0003	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

- אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- אגף תכנון אסטרטגי, חטיבת תכנון אב, חברת נתיבי איילון
- מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים – עורכי התכנית
- וקסמן גוברין גבע בע"מ – ניהול הפרויקט
- סטודיו צורא – אדריכלות נוף
- ירון-שמעוני-שחם – קונסטרוקציה
- לשם שפר איכות סביבה – איכות סביבה
- אמי מתוס מהנדסים ויועצים – תכנון תחבורה
- סירקין בוכנר קורנברג – ניקוז
- גבריאל לוטן מהנדסים – תיאום הנדסי

יוזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון.

בעלות: עיריית תל אביב – יפו, מדינת ישראל, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

א. גשר מוזס

גשר נח ויהודה מוזס הינו גשר מעל רצועת האיילון המחבר בין רחוב נחלת יצחק בשכונת נחלת יצחק במזרח העיר ת"א-יפו ובין רחוב מוזס במע"ר הצפוני במערב העיר. באזור מתוכננים בצדו המזרחי מרחב תכנון טרה ובצדו המערבי מגדל עזריאלי ידיעות אחרונות. מבנים קיימים: מגדלי עזריאלי ומגדלי תעסוקה רבים באזור (כגון TOHA ברחוב תוצרת הארץ ומגדלים במע"ר הצפוני כגון מגדל הצעירים), למרכז שרונה והקריה. הגשר נמצא מצפון לגשר השלום ותחנת הרכבת השלום, ממערב לרחוב יגאל אלון בנחלת יצחק בו מתוכננות תחנות קווי מטרו M1 ו-M2, וממזרח לקו האדום של הרק"ל בדרך בגין. רוחב הגשר הקיים כ- 21 מ'. רוחב המדרכה הקיימת בצדו הדרומי של הגשר הינו כ 1.80 מ' בלבד, עם נתיב לכל כיוון לרכב.



ב. גשר שיפמן

גשר שיפמן הינו גשר מעל רצועת האיילון במע"ר הצפוני של ת"א-יפו המחבר בין חלקה המערבי של העיר גבעתיים לת"א-יפו; בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב על פרשת דרכים במערב. הגשר מקשר בין תחנת הרכבת סבידור-מרכז לדופן המזרחית של המע"ר, לגבעתיים ולשכונות המגורים ממזרח לאיילון. בקרבת הגשר תחנת רכבת סבידור-מרכז, תחנת הקו האדום של הרק"ל ותחנת קו מטרו M1 המתוכנן. הגשר המורחב יאפשר גם חיבור לטיילת המתוכננת בצדו המערבי של האיילון – בתחום המע"ר הצפוני. בדפנות האיילון במקטע זה – תכנון ופיתוח מעורב שימושים בבנייה מגדלית: התכנון באזור כולל מבנים המהווים חלק מהמע"ר בדופן יגאל אלון (מגדל החלבן ומגדל תע"ש על פרשת דרכים בצדו

התוכן ____ - תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23'
--	--

המזרחי) וכן מתחם סי.טי. (ביונד) בתחום גבעתיים (מצפון לרח' ערבי נחל), ובצדו המערבי פרויקט מגדלי הצעירים המשתייכים למע"ר הצפוני.
רוחב הגשר הקיים כ- 35 מ'. רוחב המדרכה הקיימת להולכי הרגל בצדו הדרומי הינו כ- 1.80 מ' בלבד, ישנו נתיב לכיוון לרכב.



ג. מגדל ידיעות אחרונות (עזריאלי הספירלה)

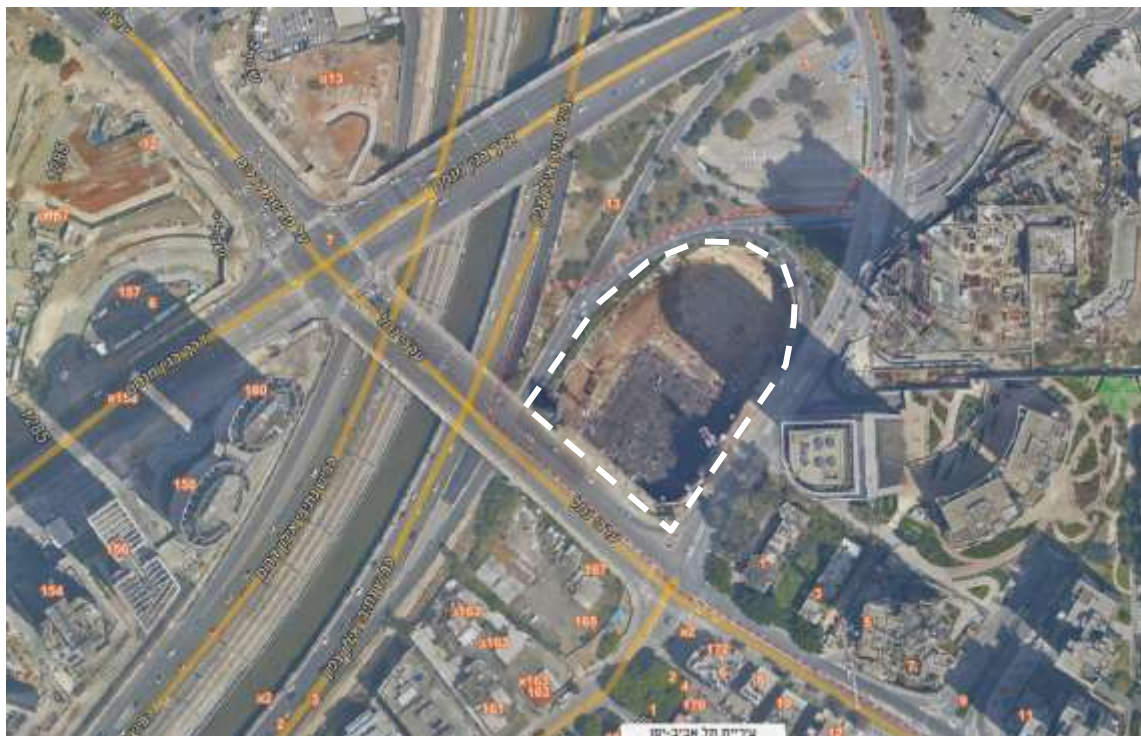
מגדל תעסוקה, מגורים תיירות ומסחר, בשטח כ-96 אלף מ"ר עילי ובגובה כ-90 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.



ד. סי.טי. גבעתיים (תדהר)

בתחום מע"ר העיר גבעתיים, תכנית לשימושי תעסוקה, מגורים מסחר ותיירות, בשטח כולל כ-130 אלף מ"ר עילי, הכוללת שני מגדלים – מגדל תעסוקה בגובה כ-83 קומות ומגדל מגורים בגובה כ-50 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.

התוכן _____ - תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23ב'
---	---



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

מדיניות קיימת:

- דו"ח לקירוי איילון (2006) – בעריכת אדר' יהודה פתאל, משרד אדריכלים פרחי-צפריר ונוספים עבור חברת נתיבי איילון.
- בדיקת היתכנות לקירוי האיילון (2011-2016) – נערכה על ידי חברת ענבל בעבור חברת נתיבי איילון. צוות בדיקת ההיתכנות הציע לקדם בשלב הראשון ובכפוף למועד המימוש וזמינות המקטע, תכנית לקירוי רצועת האיילון במקטעים שבין מחלף ארלוזורוב לבין גשר יצחק שדה (להוציא גשר השלום).
- תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – "חזון האיילון" (2016) - אושרה בוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו בישיבה מספר 16-0017 מיום 13.07.2016 – החלטה מספר 5.
- תא/4385 "פארק האיילון" (2016) – קידום תכנית מפורטת ע"י עיריית תל אביב-יפו במרחב שבין גשר שיפמן ועד גשר השלושה, אשר נעצרה בשלב זה. תובנות התכנון הוטמעו במסמך המדיניות לקירוי האיילון.
- מסמך מדיניות לקירוי האיילון (2021) – עדכון תא/9068 - בעריכת משרד לרמן אדריכלים ונוספים עבור עיריית ת"א-יפו – אושר בוועדת היגוי ולקראת דיון בוועדה המקומית (11/2021). מתבסס על מיפוי האתגרים וההזדמנויות להקמת קירוי רציף, ומבחין בין פעולות להבטחת הקירוי בטווח הקצר לבין פעולות אשר ידרשו למימוש החזון בטווח הארוך.
- הבנת המשמעויות, האתגרים והחסמים ההנדסיים והסטטוטוריים לקירוי במלואו, הובילו להצעה לקדם בטווח הקצר והמיידי ראשית את תכנון הרחבות הגשרים הקיימים ברי המימוש.
- בחירת הגשרים להרחבה במסגרת תת"ל 132 מתבססת על עבודות קודמות שנערכו במרחב ובפרט קידום תכנית תא/4385 והמלצות מסמך המדיניות לקירוי האיילון ומתממשקת עם מגמות התכנון והפיתוח במרחב האיילון.

קידום תכנון להרחבת גשרים נוספים ו/או קירוי ייבחו במסגרת תכניות עתידיות.



תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – "חזון האיילון":

תכנית האב נערכה ביוזמת הוועדה המקומית ע"י משרד לרמן אדריכלים ומתכנני ערים. התכנית גיבשה מדיניות כוללת למרחב האיילון תוך ראייה עתידית ורב-תחומית של כיווני ההתפתחות של מטרופולין תל אביב.

תכנית האב מציעה חלוקה לאזורים:

- **מקטע צפוני** – מגשר ערבי נחל ועד גשר ההלכה בצפון.
- **מקטע מרכזי** – מגשר יצחק שדה ועד גשר ערבי נחל בצפון ומוקד תחנת הרכבת השלום במרכז.
- **מקטע דרומי** – מגשר ההגנה בדרום ועד גשר יצחק שדה בצפון.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

מסמך מדיניות לקירוי האיילון – כרקע לבחירה ולהתמקדות בשני הגשרים להרחבה:

לאור הזדמנות הפיתוח ושיפור המרחב הציבורי החיוני לשירות מוקדי התחבורה ונוכח האילוצים נערך עדכון לתכנית האב לקירוי האיילון תא/9068 – באמצעות עריכת מסמך מדיניות לקירוי האיילון להבטחת החזון לטווח הארוך. המסמך מפרט את הנחיות התכנון עבור תכניות מפורטות בדפנות האיילון שתגובשנה בהמשך, כך שישמרו התנאים ההכרחיים להגשמת החזון, ויודגשו פעולות התכנון אשר יבטיחו את התנאים המספיקים להגשמתו.

מסמך המדיניות מתייחס למקטע המרכזי של האיילון, באורך של כ- 2.5 ק"מ, בחלק שבין מוקד ארלוזורוב לבין גשר השלושה ועוסק הן ב"רצועת האיילון" - כביש 20 – נתיבי איילון, תחום המסילות של רכבת ישראל ואפיק הניקוז של תעלת האיילון והן ברצועת המגרשים הצמודה לרצועת האיילון, וזאת, על מנת לייצר ממשק ראוי ויעיל לעיר בין הקירוי – פארק האיילון, לבין סביבתו.

מסמך המדיניות מחלק את מרחב "פארק האיילון" ל-4 מקטעים:

1. **יגאל אלון צפון** – המע"ר הצפוני – נחלת יצחק - בין גשר שיפמן (ערבי נחל) לגשר עמק ברכה.
2. **גשר מוזס** – מצפון למתח"ם השלום.
3. **ביצרון-יהודית** – בין מתח"ם השלום למתח"ם יצחק שדה.
4. **השלושה** – מדרום למתח"ם יצחק שדה.



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
0003-23 - 6	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

תחום המדיניות אינו כולל את מוקדי התחבורה השלום ויצחק שדה, המקודמים במסגרות אחרות (תכנון המתח"מים מקודם בתכנון מוקדם בימים אלה בהובלת נת"ע).

מתווה הקירוי:

קירוי האיילון הינו פרויקט תכנוני מורכב ורב היקף. לאור בדיקות שנערכו בשנים האחרונות לבחינת אפשרויות מימושו של הקירוי עולה כי ישנם מגוון אתגרים וחסמים. בפרט שבין החזון לבין המצב הקיים, פועל מתווה קירוי האיילון למימוש הקירוי:

בטווח הקצר – בו האפשרויות לביסוס מתחמי קירוי הן נקודתיות – ממליץ מסמך המדיניות לתכנון ולממש את הקירוי באמצעות הרחבת גשרים קיימים. כמו כן מומלץ לפעול לשיפור הנגישות והקישוריות להולכי רגל ולרוכבי אופניים בתחום רצועת האיילון. בטווח הארוך מומלצת בחינה עתידית של אפשרויות חדשות שייווצרו לביסוס הקירוי, המשך התיאום עם גופי התשתית ברצועת האיילון, וניצול הזדמנויות שיפתחו עם התחדשות ההדרגתית של הסביבה הבנויה סביב רצועת האיילון.

מסמך המדיניות מתווה מסגרת תיאום וקבלת החלטות גמישה לטווח הארוך, אשר תאפשר את קידומו ההדרגתי של פרויקט הקירוי עם השתחררות החסמים הנוכחיים. מסמך המדיניות מציע סל כלים למימוש חזון האיילון. כמו כן, ממליצה המדיניות על מימוש תכניות מאושרות לגשרים: עמק ברכה, גשר השלושה, וכן על תכנון גשרים נוספים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

מצב תכנוני קיים:

הגשרים הנבחרים להרחבה במסגרת תת"ל 132 מצויים במרחב רווי תכנון ופיתוח – החל בתשתיות לאומיות ובעיקרן תנועה, תחבורה ומערכות מתע"ן וכלה במספר רב של מבנים ומוקדים במרחב, המפותחים ומוקמים במסגרת יוזמות פרטיות ומתמזה במספר גדול במיוחד של הולכי רגל במרחב.

ראו להלן תקציר סקירה סטטוטורית לתחום הרחבת הגשרים הנבחרים – מוזס ושיפמן – בסעיפים הבאים:

- א. **תכניות מתאר ארציות ותכניות תשתיות לאומיות** – תוך מתן דגש לתכניות תשתיות שונות המשפיעות על מרחב התכנון דוגמת חשמול הרכבת ובפרט תכניות לתחנות ולקווי מטרו ורק"ל סמוכים למרחב התכנון..
- ב. **תכנית מתאר מחוז ת"א – תמ"מ 5** – מרכזיותו של המרחב בראי תכנית המתאר המחוזית.
- ג. תכנית מתאר תל אביב תא/5000 – תוך שימת דגש לעקרונות התכנון ולתפיסה המרחבית – פוטנציאל מרחב הקירוב בלב המע"ר.
- ד. **תכניות מפורטות/ מקומיות** (תב"ע) בשטח התכנית ובסביבתה (תכניות עיקריות/ נבחרות) – תוך שימת דגש על תכניות במרחב התכנון או גובלות לו; זיהוי הזדמנויות ו/או צרכי תיאום בממשק בין תכניות, ובפרט ממשק בין תכניות לצרכי ביסוס הקירוי ו/או שיפור הקישוריות וההליכתיות במרחב.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
0003-23' - 6	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

תכניות מתאר ארציות, תכניות תשתיות לאומיות, ותכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5

שם התכנית	מספר התכנית	מועד מתן תוקף/סטטוס	מסמכי תכנית רלוונטיים	דגשים רלוונטיים לתכנון תת"ל 132
תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	תמ"א 1/35	שינוי 1 9.6.2016	תשריט מרקמים	תחום התכנית מצוי במרקם עירוני. מסמן בתחום התכנית דרכים ומחלפים, מסילות ברזל ותחנות. בנוסף שטח בתכנית עובר ברצועת נחל איילון. סעיף 9.2 בהוראת התמ"א קובע כי תכנית החלה ברצועת נחל תופקד רק אם שוכנע מוסד התכנון שהתכנית אינה פוגעת בתפקוד הנחל.
			תשריט הנחיות סביבתיות	מסמן את שטח התכנית כשטח לשימור משאבי מים וכשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. הוראות התמ"א קובעות כי: 10.2.1 "מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום שטח לשימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים". 10.2.2 "תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי התהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום. " הוראות התכנית קובעות כי תכנית בתחום המסומן כבעל רגישות נופית סביבתית גבוה תלווה בנספח נופי- סביבתי. סעיף 11.4 בהוראות התכנית קובע כי רשאי מוסד התכנון לפטור מחובת הגשת נספח נופי סביבתי במקרים הבאים: 1. הוגש תסקיר השפעה על הסביבה על פי הקבוע בתקנות או על פי החלטת מוסד התכנון. 2. בתכנית מתאר מחוזית קבע מוסד התכנון כי הנספח הנופי סביבתי יצורף לתכנית המקומית שתערך על פיה. 3. שוכנע מוסד התכנון, לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי אין בתכנית כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע, החקלאות, הסביבה והמורשת ונימק זאת בהחלטתו.
תכנית מתאר ארצית	תמ"א 1	19.2.2020	תשריט	שטח התכנית מוגדר כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום ברמת רגישות גבוהה וכאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. כמו כן, מסמן התשריט את נחל האיילון, מסילת ברזל ודרך פרברית מהירה בתחום התכנית.
			פרק תחבורה (לאישור הממשלה)	שטח התכנית מסומן באזור מיוחד לרכיבה על אופניים.
תכנית מתאר ארצית	תמ"א 4/א/23	12.08.2010		התכנית כוללת רשת של מערכות קווים, תחנות ואתרי תחזוקה ותפעול, לצורך הפעלת מערכת הסעת המונים במטרופולין.

מס' החלטה 15/02/2023 6 - 2003-0003	התוכן ____ - תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)
--	---

למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין ת"א				הקו האדום, ותחנותיו (שאל המלך, ארלוזורוב) נמצאים בסמיכות לגשרים המוצעים.
חשמו מערך המסילות הארצי	תת"ל 18	15.12.2014		ע"פ הוראות התת"ל סעיף 4.1.1 (מגבלות בניה ופיתוח, שימושים): בשטח זה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע"פ כל דין, למעט שימושים הכרוכים בשהיית אדם, ולא תותר מבנים לשהיית אדם. מגבלות הבניה חלות גם על המימד האנכי מעל מפלס מסילות הברזל. בכל מקום בו הותרה בניה מעל המסילה תחול המגבלה הבאה: מעל המסילה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע"פ כל דין, למעט במבנים, או בחלקים ממבנים, אשר רצפתם היא במרחק אנכי קטן מ- 25 מ' ממפלס פסי מסילת הברזל עצמם. במבנים אלו לא תותר שהיית אדם ולא תותר בניית מבנים המיועדים לשהיית אדם. במבנים מעל המסילה שרצפתם נמצאת במרחק אנכי קטן מ- 25 מ', אך הוכח לוועדה כי לא מתקיימת בהם חריגה חורגת מהסף המגביל, יותר להשתמש לצרכי תעסוקה, משרדים ומסחר.
מסילה רביעית באיילון קטע ת"א מרכז-לוד	תת"ל 33	29.07.2018		תשריט התת"ל מסמן חלק מציר מסילת הרכבת הנמצא בשטח התכנית. סעיף 6.1.2 בתת"ל מתייחס ל"גמישויות עתידיות" ומגדיר את "קירו עילי מעל תוואי המסילה והכביש" כתכנית שאיננה נחשבת שינוי לתת"ל אך מחייבת את אישור מוסד התכנון.
קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M1 – מקטע צפוני	תת"ל 101 ב'	10.12.2020	תשריט	תוואי המטרו לאורך רחוב יגאל אלון, חוצה תחת גשר שיפמן, קישוריות חשובה למתח"ם סבידור; מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות – במרחב ההליכתיות.
קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M2	תת"ל 102	13.10.2020	תשריט	תוואי המטרו חוצה את גשר השלום, קישוריות חשובה למתח"ם השלום. מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות – במרחב ההליכתיות.
– מסילות 5-6 רכבת ישראל	תת"ל 133	בתכנון		בחינת יציאות תחנת הרכבת למסילות 5 ו 6 במרחב השלום
תכנית מתאר מחוזית מחוז תל אביב	תמ"מ 5	15.04.2010	כללי	תמ"מ/5 מסמנת את מרחב האיילון כמע"ר מטרופוליני ראשי ואת רצועת הדרך של נתיבי איילון (דרך מס' 20) כדרך מהירה ובמרכזה תוואי מסילת ברזל. התכנית מגדירה את מרחב האיילון כאזור מוטה תחבורה ציבורית ומסמנת בתחום תכנית פארק האיילון שני מרכזי תחבורה וצמתים מרכזיים:

התוכן תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23ב' -
---	---

השלום ויצחק שדה. בסמיכות ל רצועת האיילון מסומן קו הרכבת הקלה.				
מסמן את שטח התכנית כאזור מע"ר מטרופוליני. ממזרח לתכנית מסומן ציר ירוק עירוני ראשי, וממערב לה בית חולים ומרכז תרבות מטרופוליני.	ייעודי קרקע			
מסמן את תוואי הרכבת הקלה העובר בשטח התכנית, זאת ע"פ תמ"א 4/א/23. מרכז שטח התכנית מוגדר כאזור מוטה תחבורה ציבורית ושני מרכזי תחבורה מסומנים במרכז ובדרום התכנית.	תשריט תחבורה			
מסמן את שטח התכנית כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, ע"פ תמ"א 4/ב/34. את שטח התכנית חוצה מצפון לדרום מוביל שפכים ע"פ תמ"א 4/ב/34, וכמו כן פרוזדור תשתית הנדסית על תוואי מסילת הרכבת בדרום התכנית מוצעת תחמ"ש.	תשריט תשתיות			
עדכונים לתכנית המתאר המחוזית לתכנון מערכת הסעת המונים – קווי הרק"ל אדום, ירוק				תיקונים לתמ"מ 5

הרחבת הגשרים בראי תכנית המתאר העירונית – תא/5000

שם התכנית	עיקרי התכנית	מסמכים רלוונטיים בתכנית	דגשים רלוונטיים לתכנון תת"ל/132
תא/5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב יפו	קירוי מעל דרך פרברית מהירה – תא/5000 נותנת ביטוי סטטוטורי ראשון לכוונה להקים קירוי מעל רצועת האיילון ומסמנת "קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)". בכך היא למעשה מכשירה את הקרקע וקובעת את התנאים הסטטוטוריים להקמת קירוי מעל רצועת האיילון ליצירת מרחב ציבורי פתוח ורב-תכליתי ולאיחוי הרקמה העירונית משני צידי רצועת האיילון.	ייעודי קרקע	תשריט אזורי יעוד בשטח התכנית מסמן את שטח התכנית כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על תוואי נחל איילון מסומנות דרך מהירה ודרך פרברית מהירה, נחל/תעלת ניקוז מוסדרת, רכבת ישראל וקירוי מעל דרך פרברית מהירה. תכנית המתאר מקנה לוועדה סמכות לדרוש הכנת מסמך מדיניות בהיבטים שונים :
	עיצוב עירוני	- מרחב ציבורי פתוח - קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה. - בינוי - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון. - קירוי עתידי של האיילון - הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון. - הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים ממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה - הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה. - מיקום והיקפי נטיעת עצים ושטילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון. תא/5000 כוללת בנוסף את ההתייחסויות הבאות בנוגע למסדרון האיילון : - טיילת עירונית - הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים	

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

אליו. ציר זה ישמש כטיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה ויחבר את שני הפארקים המטרופוליניים: גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האיילון) בדרום.			
- גישור וקרוי מעל האיילון – התוכנית מתייחסת להרחבתם של גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון על מנת ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. בכך יאפשרו הטיילת והגשרים קישור אל אזורים אחרים באמצעות 'צירים ירוקים' נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר.			
- דרך מהירה ומרכזי תחבורה - התכנית מגדירה דרך מהירה וקווי רכבת ישראל לאורך האיילון. מסומנים בשטח הפרויקט מספר מחלפים שאושרו ומרכזי תחבורה משולבים עירוניים במחלף השלום וביצחק שדה וכן מרכז תחבורה משולב מטרופוליני במסוף 2000. בנוסף לאורך האיילון מסומן שביל אופניים אותו חוצים שבילי אופניים נוספים בכיוון מז'–מע'.	נספח תחבורה		
- הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות.	נספח תשתיות		
- תשתיות הנדסיות – לאורך האיילון עובר קו מתח 161 ק"ו, קו ביוב וקו שפד"ן מתוכנן. בנוסף קיימים כמה קווי ניקוז וקו מים החוצה את האיילון לאורך דרך השלום ובהמשכה רח' גבעת התחמושת.			

מגמות ומהלכי תכנון נוספים במרחב

- תכנית אסטרטגית/ מדיניות למתח"מים באיילון – מקודמת בהובלת נתיבי איילון על ידי צוות משותף של מן-שנער הישראליים עם חברות תכנון בינ"ל – Arup ו- Grimshaw. מסמכי התכנית שהוגשו עד כה כללו – לימוד תקדימים בינ"ל, לימוד סביבת התכנון – קונטקסט אורבני וגיבוש קווי מנחים לתכנון.
- תכנון מתח"מים באיילון – בהזמנת נת"ע – העבודה המקדמית נערכת על ידי צוות בהובלת HQ אדריכלים, מזור-פירשט ובשיתוף SOM.

מצב תכנוני מוצע:

לאור בחינת היתכנות מקיפה ולימוד ההזדמנויות במסגרת עבודת התכנון של תת"ל 132 ועבודות תכנון שקדמו לה, זוהו שני גשרים קיימים בעלי היתכנות סטטוטורית והנדסית להרחבה – גשר מוזס וגשר שיפמן. שניהם בעלי חשיבות גבוהה בשל מיקומם במרחב ואפשרות להקמתם בטווח הקצר.

א. הרחבת גשר מוזס יהודה ונח

השטח המוצע להרחבה הוא כ-24 דונם ובעל היתכנות מימוש מבחינה הנדסית וסטטוטורית. התכנית מציעה מתן מענה להולכי רגל ורוכבי אופניים באזור אשר יתמוך בעומסים הרבים בגשר השלום והסביבה, בה מתוכנן מתח"מ השלום העתידי עם ממשק בין תחנת רכבת ישראל תחנת השלום לבין תחנות מערכות המתע"ן המתוכננות – כל זאת על ידי הרחבת הגשר:

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23ב'	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

- **הרחבה לכיוון דרום מערב** – בסמוך לפרויקט עזריאלי ידיעות אחרונות – כ- 70 מ' מדרום לגשר מעל הנתיבים של איילון דרום, מסלולי הרכבת ותוואי הנחל.
 - **הרחבה לכיוון צפון מערב** – כ- 70 מ' צפונה במקביל למרחב תכנון אגד.
 - **הרחבה לכיוון דרום-מזרח לאורך מרחב טרה** – הרחבה בכ- 100 מ' במטרה לאפשר מרחב ציבורי בשטח משמעותי (מעל נתיבי איילון צפון, תוואי הנחל ומסילות הרכבת).
- הרחבת הגשר תאפשר את שיפור הקישוריות בין אמצעי הסעת ההמונים במרחב ובין מוקדי התעסוקה. כך למשל, חיבור עם תחנת הקו האדום של רק"ל דרך עזריאלי ספירלה, חיבור צפוני לתחנת רכבת השלום, קישוריות גבוהה לתחנות המטרו ממזרח, ובבחינה יציאות מתחנות הרכבת של מסילות 5 ו-6.
- הרחבת הגשר, בחלקו הדרומי במקביל למתחם טרה ממזרח – תאפשר חיבור והמשכיות לציר הולכי רגל מתוכנן מרח' יגאל אלון מערבה עד מתחם עזריאלי. הדבר יאפשר ציר רחב נוסף ונעים להולכי רגל במקום הציר הצפוף והעמוס לאורך רח' גבעת התחמושת.
- היתכנות הנדסית** – לאור הבחינה, נמצאה היתכנות הנדסית לניצבי הקצה, הרחבת הגשר המוצעת מהווה המשך לביסוס הגשר הקיים (בדומה לביסוס גשר השלום) בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

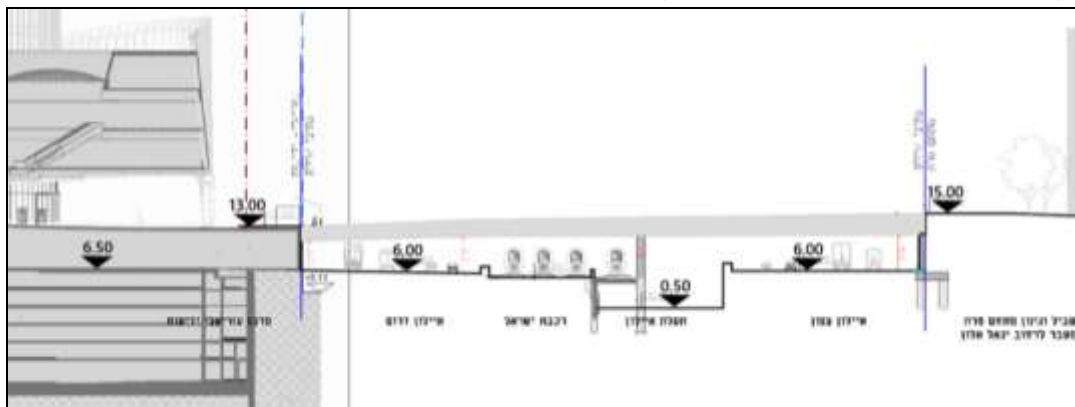
התוכן מס' החלטה 15/02/2023 0003-223 - 6 תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	
--	--

מצב מוצע

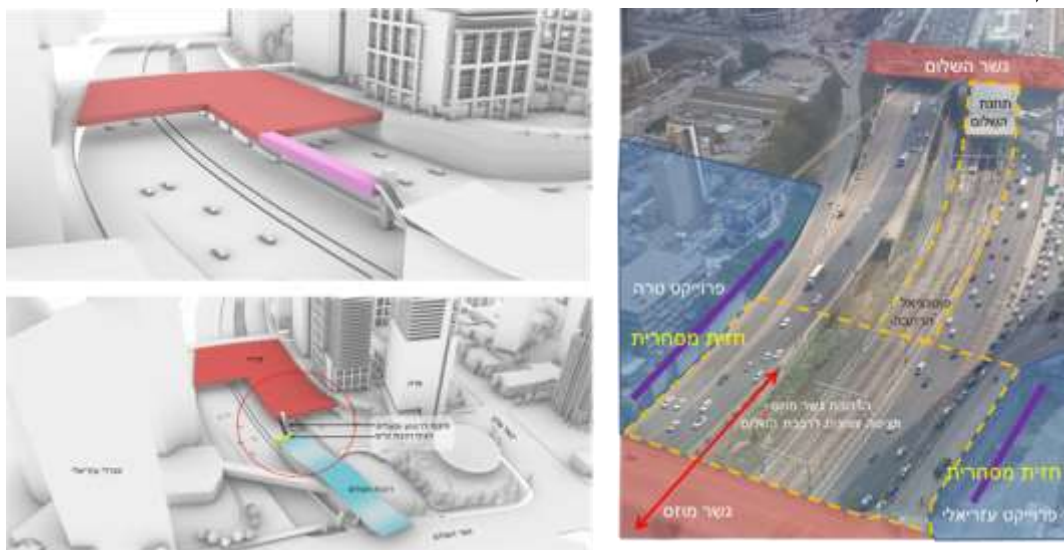
תחום הרחבת גשר מוזס ברקע תצלום תלת ממדי ותכניות הבינוי במרחבים הסמוכים (מרחב טרה ועזריאלי ידיעות אחרונות – הספירלה):



חתך פוטנציאל הרחבת גשר מוזס – בין דפנות תכניות עזריאלי ידיעות אחרונות ומרחב טרה:



הרחבת גשר מוזס – הדמיה למקטע הדרומי ובחינת פוטנציאל החיבור לתחנת רכבת השלום (מבט לכיוון דרום):



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

ב. הרחבת גשר שיפמן

השטח המוצע להרחבה הוא בשטח כולל של כ-15 דונם. מוצעת הרחבת הגשר לכיוון דרום כך שייווצר מרחב להולכי רגל בשטח של כ-8 דונם מעל נתיבי הנסיעה לאורך הגדה המזרחית של דופן האיילון, הרחבה באורך של כ-100 מ' וברוחב של כ-50 מ'. כמו כן, מוצעת הרחבת הגשר ברצועה צפונית לגשר (עד פינת מתחם סי.טי. גבעתיים).

מצב מוצע

הרחבת גשר שיפמן (ראו בעמוד הבא - קומפילציית מבט תלת ממדי ותכניות הבינוי הגובלות; מבט לכיוון צפון).



היתכנות הנדסית - הרחבת הגשר הינה המשך לביסוס הגשר הקיים בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

גבול תכנית מוצע:

א. גבול תכנית מוצע – הרחבת גשר מוזס יהודה ונח:



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
0003-23 - 6	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

שטח קו כחול מוצע: כ-24 דונם.

ב. גבול תכנית מוצע - הרחבת גשר שיפמן:



שטח קו כחול מוצע: כ-15 דונם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה להודיע על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 תיאור הדיון:

לריסה מה"ע במקום אודי
מיטל הייתה במהלך כל הדיון ולא הייתה בהחלטה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 תיאור הדיון:

עומר וולף: הדיון היום מתקיים בהמשך לדיון בוועדת היגוי בראשות מהנדס העיר ובראשות חבר המועצה איתי פנקס ארד, בנקודת זמן שבה כל השותפים לתהליך הארוך והסדור – הוועדה המחוזית, חברת נתיבי איילון, רכבת ישראל, הוועדה לתשתיות לאומיות, מינהלים עירוניים – ישבו יחד סביב שולחן עגול ובירכו על קידום התכנית. התוצרים של התהליך הארוך והסדור, בהמשך לתכנית האב שאושרה בוועדה ב-2018 ולאור למידת השטח ובחינה מפורטת של המגבלות והאילוצים, הם עדכון למסמך המדיניות לקירוי האיילון, והמלצה על קידום תכנית בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות להרחבת שני גשרים קיימים – גשר מוזס וגשר שיפמן, שיהיו שני מקטעי קירוי, שהם למעשה כל מקטעי הקירוי שמצאנו שניתן תכנונית והנדסית לקדם כבר היום בטווח הזמן המידי.

עדנה לרמן, גלי דולב ואורי מזור מציגים את תמצית עדכון מסמך המדיניות לקירוי האיילון ואת התכנית המוצעת לקידום בוות"ל – תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון.

עומר וולף: המלצת הצוות היא להרחיב את תחום הקו הכחול של התכנית להרחבת הגשרים, כך שבהרחבת גשר מוזס יכיל אפשרות למבנה לכניסה צפונית נוספת לתחנת "השלום" של רכבת ישראל. מיטל להבי: איפה? בלי תשריט?

עומר וולף: אנחנו ממליצים לוועדה לבקש להרחיב את תחום הקו הכחול במקטע ההרחבה של גשר מוזס כך שיכיל אפשרות למבנה כניסה נוסף צפוני לתחנת הרכבת.

מיטל להבי: איפה? בלי תשריט? לא היה ברור

עומר וולף: גשר מוזס מסומן בירוק. מובא להחלטת הוועדה להמליץ על קו כחול לקידום תכנית לתשתיות

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-223	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-223
---	--

לאומיות, והמלצת הצוות היא להרחיב את הקו הכחול שמובא בפניכם בדריפת ובמצגת כך שיוכל לכלול מבנה כניסה, לכניסה צפונית נוספת לרכבת.

מיטל להבי: זה המבנה הקיים? או שזה מבנה נוסף?

אורי מזור: יש פוטנציאל שאנחנו מוצאים מהקו הכחול שהוגש אליכם לפני ימים ספורים, לחיבור אל צפון הרציפים הקיימים של הרכבת, ושמיתוכננים להארכה במסגרת עבודות שנעשות למסילה הרביעית, פוטנציאל לחיבור רגלי מהקירוי לחלק הצפוני של תחנת השלום. לאפשר נגישות נוספת למרחבים צפוניים יותר ובעיקר ברגל בהליכה מגשר מוזס.

מלי פולישוק: לא מובן משהו בסיסי, גשר מוזס הוא 21 מ' רוחב, שיפמן 35 מ' רוחב, אתם לא מרחיבים בעצם.

עומר וולף: התחום הירוק שאנו רואים במצגת הוא למעשה תחום הגשר העתידי

מלי פולישוק: זה לא הגשר עצמו זה מסביב לגשר

אורי מזור: תלוי איך מגדירים גשר

מלי פולישוק: הגשר זה מאיפה שמכונית עוברת ממקום אחד לשני

מיטל להבי: הולכי רגל, רוכבי אופנים

מלי פולישוק: מישור צריך לעבור מגדה לגדה מעל הכביש מעל נתיבי איילון, זה מבחינתי גשר. כשכתוב הרחבת הגשרים, המחשבה הראשונה הייתה שהולכים לעשות עוד נתיב אבל זה לא, זה יישאר עדיין 25 מ'.

גלי דולב: נכון, אולי אפילו פחות אני אסביר למה זה גם נקרא הרחבת גשרים.

מלי פולישוק: הרוחב של מוזס הוא 21 מ' אתם מרחיבים אותו? אתם לא יכולים

עומר וולף: יש שינוי בתפיסה של מה עובר על הגשר, הגשר פה כחלק מגישת היפוך הפירמידה נועד להעביר הולכי רגל ורוכבי אופניים...

מיטל להבי: לא לא, אבל אתה לא עונה לה.

עומר וולף: התחום הירוק שאנו רואים הוא מבנה הגשר מעל הכביש, אנחנו מציעים שבתחום הקו הכחול תקודם הרחבת הגשר, מבנה גשר.

גלי דולב: גם גשר יהודית שהולכים עליו הולכי רגל נקרא גשר, כלומר כל הפעולה של גישור בין דופן לדופן נקראת גשר, המונח שהשתמשו בו עד היום הוא קירוי הם מונחים זהים.

מיטל להבי: לא, זה לא זהה.

ליאור שפירא: יש גשר שמסתכלים ממנו למטה. יהיה תוספות בצדדים? כנפיים? התשובה היא כן

גלי דולב: יהיו תוספות אבל לא למכוניות.

מיטל להבי: כן הבנו שלא למכוניות, זה מה שהיא אמרה.

גלי דולב: מידת האורך היא כ-100 מ', ההרחבה דרומה של מוזס היא כ-150 מ', הגישור מדופן לדופן זה כ-100 מ', אלה הממדים, ברוחב – המידה הארוכה היא 150 מ', המידה לא תהיה רציפה זה יהיה פתוח לכל הצדדים, 150 מ' הרחבה לדופן הזו בנוסף לגשר מוזס בעצמו שהוא כ-25 מ'.

ליאור שפירא: מה זה לא יהיה ברצף

גלי דולב: אנחנו נדאג שבכל מקום לא תיווצר מנהרה. ברגע שזה פתוח לפה ולא מדופן לדופן של נתיבי האיילון זה לא מנהרה.

אורי מזור: לא מוגדר כמנהרה.

גלי דולב: רואים פה, כאן זה מגיע- דופן בנויה- וכאן פתוח, לא מגיע עד עזריאלי הקיים, נעצר לפני

מלי פולישוק: יהיה אוורור

גלי דולב: נכון מאוד, כדי לאוורר

ליאור שפירא: אה רק מצד שמאל, לא שבאמצע אפשר לעבור מצד לצד...

גלי דולב: נכון, נכון מאוד

ליאור שפירא: לא מרוץ מכשולים

מלי פולישוק: מה שחבל בכל הסיפור, ואני נורא מאוכזבת, זה שכשידיברו על קירוי איילון לאורך כמה ק"מ לפחות ברצף, דמיינתי את המנהרה שעשו בסידיני, ששם עשו קולטנים בשני קצוות המנהרה ומטהרים את האוויר ב-100 אחוז. קיוויתי שיהיה אפשר לטהר פה את האוויר, אבל במרחבים כאלה של פה קטע פה קטע אי אפשר לעשות כלום, אולי ארובות עשן אבל לא מעבר לזה.

גלי דולב: הדילמה שבגללה לא הצלחנו להגיע לתוצאה של קירוי רציף, זה לא האוורור, אלא שאין לנו מקום לבסס בו בדפנות. לא אוורור. האילוף ההנדסי – התשובה לשאלה קירוי כן או לא, כאשר לא בנו את זה מראש ככה, כאשר אתה בא אחרי שבנו כבר, היא הביסוס בדפנות. בדפנות אתה חייב לבסס את הקירוי או הגישור.

מלי פולישוק: ולא ידעו את זה בהתחלה לפני שדיברו על זה כמה שנים?

עדנה לרמן: הנושא של האוורור ידוע מההתחלה, עוד כשהייתה תפיסה שתהיה מנהרה שמכסה את כל

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 0003-23 - 6	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)
--	--

איילון, מעבר לאורך מסוים זה מחייב פתרונות אוורור כבדים ומשמעותיים. אבל ברגע שהתברר לנו שאנחנו שלא יכולים להגיע למנהרה גם אם רוצים, בגלל אפשרויות הביסוס, בגלל זה, אין סוגית אוורור לפתור

מיטל להבי: אבל הצגתם את זה ככוונה לקירוי מלא, לפני 5 שנים...

אורי אראל: הצגנו שבעצם יש פה אילוסטרציה, אבל שבגלל נושא הביסוס, המנהור והאוורור זה לא יהיה קירוי מלא, זה מה שאמרנו מלכתחילה.

מיטל להבי: אז קודם כל אני מברכת על זה שבאזורים של גשרים לעוברים ושבים תהיה לנו הרחבה לטובת שטחים ירוקים, אם היינו צריכים להגיע לפשרה בין קירוי מלא לבין מקטעים, זה נותן ערך של שטח ירוק וזה מבורך. לעשות את מה שאפשרי זה מסקנה חשובה וטובה.

אני לפעמים נוסעת באיילון, ואני רואה את האנשים שממתינים לרכבת בשלום וליבי אליהם, אני לא מסוגלת לפתוח חלון ברכב בגלל רמת זיהום אוויר מטורפת ואני רואה אותם עומדים בתחנה למטה וסופגים את זיהום האוויר. להגיד שאנחנו נקרה חלקים ואפילו נעשה ציפציק לכיוון תחנה ולחלק הצפוני שהזכרת ולא נטפל בנושא זיהום האוויר בין אם זה מנהרה מלאה ובין אם חלקית, כל עוד יש אנשים שנמצאים במפלס האיילון בתחנות הרכבת, אנחנו צריכים לטפל ברמות זיהום האוויר, אנחנו שולחים את משתמשי הרכבת למקום לא טוב. אנשים שעולים בהגנה, עזבו שהם הולכים כמו עכברים מתחת לגשר וכל התנאים לא תנאים, אני מדברת על חוסר יכולת לנשום. בתחנה החדשה שבנינו בדופן הדרומית ליבי על האנשים, איזה אמצעים אנחנו בכל זאת מכניסים במקום הזה כדי שתנאי דרך גם של הנוסעים ברכבת העומדים במפלס האיילון לא יהיו גרועים יותר עקב חלקיקי הקירוי האלה?

אורי אראל: זה לא רלוונטי לתכנית.

מיטל להבי: זה מאוד רלוונטי, זה חלק מהתכנית צריך להיות, לא יכול להיות שמביאים תכנית כזו ולא מדברים על מערכות אוורור גם אם רק מקרים 200 מ' לכאן או לשם.

אורי אראל: הקירוי בצורה כזו לא דורש מערכות אוורור, זה בדיוק העניין, אחרת

מיטל להבי: אז אני חושבת שטועים, שכבר היום צריך לשים מערכות אוורור ברכבת השלום, האוויר שם הוא בלתי נסבל!

אורי אראל: אבל זה לא קשור לתכנית הזו. הקו הכחול שלה לא נמצא מעל תחנת רכבת השלום.

עדנה לרמן: תחנת השלום תקודם במסגרת של הפרויקט למרכז תחבורתי משולב ושם יינתנו כל הפתרונות, כל החיבורים גם לרכבת גם למטרו וגם לרכבת הקלה.

מיטל להבי: דבר שני אני רוצה לשאול משהו שאני ומלי דיברנו עליו, הנושא של היטלי השבחה, הם יכולים ללכת לדברים האלה?

אורי אראל: אנחנו לא לקחנו היטלי השבחה בפרויקטים האלה. התשלום לקרן הקירוי הוא כחלק מהתועלת הציבורית שלהם.

מיטל להבי: כשמסתכלים על כל מרחב האיילון, האם את יכולה להגיד לי כמה אחוז זה הכיסוי וכמה אחוז זה הפתוח? כלומר אחרי שבדקתם את המגבלות, כמה אחוז נשאר פתוח? כמה אחוז נשאר סגור? וכמה בכלל נשאר בתכנית הזו? כי הוצאנו כל מיני החוצה. רציתי לדעת מה ההשפעה על המגרשים מסביב והאם זה מטיל עליהם כל מיני מגבלות או חובות ציבוריות למיניהן?

אסף הראל: יש לי הצעה אחרת. אני מאוכזב מהתכנית, קודם כל כי אני לא מסכים עם הנחות היסוד שלה, אני חושב שאי אפשר ללכת לפרויקט כל כך גדול שלכאורה מציג היפוך פירמידה בלי באמת היפוך פירמידה, וזה אומר שצריך לעשות שינוי בסדר העדיפויות ואם רוצים משהו, זה צריך לבוא על חשבון משהו אחר. הטרגדיה של איילון כרגע היא שדוחסים, רוצים נתיבי תחבורה ציבורית, לא על חשבון רכב פרטי, רוצים רכבת רביעית בואו נוסיף על חשבון תעלת מים, דוחסים על הרצועה הצרה הזו בלי לוותר על משהו. יש שם הרבה מאוד נתיבי רכב פרטי. קירוי איילון פשוט מאוד – ברגע שיהיו מוכנים לוותר על נתיב לרכב פרטי, ואז יהיה שטח זמין לביסוס כמו שצריך, צריך לגזור את שני הדברים.

כמובן שאי אפשר הכל, להשאיר את כל נתיבי המכוניות, אי אפשר להשאיר את כל הנתיבים לרכב הפרטי והרכבות והכל ואז להגיד שלקירוי איילון לא נשאר. קירוי איילון חשוב לא פחות ואף יותר מכמות הנתיבים לרכב פרטי. זה היה משנה את כל הנחת היסוד, כי מה בעצם נשלחתם לעשות? איפה אפשר לעשות קירוי בהנחה שנשאר שם הכל, וזה זה חיפוש חסר תוחלת.

איפה צריך קירוי? איפה הוא ישרת את העיר? איפה יש מספיק אנשים בשתי הדפנות כדי שיהיו בו צורך, שיהיו ממנו שיצדיק את הכסף הציבורי? ככה מגיעים לגשר שיפמן, עוד שנייה הייתם מביאים את גשר גלילות. מה גשר שיפמן וקירוי איילון. כי הנה יוצאים לדרך עם הוות"ל להרחיב את גשר שיפמן, פשוט כסף ציבורי שהולך לפח. יש שם מגדל אחד, גינת וולובסקי? זה לא המקום לעשות בו קירוי איילון. גשר מוזס נכון, החלטה טובה כולל הרחבת הקו הכחול, אני בעד. כל מטר שאפשר להוסיף לזה מבורך. גשר שיפמן? סתם תולדה של מחפשים איפה אפשר ולא איפה שצריך. זה מזכיר את שבילי אופניים בצפון ת"א, יש מקום אז אנחנו עושים שבילי אופניים סתם. אותו דבר קירוי איילון, הנה אנחנו מקרים, על זה דובר? לא,

התוכן תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-223
---	--

שבילי אופניים עושים בלב העיר על חשבון רכב פרטי, כמו שאנחנו עושים בהרצל, כמו בדיזנגוף, כי שם צריך את זה ושם זה יורגש, כנ"ל קירוי איילון, צריך את זה בגשר מוזס, צריך הרבה יותר באזור לה גווארדיה, אתם רוצים לחכות ליצחק שדה, להאב התחבורתי שבטח רק עוד 20 שנה נראה תכניות? טעות בעיני, אני הייתי עושה שם את זה, ושהאב ירדוף אחריו ואם לא שם אז בהגנה. חסרים מיקומים בדרום? לחבר את שכונת התקווה, אלו מקומות שבאמת יש בהם תחלופה של משתמשים. שהמקום יחיה, לא איפה שיש מקום לעמודים, זה פשוט חשיבה. גם אישרנו שם פרויקט בגב של הסינרמה שמתבסס על קירוי איילון ואמרנו כן זה יקרה, זה יקרה מחר, אבל לא – שיפמן קורה מחר, וזה יחכה לנת"ע.

מיטל להבי: אז למה באמת האזור של הסינרמה, שקידמנו פרויקט מבוסס קירוי, לא פה?

אסף הראל: לא הבנתי

מלי פולישוק: למה לא עושים קירוי ביצחק שדה?

אסף הראל: אז אני חושב שאנחנו צריכים לתמוך בגשר מוזס בכל הכוח כולל ההרחבות, ושגשר שיפמן הוא לא דבר נכון. שנוכל לעשות, עושים כמו שצריך איפה שצריך כמה שצריך, ולא סתם לזרוק כסף ציבורי. אני חושב שלאורך קירוי איילון אפשר גם לחשוב על עוד שימושים. האם במרחב הזה נאפשר מסחר? קיוסקים? חשוב שיהיו מקומות עם חיים עירוניים כמו שדה עם קפה ושירותים ציבוריים. מקום מצוין לחיבור של רחוב חנויות כמו באבן גבירול. חנויות שמתחברות שנוכל ללכת לאורך חנויות כמו שעושים בכל ציר בעיר. שעושים בשדרות הקריה. המפתח של עירוניות הוא ללכת כמו באבן גבירול לצד מסחר. המסחר צריך לחבר אותנו למזרח, זו הליכה עירונית טבעית. הקירוי נכון, אבל לא רק הביטוי הירוק שלו, אלא גם ביטוי של מסחר יעשה.

מיטל להבי: מרחב שוטטות מה שאתה אומר

אסף הראל: כן, כמו שעושים בכל העיר

ליאור שפירא: אתם חושבים שזה פארק, בפארק אין מסחר

אסף הראל: לא צריך רק פארק כי כשאתה רוצה לחבר חלקים בעיר אתה עושה את זה דרך הליכה, דרך מסחר, זה מה שמאפיין את תל אביב.

ליאור שפירא: וגני יהושוע?

אסף הראל: נכון, גם גני יהושע איפשהו לאפשר הליכה במקום הזה. ההצעה שלי דורון היא

אופירה יוחנן וולק: רגע אתה מדבר על עגלות קפה לא ברמת חנויות.

מיטל להבי: ביגאל אלון חסר לנו חתך דרך לאופניים, מאוד צפוף שם, וחלק מהשיח היה שמרחיבים את יגאל אלון מעל איילון בדופן המערבית שלו.

אופירה יוחנן וולק: באיזה אזור?

מיטל להבי: באזור של כל המגדלים שבנו שם

אופירה יוחנן וולק: לכיוון תוצרת הארץ? החלק הצפוני שלו?

מיטל להבי: יותר דרומה, איפה שיש לנו שם מקביל לשדרות ההשכלה, איפה שקופות חולים,

אופירה יוחנן וולק: מגדלי אלון

מיטל להבי: יש חתך דרך שלא מאפשר להכניס כל כך את כל המשתמשים כמו שצריך. ששואלים אותי מה יהיה, הייתה גם מדיניות יגאל אלון שדיברה על הרחבה של יגאל אלון מעל איילון מערבה זה מה שאמרו.

עניין הקירוי הוא איפה נחוץ בגלל כספי ציבור. למשל ביגאל אלון יש צורך ממשי לאותה רצועת קירוי שהראיתם אותה בתור מסגרת החורים. מדוע לא לקחת את הדברים שיהיו על בסיס בנייה קיימת, על בסיס תכניות, צרכים, חתך דרך, ושם לתת את העדיפות ולאפשר את התכניות הפרטניות. אני רוצה שלצד מוזס נאשר את הרחבת יגאל אלון מעל איילון.

שולה קשת: האם תוכל לחדד לנו מה השתנה ממה שהוצג לוועדה במסמך של שנת 2016? יש כאן צמצום משמעותי של הפרויקט, מדוע?

דורון ספיר: זה מה שהציגו ב-40 דק' האחרונות

שולה קשת: שאלה לאגף הנכסים, בשנים האחרונות יזמים רבים קיבלו הטבות משמעותיות בתמורה להשקעה בקירוי האיילון, אולם הולכים לבצע בפועל רק חלק קטן מהתכנית, השאלה מה יעשו עם הכספים שהיזמים התחייבו לתת בתמורה להטבות שהם קיבלו? האם העירייה טרחה לגבות את הכספים? שאלה למתכננים - אם החלטתם שפרויקט הקירוי לא יהיה רלוונטי עבור שכונות דרום העיר, האם אין מקום לחשוב על פתרונות אחרים לטובת שכונות אלו, כמו למשל צמצום זכות הדרך של הכבישים ליד מחלף קיבוץ גלויות, או שינוי בחתך שלהם כדי להוסיף מחסומים ירוקים בשולי הכביש?

כמו כן האם לא צריך לשקול הוספת עוד גשרים מזרח-מערב באזור? מלבד גשר המכנסיים? איך מתחברת תכנית הקירוי למרכז התחבורתי שאמור להיות מקודם באזור בן צבי מחלף קיבוץ גלויות? לגבי החלטה 77-78: מדוע לא כלול ביצוע גשר הולכי הרגל מה שנקרא גשר המכנסיים?

דורון ספיר: מה קשור הקירוי לבן צבי?

שולה קשת: למחלף קיבוץ גלויות

התוכן ____ - תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23
--	---

דורון ספיר: מה קשור

שולה קשת: אמור להיות מקודם

ליאור שפירא: למה לא שמו את הקירוי גם שם, ואם לא שמו את הקירוי שמה למה לא מעבירים את הכספים לדברים בדרום. היא שואלת למה הפרויקט הצטמצם? ואם הוא הצטמצם למה לא עושים בדרום? ואם לא עושים בדרום והוא הצטמצם מה אתם עושים עם עודפי הכסף?

שולה קשת: לא רק זה, מרכז תחבורתי במע"ר בן צבי, וכאילו התכנית מתעלמת ממה שאמור להתפתח שם, ואיך מתחברת התכנית של הקירוי למרכז הזה שאמור להיות מקודם באזור מע"ר בן צבי. לגבי החלטה בנושא 77-78, לגבי גשר הולכי רגל גולומב מסלני"ט גשר המכנסיים למה הגשר לא מקודם בשלב הראשון של קירוי האיילון ולא כלול בפרסום הנוכחי של 77-78?

מיטל להבי: מצטרפת.

שולה קשת: בסמכות מי תפורסם ההחלטה בנושא 77-78 והאם חברי הוועדה מקומית יכולות להתנגד לפרסום לפי 77-78?

מיטל להבי: כתוב בעמ' 135 סעיף 2 בפיתוח המרחב הציבורי, עדכון תשריט תכנית המתאר העירונית לסימון ציר ירוק טיילת דופן האיילון, במקום הצירים הירוקים המטרופוליטניים בדופן האיילון. אז מה בא במקום מה?

אורלי אראל: בנוגע לפרסום לפי ס' 77-78. אין פרסום לפי ס' 78 כי אין פה מגבלות להוצאת תנאים, זה רק פרסום לפי ס' 77 – הכרזה שמקדמים תכנית סטטוטורית. ס' 78 – אין פה שום הגבלות להוצאת התרי בנייה במגרשים גובלים, המגבלות הן סטטוטוריות בתכניות בתוקף. ס' 77 – אנחנו ממליצים לכם להכריז על הכנת תכנית שתקודם בוות"ל על ידי חברת נתיבי איילון, זו המשמעות של ההחלטה שלכם היום. בחלק הראשון של הדיון, הצגנו את עדכון מסמך המדיניות שאושר לפני מספר שנים, כשהיינו בתחילת העבודה. בחינת ההיתכנות הראתה שצריך לחדד אותה למתכונת מצומצמת יותר, אין ביטול של הקירוי – יש צמצום כי ככל שעבר הזמן הבנו את המגבלות שמטילים על האפשרות לקירוי המלא: רכבת ישראל, נתיבי איילון, המטרו, נתי"ע, כל הגופים הממשלתיים – שהטילו מגבלות כאלה שהקירוי המלא לא יכול להתבצע. אנחנו כמנהל הנדסה מצרים מאוד על כך. יש התנגדות עזה של רכבת ישראל, נתיבי איילון ועוד גופים למה שרצינו לעשות וזה לא צלח שנעביר בוועדה המחוזית כי לא ניתן לתאם בין כל הגופים. לכן נבחרה הוות"ל, ונתיבי איילון הסכימו לקדם את התכנית בוות"ל כי להם יש את הסמכות הסטטוטורית לכך ולנו אין. אני מסכימה שבתפיסת העולם, אסף, זה לא היפוך הפירמידה. אך זו התחלה של דרך, זו התחלה שבמקומות שבהם אפשר, וברור לנו שאפשר ויש הסכמות של כלל הגופים של הממשלה, במקומות האלה אמרו – אפשר, אז אנחנו לוקחים מה שיש. הסטטוטוריקה אומרת שכרגע זה הקו הכחול. בכל פעם שיהיה אפשר להגדיל ולעשות במקומות אחרים – אנחנו נחזור לפה. אנחנו רוצים את זה, זה חשוב, אנחנו חושבים שזה יעשה מהפך במזרח ודרום העיר, החלום שלנו לא ירד אנחנו לוקחים מה שיש. כי לא היו מאפשרים לנו לקדם סטטוטוריקה אחרת. מדינת ישראל לא אפשרה, לא המחוזית ולא הוות"ל. סדרי העדיפות של המדינה הם אלו שקבעו איפה נעשה את זה.

לגבי התקציב, מימון הקירוי כרוך בעלויות מאוד גבוהות. מעולם לא חשבה העירייה שהמימון של התועלות הציבוריות שבאות מהיזמים הפרטיים יממן את כל הקירוי. הנהלת העירייה קיבלה החלטה שזה באמת נושא חשוב וקריטי ולכן מה שאפשר לממן מאותה תועלת ציבורית של יזמים – שזו ההחלטה שלכם בוועדה, ניתן, ומה שלא – ימומן גם מכספים עירוניים. כרגע יש הסכמים על מספר פרויקטים, וברגע שירצו להוציא את היתר בנייה הם יצטרכו להכניס את הכסף לאותה קרן של קירוי האיילון.

בנושא המסחר, בשל קרינה אלקטרומגנטית מחשמול הרכבת לא ניתן להציב שימושים קבועים של מסחר על גבי הקירוי, אפשר עגלות קפה פה ושם אבל לא בנייה קבועה. אפשר לעבור ולשהות לפרקי זמן, אך לא שהייה קבועה והקמת מבנים. יחד עם זאת התכניות המקודמות בדופן של האיילון, כוללות הקמת דופן בנויה מסחרית ופעילה בקרקע בחזית הקירוי, שתיתן מענה למסחר. בכל הדפנות עצמן, שבהן יש ביסוס, יש גם חזיתות מסחריות. וגם, לפעמים לא צריך מסחר, אפשר שטחים פתוחים מגוננים בלי למסחר אותם. לגבי יגאל אלון, אנחנו באנו עם מסמך מדיניות של יגאל אלון שהצגנו, לא קירוי של אילון, וזה גם הוצג במסמך המדיניות, שיש מרפסת על דופן האיילון, כמו לצפייה. זה לא קירוי, זה מרפסת, ואפשר לעשות אותה וזה לא קשור לקירוי איילון.

מיטל להבי: אבל זה משורטט בתכנית של קירוי האיילון

אורלי אראל: זה משורטט במסמך המדיניות, מסמך המדיניות מכיל תפיסה כוללת לקירוי האיילון. אני לא צריכה לזה סטטוטוריקה ולכן כל זה לא ב-77. פרסום לפי ס' 77 זה תכנית, והצוות הכניס רק מה שנדרש לו סטטוטוריקה, ולכן אני לא צריכה להציג את זה.

עכשיו, לגבי מרחב יצחק שדה וההגנה – כל מי שאמר את זה – אנחנו מסכימים עם כל מילה, הקירוי יכנס באזור הזה במסגרת העבודה על המתח"מים שמדינת ישראל מקדמת, ואנחנו מקימים צוות מטעמו שיעבוד איתם במקביל. ברור שצריך לקרות שם, אולם זה נכנס לכל ה"בלאגן" של המטרו, ויהיה צריך

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 6 - 2003-23	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 2003-23
--	---

להסתכל על זה במשקפיים האלה. לכן זה לא נכנס בסטטוטוריקה הנוכחית, זה יכנס באישור של המתח"מים, שיהיו גם באזורים אחרים בעיר. לא יודעת לענות כרגע אם זה ילך ישר לוות"ל, יש לנו וויכוח עם המדינה האם זה תכנון שלנו או של המדינה, מי יאשר את זה? כל זה ייכנס לחוק המטרו העתידי שיבוא לא בחוק ההסדרים והוויכוח יהיה שם. אבל האזורים האלה, המשקפיים יסתכלו עליהם במסגרת תכנון המתח"מים. אנחנו במסגרת הזו עושים מה שאנחנו יכולים, בידיעה שזה מאפשר להעביר תכנית סטטוטורית בוועדות התכנון. לא ניתן להעביר משהו אחר. הלוואי שהיינו יכולים, אבל החשמו"ל של רכבת ישראל, והבעלויות שיש בין הרכבת לבין נתיבי איילון, לא מאפשרים לנו לעשות את כל החלומות שלנו. גם מע"ר בן צבי, יש אפשרות למתח"ם גדול מאוד, ולא ברור לנו אם יהיה במסגרת התכנית של מע"ר בן צבי או במסגרת נפרדת, משרד התחבורה באמצעות נת"ע מקדמים שם את המתח"ם. ברגע שיהיה משהו נציג לכם אותו. לא ברור אם אפשר לקרות שם את האיילון בגלל שאין מספיק גובה, אבל המתח"ם שם יש לו פתרון בתחום מע"ר בן צבי. גשר המכנסיים היא תכנית שנמצאת בהפקדה, יש דיון בהתנגדויות בעתיד הקרוב, זו תכנית בסמכות ועדה מקומית, מופקדת, אין צורך להפקיד עוד תוכנית שמאפשרת את הקירוי שם.

מיטל להבי: אבל שם זה גשר זה לא קירוי

אורלי אראל: גשר נכון זה לא קירוי

מיטל להבי: אז למה לא לעשות שם קירוי?

אורלי אראל: אפשר לעשות רק מה שהמדינה מאפשרת לנו, אי אפשר לעשות משהו שהמדינה לא מאפשרת

מיטל להבי: המדינה לא מאפשרת לעשות שם קירוי?

אורלי אראל: כרגע, שם, המדינה איפשרה את הגשר, אז לנו יש את הגשר.

מיטל להבי: מתי היה דיון בוועדה המקומית שהתכנית הופקדה?

אורלי אראל: על גשר המכנסיים? היא בהפקדה עכשיו, אנחנו לפני דיון בהתנגדויות שיהיה בסביבות ינואר.

אסף הראל: המרחב מדרום לסלמה, אז הפקדנו אותה ובהחלט נמשיך אם לקדם?

אורלי אראל: הפקדנו כדי שסטטוטורית תהיה לנו דרך, יהיה לנו גשר, יבצעו אותו, מי יבצע אותו ומתי יבצעו אותו אני לא יודעת להגיד.

מיטל להבי: הוא לא קיים בתכניות קודמות

אורלי אראל: לא, יש את גשר ההגנה שקיים בפועל. יצחק שדה – אם תהיה שם תחנת רכבת זה תלוי ברכבת ישראל. אנחנו לא יודעים, זה עולה ויורד מדי פעם, כרגע יש שם גשר, אנחנו רוצים כמה שיותר תחנות רכבת בתחום האיילון, לדעתנו זה תורם לנגישות.

אופירה יוחנן וולק: מצד שני זה גורם למי שרוצה לנסוע מההגנה לאוניברסיטה לנסיעה של 20 דק' במקום 10 דק'.

אורלי אראל: גם גשר השלום, גם זה ייבדק במסגרת העבודה על המתח"מים. ברור לנו שתחנת השלום זו התחנה הכבדה אחרי סבידור-ארלוזורוב בעומסים ובהיקף הולכי הרגל, אולי אפילו יותר מסבידור. זה במסגרת המתח"ם של השלום. ברור שיהיה שם קירוי אינטנסיבי וגדול אבל זה במסגרת המתח"ם של השלום.

אופירה יוחנן וולק: ברגע שאת מקרה את מייצרת אוויר טוב יותר בתחנת רכבת?

אורלי אראל: בלמעלה

אופירה יוחנן וולק: אז אם תחנת השלום היא אחת המזוהמות

אורלי אראל: אמרתי אחת העמוסות להולכי רגל

אופירה יוחנן וולק: אם אנחנו מקרים מעליה אז בכלל השלט שכתוב יש זיהום אוויר עדיף לחכות למעלה שולה קשת: מה מספר התכנית של גשר המכנסיים? האם זו תכנית גולומב מסלנט?

אורלי אראל: תכנית גולומב מסלנט (גשר המכנסיים) זו אותה תוכנית היא בהפקדה. לא מטלה, זו סטטוטוריקה.

מיטל להבי: כמו שהיה בכוכב הצפון בזמנו? מה זה סטטוטוריקה?

אורלי אראל: שיש תכנית שמאפשרת גשר. מי בונה אותו בפועל זה לא חלק מהסטטוטוריקה. תכנית גולומב מסלנט היא תכנית פינני בינוי, לא מטילים עליה תועלות ציבוריות.

מיטל להבי: אבל אם זה תנאי לכל מערכת התנועה, אז מי מוציא את זה לפועל במקביל?

אורלי אראל: זה לא תנאי להוצאת היתרי בנייה מה פתאום

מיטל להבי: למה תכנית של גשר נמצאת בתכנית פינני בינוי אם היא לא תנאי בשלבויות

אורלי הראל: כי התכנית היא סטטוטורית, היא סטטוטוריקה, היא מאפשרת שיהיה לנו זכויות לגשר, זה ניצול הזדמנות שיש תכנית שמתקדמת במרחב.

הראלה אברהם אוזן: זו תכנית פינני בינוי מהממת, היא משני צדי הגשר ואנחנו עבדנו עליה שנים

מיטל להבי: לא הבנתי למה גשר שלא מהווה תנאי לתכנית נמצא בתוך התכנית

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23	מס' החלטה 15/02/2023 6 - 0003-23
--	---

אורלי אראל: כי יש גשר, ואני רוצה לעשות לו סטטוטוריקה, לאפשר אותו סטטוטורית. אין התניה, אני אומרת שניצלנו הזדמנות שיש תכנית התחדשות עירונית במרחב הזה, והכנסנו בתוכה סטטוטורית גם את הגשר, בכדי שיהיה אפשר להוציא לו היתר בניה ולא לעשות תב"ע נוספת למטרה הזו.

מיטל להבי: אני רוצה תשובה על

שולה קשת: רגע אני לא קיבלתי תשובה אם חברי ועדה מקומית יכולים להתנגד לפרסום לפי 77?
הראלה אברהם אוזן: אין לך למה להתנגד, הפרסום הוא דקלרטיבי, הצהרתי, אין לו הליך התנגדויות בשום צורה שהיא.

מיטל להבי: לא קיבלתי תשובה, כמו על מה זה עדכון תכנית המתאר לסימון ציר ירוק אלטרנטיבי.
אורלי אראל: זו טעות, זה היה צריך להימחק. כאשר עברתי על הדפטים זה בטעות לא נמחק... בנוגע לעדכון תשריט תכנית המתאר – זו טעות בדפוס, עדכון תכנית המתאר העירונית אינו במסגרת דיון זה.
מיטל להבי: זאת אומרת שלא מביאים שום עדכון על שינוי שום צירים.

אורלי אראל: לא, לא, זו טעות. לא נמחק בטעות.

מיטל להבי: אז שיהיה כתוב בפרוטוקול שזה נמחק. שאלה שנייה, זה בנושא איכות אוויר, איך אתם מטפלים בנושא איכות אוויר?

גלי דולב: ברגע שאנחנו עושים קירוי, הבעיה של איכות אוויר עדיין קיימת. אבל מה שאנחנו עושים באמצעות פיתוח על גבי הגשר, זה מרחיקים את האנשים מהדפנות, ככה שהם ילכו במרחב יותר מוגן.

מיטל להבי: אני לא מדברת על הגשר, אני מדברת על מתחת לגשר בתחנות הרכבת, אתם מקרים?

גלי דולב: אנחנו לא מקרים מעל תחנות הרכבת. אין מתחת לגשר מוזס תחנת רכבת.

מיטל להבי: הרגע הראיתם לי ציפצ'יק שמגיע עד לתחנה הצפונית.

גלי דולב: קישור מהגשר שממנו אולי יוכלו לרדת, אנשים לא עומדים, שם הם עומדים ברציפים.

מיטל להבי: אז איך מטפלים באיכות האוויר מתחת לחלקיקי הקירוי האלה?

גלי דולב: אין אנשים מתחת לחלקיקי הקירוי.

מיטל להבי: מה הכוונה שאין אנשים?

גלי דולב: יש מכוניות ורכבות נוסעות מתחת, אין אנשים מתחת.

מיטל להבי: התשובה לא מקובלת עליי, מאחר שהושקעו מיליונים ויושקעו עוד כמה, בשביל להביא אותה לידי גמר אז כמו שאתם בודקים חשמל מים וניקוז, תבדקו איכות אוויר בשביל זה אנחנו עושים את זה.

גלי דולב: אנחנו בודקים באופן קבוע

מיטל להבי: אז תביאו תשובה בפעם הבאה יותרת מפורטת כי כרגע אנחנו רק ב-77. אני מודיעה שעל איכות אוויר אני ארצה תשובות. הנושא השלישי זה סדר העדיפות, בשביל מה לבזבז כספי ציבור, למה לא הולכים למקומות שבהם המקטעים נחוצים בצורה ברורה? במיקומים שיש נפח של הולכי רגל ושל בינוי, ולמה הולכים למקומות פחות נחוצים כרגע מבחינת התועלת הציבורית?

אורלי אראל: המקומות נחוצים והאזורים האחרים יטופלו במסגרת המתח"מים של המטרו – יצחק שדה, ההגנה, מע"ר בן צבי, והשלוש, יטופלו במסגרת המתח"מים.

אסף הראל: אורלי, שיפמן מאוד מאוד נחוץ?

אורלי אראל: לעמדתנו כן.

אסף הראל: כמה אנשים יגיעו לשם, תסבירי לי את התנועה, מי יהיה בפארק? כמה אנשים מאיפה הם באים?

מלי פולישוק: וגם את הזיהום אוויר סביב שני המקומות, למטה אמרת שאין אנשים, ולמעלה כן...

גלי דולב: יש לנו יועץ סביבה כחלק מצוות התכנון. למעלה, אנחנו מגנים על האנשים מהרעש, משפרים את איכות האוויר, באמצעים שיגנו על המרחב של הולכי רגל שילכו למעלה. יהיה להם נעים יותר מאשר איך שהם הולכים היום. זו אחת המטרות, ואותו דבר גם בגשר שיפמן. תראה את שיפמן היום, אנשים הולכים במדרכה ברוחב של 80 ס"מ, ככה יצטרכו להגיע לתחנה של הקו האדום מהבניינים ברחוב יגאל אלון, יש שם מדרכה של 80 ס"מ.

אסף הראל: אנחנו לא מדברים על הרחבת מדרכה, אלא על פארק, אז תציגו את הסביבה האורבנית סביב שיפמן שמצדיקה את התקציב הגדול הזה

גלי דולב: יש לנו יועץ סביבה, אחת המגבלות לדוגמה, לעניין המסחר, בגלל החשמול לא מותרת שהות קבועה של אנשים, לדוגמה אנשים שעובדים 8 שעות בבוסקה. רק שהות אקראית מותרת בגלל החשמול, לכן השימושים המסחריים הקבועים הם בדפנות. בכל הבניינים שדפנות יש מסחר בקרקע. עגלות קפה יוכלו להיות בדפנות ונדאג לזה.

לגבי רעש, האנשים יוכוונו באמצעות פיתוח למרכז יותר.

לעניין גשר שיפמן, נעשה מאמץ גדול לאפשר הרחבת הגשר גם שם, שתי המדרכות הקיימות היום הן ברוחב מטר. הכניסה לתחנות הרק"ל מהבניינים ברחוב יגאל אלון, של מי שגר באזור עמק ברכה ורוצה להגיע לתחנות הקו האדום והסגול – הם עוברים על גשר שיפמן, והיום אנחנו מנסים לגרום לו שיהיה להם

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 0003-23 - 6	מס' החלטה 15/02/2023 0003-23 - 6
--	---

יותר נעים.

אורלי אראל: מה שאתה רואה שכתוב (תכנית 2000) מיליון מ"ר, זו תכנית שהייתה אמורה להיות מזמן בתהליכי עבודה, רק המדינה עצרה אותה. קרקע של המדינה, קרקע שלנו, בגלל המסילות הרביעית, החמישית, השישית והמטרו, צריך לעשות בה חשיבה מחודשת, זה אחד המתחמים הגדולים שיהיו של מדינת ישראל, מדובר על מיליון מ"ר, זה חלק מהקישור הזה.

אסף הראל: מה זה מוכיח, אלו בדיוק האנשים שגינת וולובסקי צריכה לשרת אותם

אורלי אראל: זה קישור בין מזרח מערב

אסף הראל: מה את מקשרת פה, את עליית הנוער?

אורלי אראל: את גבעתיים ורמת גן שהולכים להיות שם פרויקטים ענקיים

אסף הראל: עיריית גבעתיים תשתתף בתקציב?

גלי דולב: לצערנו לא נוכל לנחות ישר על הטיילת הצפונית, כי מבנית אי אפשר לעשות זאת. אחת המגבלות הראשיות לתחומים של איפה שאפשר לעשות. יש מגרשים פרטיים בדפנות, אי אפשר לבנות שם, כל הדופן הזו מגרשים פרטיים עם חנייה בקו אפס לאיילון. אנחנו מנסים להעביר את האנשים ממזרח, מהבינוי האינטנסיבי במע"ר נחלת יצחק ובמע"ר של הערים השכנות – מערבה לכיוון המע"ר הצפוני, באמצעות כך שלהולכי הרגל ולרוכבי האופניים יהיה יותר נעים. וולובסקי זה אזור אחר בכלל.

אסף הראל: אז ההתייחסות שלך למרחב הזה, הוא לא כמרחב שהיה אלא מעבר?

גלי דולב: אני אסביר. אנחנו הגדרנו את זה בשביל להיות מסוגלים לקדם את התכנית. לא שהייה, אין שם מבנה ציבור. בן אדם ירצה לשבת, לשתות קפה, חצי שעה הוא ישב, זה מרחב פתוח נעים, אין בניינים. אני מציינת, גם ההיבטים הסביבתיים מנחים את התשובה לשאלה מה יהיה מעבר ומה שהייה. עיקר המטרה היא שלאנשים במרחב העירוני האינטנסיבי הזה, בכל השעות, יהיה להם נעים יותר, יוכלו לשבת על ספסל כמו בכל השדרות שבעיר. לא יהיה פה בניין ציבור עם שימוש קבוע, אלא שטח ציבורי פתוח, זה ההבדל.

אסף הראל: כמו שציינת, זה פרויקט מאוד יקר, ומאוד רחב. אם רוצים לבצע כמו שדרה, אני בעד, שדרה רחבה שתוליך סבבה, כמו הרוחב של רוטשילד, אז קחי 30 מ'. את מדברת על הרבה יותר.

גלי דולב: אם אתה רוצה מרחב מוגן ונעים לאנשים, אנחנו צריכים את המרחב יותר גדול כדי להגן עליהם. ניתן לדמיון את זה כמרחב ציבורי פתוח כמו כיכר רבין, שהיא לא מרחב שהייה קבוע אלא מרחב שיש בו התכנסויות מדי פעם. אולי כמו כיכר הבימה, או המרחב בין המוזיאון לספרית בית אריאלה – מרחב עירוני שיאפשר למעבר וגם לאירועים מסוימים, כמו בקאמרי ששמים במרחבים שעתיים-שלוש מופע והולכים. זה יקרה, במרחבים האלה שיוכלו לקשר, וזה החזון- חיבור בין מזרח למערב ומצפון לדרום. גשר יהודית הוא רק להולכי רגל, אבל אתה עובר בו מהר. אנחנו מנסים לייצר מקום שלאדם יהיה גם איפה לחכות לרכבת.

מלי פולישוק: את מדברת בשיפמן על הרחבה של מדרכה ממטר – שני מטר מדרכה, ל-50 מ'

גלי דולב: לא הבנתי את השאלה, המטרה לייצר מרחב עירוני

מלי פולישוק: ה-50 מ' רוחב זה מה שיהיה לאורך 100 מ', זה מה שכתוב פה, זה מה שיעזור לבן אדם לנשום יותר טוב?

גלי דולב: בוודאי, כי אם אני ממקמת בדפנות גם פיתוח וגם מיגון, בוודאי.

מלי פולישוק: איזה סוג של מיגון?

גלי דולב: עצים, נטיעות.

אסף הראל: אין מחלוקת שבכל מקום שאתה עושה ירוק – זה טוב, כמו שאמרתי קודם ההשוואה לשבילי אופניים זה טוב, אין מחלוקת. השאלה היא בהסתכלות הכללית, האם זה לא מרחיק את הדבר שבאמת נחוץ במקום שבאמת נחוץ בו. האם כשאנחנו נבוא למשרד הפנים או האוצר מי שמתקצב, יגיד היי קיבלתם כבר קירוי איילון, חכו 10 שנים? אני מרגיש, יכול להיות שזה בעיני, מה שיאשרו ב-10 שנים הקרובות, כשאני מסתכל על קירוי איילון בנקודה הזו, בין מוזס ושיפמן, הן לא דומות בנחיצות העירונית שלהן ובתנועה שצפויה להן. לכן אני חושב, שירוק ומעבר זה נעים, אבל צריך לקחת בחשבון את הסיכון שהדבר ירחיק ביצוע קירוי הכרחי יותר בעתיד הקרוב, וזה מה שמפחיד אותי.

מלי פולישוק: אסף, אני מציעה לך ברצינות לפנות לשרת התחבורה, זה באמת עניין ממשלתי ולא רק עירוני ויכול להיות שצריך מדיניות אחרת של המדינה.

דורון ספיר: מאשרים את מסמך המדיניות?

אסף הראל: מציע לאשר את הרחבת גשר מוזס + הרחבה של הקו הכחול, ולהוציא את הרחבת גשר שיפמן מהוות"ל ולא לקדם אותה.

בעד חוות דעת צוות: ליאור שפירא, דורון ספיר וקול כפול

נגד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תת"ל/132 - הרחבת גשרים באיילון
6 - 0003-23ב'	דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

מיטל להבי הייתה במהלך כל הדיון ולא נכחה בהחלטה. יצאה בשעה 14:45

בישיבתה מספר 0022-21ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה מחליטה על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות ובתנאי הרחבת תחום הקו הכחול של התכנית כך שיכיל אפשרות למבנה כניסה צפוני לתחנת רכבת השלום.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה להעביר את מסמכי התכנית לוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות לאומיות.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
723-0003 - 7	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל

כתובות:

- דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 31, 31א, 33
- גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
- הרצל: 21, 23, 25א

שטח התכנית: 6.156 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	לא מוסדר	חלק	23-25, 48-49, 199, 201, 203-207	21-22, 26, 123-124, 127, 135

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדירכלות נוף
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
- תשתיות וניקוז: ארז גלבוע
- יועץ שימור: נאור מימר

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - - '0003-23	דיון בהתנגדויות

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלות: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

מטרת התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
 3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.
- הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והנחיות מדיניות מרחב המסילה תא/9032.

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

1. בחלקו המזרחי - בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600 : קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני כחודש על פי תב"ע מאושרת.
2. בחלקו המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600 : מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב' על רחוב הרצל : דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית ברין").

מצב סטטוטורי קיים:



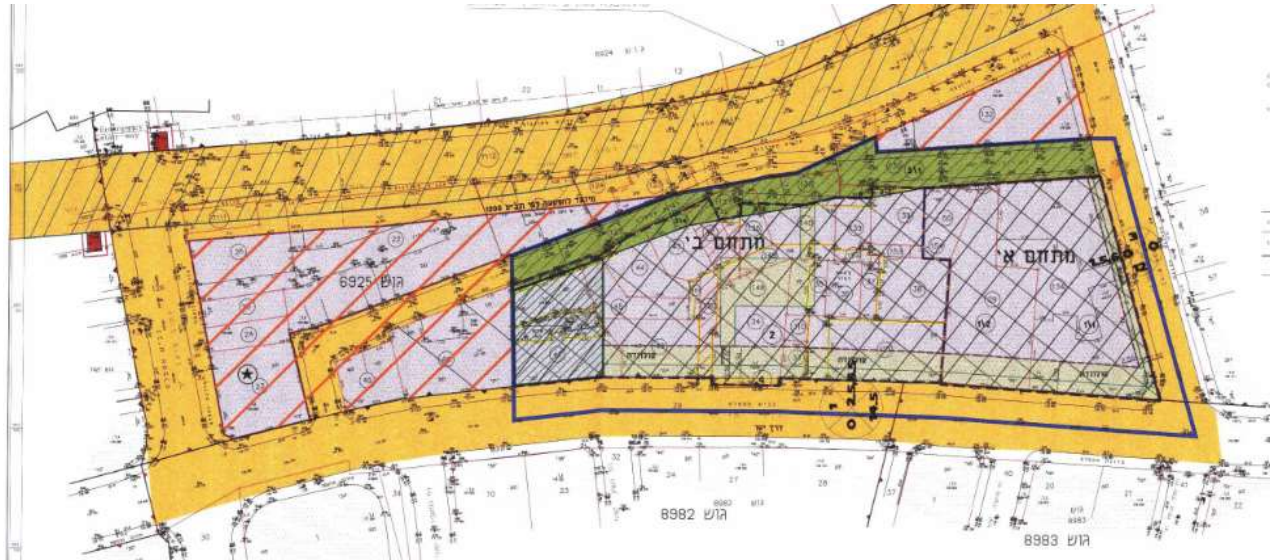
תשריט מצב קיים

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600:

תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה"

תכנית תא/3419 "מתחם ניבה" קבעה מתחמי בניה: "מתחם א" (לא נכנס לגבול התכנית המוצעת) ו-"מתחם ב"; וקבעה שינוי ייעוד קרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן התכנית קבעה את תחום חלק דרך גת רימון שבתחום התכנית כשטח ציבורי פתוח.



תשריט תכנית תא/3419

תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה":

בתאריך 05.08.2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית העיצוב האדריכלית תעא/3419- מתחם ניבה- עבור מתחם א + ב.

תכנית העיצוב קבעה את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי בנוי.

התכנון כולל 4 קומות מסד בבנייה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במתחם א' לשמירה על בנייה מרקמית רציפה המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי מתוכנן מגדל, בנסיגה של 8 מ' מדופן קומת המסד כלפי רחוב יפו, בגובה עד 26 קומות סה"כ (לא כולל קומות טכניות) ממפלס הרחוב, בהתאמה למדיניות מרחב המסילה תא/9032.

בקומת הקרקע תכנית העיצוב מציעה קולונדה על דופן רחוב יפו בהתאם לתכנית תא/3419 המאושרת, ויצירת שטח פתוח בזיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר ביעוד שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

יעודים: מרכז עסקים ראשי בשטח 2,412 מ"ר, שפ"פ בשטח 420 מ"ר, שצ"פ בשטח 696 מ"ר ודרך בשטח 41 מ"ר.

זכויות מותרות לפי תכנית תקפה תא/3419 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/3419: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים/מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים: 12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.

בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600:

תוכנית תקפה: תא/1200

יעוד: שטח לתכנון בעתיד

תוכנית תא/2650 ב' לשימור מבנים בתל-אביב: הוכרזו לשימור שני מבנים קיימים - בית ברין (מבנה ברחוב הרצל 23, 23א') ובית פונרוב (מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25).

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 2003-0003	דיון בהתנגדויות

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.
- רח"ק מירבי: 12.8
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	ראו הערות	בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הביטוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.
---	-------------------------------------	-----------	-----------	-----------	--



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מדיניות קיימת:

תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה)

התכנית ממקמת בתחום מרחב המסילה ומתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות אשר אושר בתאריך 18.11.2020

מסמך המדיניות קבע מרחבים משניים אשר ניתן לקדם בהם תכנית מפורטת במסגרת תכנית המתאר ובסמכות הועדה המקומית. תחום התכנית הינו במרחב משנה "ניבה-גת רימון".

עקרונות תכנון מרחב ניבה – גת רימון

1. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
2. ישמרו מעברים מזרח – מערב וצפון-דרום, ככול הניתן על בסיס מעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23ב'	דיון בהתנגדויות

3. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
5. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

מצב תכנוני מוצע:

- התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032. קביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, שפ"פ ושטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.
- א. התכנית קובעת 3 מגרשים:
- מגרש 100 מורכב מתאי שטח A100 ביעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B100 ביעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
 - מגרש 101 המורכב מתא שטח A101 ביעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B101 ביעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש A101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב
 - מגרש 600 – מגרש ביעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.
- ב. במגרשים 100 ו-101 ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ:
- זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר עד רח"ק 12.8 בכל מגרש.
 - שימושים מעורבים בהתאם לתמהיל תכנית המתאר: 75% תעסוקה ומשרדים, 25% מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע. בנוסף ישולבו שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
 - בכל אחד מהמגרשים תתאפשר הקמת מבנה עם 4 קומות מסד מרקמיות ומגדל עד 40 קומות סה"כ. המגדלים ייבנו בנסיגה מרח' יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - הוראות התכנית ביחס למגרש 100 הן הוראות של תכנית מפורטת, היא כוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. הוראות התכנית ביחס למגרש 101 הן הוראות של תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. במגרש 600 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
- זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ' עד רח"ק 2.7
 - שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – חינוך, קהילה, תרבות וספורט, דת, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים וכד'.
 - הבינוי כולל בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית של המגדלים לאורך רחוב דרך יפו, ומעל גובה זה בנייה של עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - 40% משטח המגרש יותר כשטח פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית כחלף שטח שצ"פ קיים



תשריט מצב מוצע

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע – מיעודים: מרכז עסקים ראשי, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח לתכנון בעתיד ודרך, ליעודים: עירוני מעורב; שטח פרטי פתוח; ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים לתעסוקה ומסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. התכנית כוללת אפשרות להמרת שימוש תעסוקה למלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גבהי הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסיות.
8. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
12. קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון תא שטח 101, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
13. קביעת הוראות לדיוור בהישג יד.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - 7 - 0003

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות				
				5890	17668		100A	עירוני מעורב
	70			1802	4480		100A	עירוני מעורב
				450	1120		100A	עירוני מעורב
				380	1130		100A	עירוני מעורב
							מבנים ומוסדות ציבור	
40		70	16172		32920	2572	100A	עירוני מעורב
				4970	14903		101A	עירוני מעורב
	60			1459	3840		101A	עירוני מעורב
				365	960		101A	עירוני מעורב
				290	873		101A	עירוני מעורב
							מבנים ומוסדות ציבור	
40		70	13875		27660	2161	101A	עירוני מעורב
7		50	8400	945	2835	1400	600A, 600B	עירוני מעורב
								שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

- תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת היתרי בנייה.
- שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד כל עוד יישארו לפחות 25% שטחי שירות.
- השטחים המופיעים בטבלה, בעמוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. ומהווים עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. ניתן לנייד שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.
- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.
- ניתן יהיה לנייד שטחים לשימושים הציבוריים בין מגרשים 100 ו-101 לאחר קבלת חוות דעת מהדס העיר והיחידה האסטרטגית.
- לא יותר נייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.
- יותר עד 6 קומות מתחת לקרקע.
- השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-223	דיון בהתנגדויות

שימושים:

במגרש 100 ו-101

לפי תמחיל תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה):

בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.

בקומות הבניה המרקמית:

- יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי ושימושים ציבוריים.
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- לכיוון חזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.

בקומות המגדל:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין, בכלל זה בריכות שחייה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.

במרתפים:

- חניה, אחסנה וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.

בבניינים לשימור:

- יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומלונאות.
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

במגרש 600

- שימושים ציבוריים בנויים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' וכן שטחים פתוחים
- בקומות הקרקע יותרו שימושי מסחר עד 5% מזכויות הבנייה
- במרתפים יותרו שטחי חניה, אחסנה ושימושים ציבוריים.

קומות וגבהים:

במגרשים 100 ו-101:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.

- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג
- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. בכפוף למגבלות תעופה. המגדלים יבנו בנסיגה של 8 מטר מקו הבניין הקדמי לאורך דרך יפו, על מנת לשמור על גובה בניה מרקמית לאורך הרחוב.

- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו. תא/5000 קובעת גובה קומת קרקע עד 6 מ'. חריגה זו היא על דעת צוות התכנון העירוני ולהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.

- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - 0003-23'

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית ובגובה המגדל המירבי.
- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו. הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.

בתא שטח 600 (מבנה ציבור) :

- מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות, גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים :
- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב לאור השימושים בשטחם אלה, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית.

תכסית בינוי :

- תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה) : עד 1200 מ"ר לקומה.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרשים 100 ו- 101 : עד 70% *.
- *תא/5000 קובעת באזור הייעוד תכסית עד 60%, חריגה מהוראת בינוי זו נובעת מאופי הבנייה מלוות הרחוב והשטחים הפתוחים והציבוריים והיא בהמלצת צוות התכנון העירוני. להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרש 600 : עד 50%
- תכסית הבנייה בתת הקרקע לכל מגרש תהיה עד 85%.

קווי בניין :

בהתאם למדיניות מרחב המסילה קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחסות לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור.

א. לכיוון דרום רחוב יפו לכל המבנים :

- קו בניין לבנייה המרקמית בכלל זה קומת הקרקע יהיה 2.5 מטר. כך תתאפשר הרחבת מדרכות לאורך רחוב יפו
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) יהיה 10.5 מטרים

ב. לכיוון צפון- פארק המסילה :

- במגרש 100
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 3 מטר לשפ"פ
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) : 0 לשפ"פ
- במגרש 600
- קו בניין 4.5 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 4.5 מטרים
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

ג. לכיוון מזרח ומערב:

- במגרש 100
 - קו בניין מזרחי לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) - 0 . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 3 מטר
 - קו בניין מערבי - 4.5 מטרים
- במגרש 600
 - קו בניין מזרחי - 4 מטרים
 - קו בניין מערבי - 0 מטרים
- במגרש 101
 - קו בניין מזרחי במגרש 101 - 0 מטרים
 - קו בניין מערבי במגרש 101 - 6 מטרים מהמבנים לשימור לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) .
 - קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר מהמבנים לשימור.
- ד. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים, בהתאם לתיק התייעוד, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור ולאישור במסגרת תכנית עיצוב.
- ה. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח ולפחות עד 85% תכסית המגרש. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד שפ"פ במגרש 100 ו-101

מגורים:

תמהיל

- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ 80 מ"ר עיקרי. לפחות 15% דירות קטנות מאוד 35-50 מ"ר עיקרי.
- התמהיל וגודל יחיד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.
- במידה והתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שניתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים לא יותר מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות, אלה באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.
- לא יותר איחוד דירות.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101 יהיו דירות בהישג יד
- תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר.

מלונאות:

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
- ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בכפוף לסעיף א לעיל.

מסחר:

- א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-200 מ"ר בכל בניין במגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
- ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר
- ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- ד. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - 0003-23

ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסן לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

ו. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור.

ז. קומות הקרקע יהיו בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעל אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית כל מבן (כולל מבואות לכל השימושים) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).

ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ- 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו, (לא כולל במבנים לשימור)

ט. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים. קומה ביניים לא תחשב במניין הקומות.

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. מעברים להולכי רגל:
המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו כך שבמקום המעבר הקיים בין רחוב גת רימון לפארק המסילה תכנית זו מציעה 2 מעברים:
- מעבר אחד מרחוב יפו לבין פארק המסילה במגרש 100 ובתא שטח 600 ברוחב לפחות ברוחב 8.5 מטר
 - מעבר נוסף במגרש 101 בין המגדל החדש לבין המבנים לשימור ברוחב של 6 מטר.
- ב. פארק המסילה:
בכל הדפנות הפונות למרחב המסילה בכל המבנים בתחום התכנית ישמרו מעברים חופשיים לציבור, כמו כן בינוי המבנים, פיתוח השטח שימושים בקומת הכניסה של המבנים וכניסות למבנים יתייחסו לחזית הפארק.
- ממשק עם פארק המסילה- התכנית מציגה הפרש מפלסים מתון בחיבור עם הפארק כפי שתואם עם נת"ע
- ג. כיכר:
תכנית זו מציע כיכר ברחוב הרצל בין פארק המסילה עד למבנה לשימור (תא שטח 101B ביעוד שפ"פ)
- ד. הרחבת מדרכות:
קו הבניין לכיוון רח' יפו יאפשר פיתוח המרחב להולכי הרגל במקטע רחוב זה.
- ה. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ו. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הלא מבונה בתחום כל התכנית לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ז. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. בהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/9032 נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את הקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים לשיקול דעת הוועדה המקומית. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו במבנים לשימור.
- תכנית זו מציעה הקצאת מגרש 600 ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור לפי זכויות התואמות את תכנית צ' בתכנית עד 50% ועל פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית. שטח המגרש הציבורי הינו 1400 מ"ר ונוצר מאיחוד שצ"פ קיים, והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. לפחות 50% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים, כשטח השצ"פ במצב הקיים. כך

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - - 2003-0003	דיון בהתנגדויות

מתאפשרת הקמתו של מגרש ציבורי רגולרי עליו ניתן להקים מבנה ציבור ולשמור על השטחים הפתוחים. תתאפשר הקמת מבנה הציבורי על כל אחד משטחי הקצאות המגרשים הפרטיים.

ב. בנוסף וכדי להשלים את השטח הנדרש להקצאה לשטחי ציבור, התכנית קובעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים, מתוך הרח"ק המותר בכל בניין, בשטח של 1510 מ"ר ברוטו במגרש 100 ו- 1163 מ"ר ברוטו במגרש 101. סה"כ 2673 מ"ר ברוטו.

- השטחים הציבוריים הבנויים נקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לתכנית תא/5000.

- השטחים הבנויים לצרכי ציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית העיצוב בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

ג. הקצעת שפ"פ ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע בשטח 566 מ"ר ומעברים פתוחים ביעוד העירוני מעורב בשטח של כ- 974 מ"ר, כולם עם זיקות הנאה שתירשם כדן. בשטח זיקות הנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

איחוד וחלוקה:

א. תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח A 600, כמסומן בתשריט. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 יהיה הכנת תכנית וחלוקה למגרש 101 ותא שטח B600.

תועלת ציבורית:

- התועלת הציבורית שנקבעה הינה שילוב דיור בהישג יד.
- בנוסף התכנית מוסיפה דיור בהישג יד מעבר לתועלת הציבורית כך ששך הדיור בהישג יד יהיה בהיקף של 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101.
- היקף הדיור להישג יד המפורט בתכנית משקף הן את התועלות הציבוריות והן את שטחי הדיור בהישג יד הנוספים כאמור לעיל.

מבנים לשימור:

- א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/ 2650 / ב.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 - הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ד'
 - כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
 - לא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד.
 - הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור.
 - ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאכלוס המגדל במגרש 101

ב. אחזקת המבנים לשימור:

- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדר, גיטון, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי.
- לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101.
- תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-223	דיון בהתנגדויות

- מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2

ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה המיועד להריסה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בבינוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות תכנון התנועה והחניה במרחב המסילה מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000

פתרון תנועה בתכנית:

1. הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בין מגרש 100 למגרש 600, ובין מגרש 600 למגרש 101.
2. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101 ומגרש 600.

מקומות חניה:

א. התכנית מציעה תקני חניה מופחתים. תקני החנייה הם מקסימליים ויעמדו על 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, 1:0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים, 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

ב. החניונים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של החניות, למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים. חניות למלונאות במידה ותיקבע יוקצו במסגרת בתכנית העיצוב.

ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עיריית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.

ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים

ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, סידור מקומות החניה לאופניים תתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות

ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.

ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרשים 100 ו 101 ו-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

י. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, במסגרת תכנית העיצוב ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקריים בתת הקרקע)

יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.

יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

יד. תשמר זיקת הנאה לטובת כניסת רכבים למתחם א' (לפי תכנית תא/ 3419 במידה ותהיה הריסה ובניה מחדש במתחם א').

טו. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור יהיה לפי תכנית תא/מק/צ'. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ושאיפה לרמת platinum, ו בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - 0003-23

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במתחם ב'. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.
- עבור המגדל במגרש 101 פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב ויישמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.
- יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
- במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צש"ף-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".
- בחינת נושא התקדמות לו"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת מתוך ראייה של כדאיות כלכלית ליום.
- יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.
- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר וביצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרידים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת.

יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממנה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרידי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרידי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 7 - 0003	דיון בהתנגדויות

עצים:

א. עצים לשימור:

- על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. הנחיות לעצים חדשים:
 1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
 2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ-10-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
 - העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
 - עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.
5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת ע"י מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.
 - ב. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 600.
 - ג. תנאי להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה ולתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 101 אשר תאושר לאחר אישור מחלקת השימור לתיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור במגרש.
- תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, תכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים משטחי ההתעסוקה, המלונאות, והמסחר; קביעת מיקום הדיור בהישג יד; קביעת תמהיל שטחי הדיירות והדיור בהישג יד.
 3. קביעת גובה קומות סופי.
 4. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
723-0003 - 7	דיון בהתנגדויות

5. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית , בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור ; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
6. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
7. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מפלסים בפיתוח מול פראק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.
11. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
12. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.
13. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600 , בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
14. לסה"כ שטחי המסחר, מטבחי מלון יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע.
19. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
20. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
21. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
22. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.
23. בשימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
24. מסתורי כביסה :
- פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.
25. קביעת תחום והיקף סופי של זיקות הנאה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23ב'	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
עירוני מעורב	תעסוקה מיוחדת		
32920 מ"ר שטח כולל	18,092 מ"ר שטח כולל לפי תא/3419	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 100
7,852 מ"ר	4,523 מ"ר	מגורים מתוך סך הזכויות	
70 יח"ד	48 יח"ד	מספר יח"ד	
80 מ"ר	70 מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת	
40 קומות	27 קומות	מספר קומות	
129	131	חניה	
27660 מ"ר שטח כולל	0 לפי תא/1200 קיימים 2 מבנים לשימור בשטח 922 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 101
6624 מ"ר	0	מגורים מתוך סך הזכויות	
60 יח"ד	0	מספר יח"ד	
80 מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת	
40 קומות	0	מספר קומות	
105	0	חניה	
1510 מ"ר במגרש 100 1163 מ"ר במגרש 101 3780 בתא שטח 600 (ציבורי)	800 מ"ר במתחם ב' במתחם ב'	מבנים ומוסדות ציבור מתוך סך הזכויות	

הדמיות:



התוכן מס' החלטה 15/02/2023 7 - - 0003-23	מס' החלטה 15/02/2023 7 - - 0003-23
התוכן מס' החלטה 15/02/2023 7 - - 0003-23	מס' החלטה 15/02/2023 7 - - 0003-23



עדכון הציבור:

בתאריך 13.05.21 החליטה תת הועדה לשיתוף הציבור בעניין התכנית על הליך של עדכון הציבור.
בתאריך 25.7.2021 נערך מפגש עדכון הציבור להצגת תכנית מתחם ניבה-גת רימון. המפגש נערך באמצעות מערכת זום והשתתפו בו כ-20 תושבים. במפגש הוצגה התכנית, הוסבר הרקע והתכנון עצמו וניתן זמן לשאלות ולמענה.

התייעצות עם ועדת השימור:

התכנית כוללת שני מבנים לשימור ולכן הוצגה בתאריך 13.06.21 בועדת השימור, בדגש על מתווה שימור שני המבנים.
סוכם:

1. וועדת השימור מאשרת את הבקשה.
2. במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.
3. אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידה יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

בהמשך לדיון העבירה המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית ת"א-יפו חו"ד היסטורית ראשונית ובא נטענה החשיבות בשימור סמטת גת רימון והוצגה חלופה תכנונית הכוללת שימור מבנים נוספים. מחלקת השימור בחנה את המידע בכתב, לא מצאה בו מידע מהותי חדש והמליצה על המשך קידום התכנית כפי שהיא מוצעת. מכתב תגובה הועבר ליו"ר ועדת השימור ונשלח בהמשך גם לחברי ועדת השימור. דיון בנושא בועדת השימור נקבע לתאריך 06.02.22, כמה ימים לפני הדיון להפקדה בועדה המקומית. עדכון לגבי הדיון יינתן לחברי הועדה המקומית לעת הדיון להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

חוות דעת סביבתית:

- הוכן נספח סביבתי לתכנית, נושאי איכות הסביבה אושרו בתאריך 6.12.2021.
- במסגרת הנספח הוכן סקר היסטורי – תנאי לדיון בהפקדה, שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 2.5.2021 בכפוף לתנאים שהוטמעו בתקנון.
- בנוסף, נושאי השימושים והדרישות, אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, אסבסט הוטמעו בתקנון ובנספח הסביבתי ובהוראות ותנאים לשלבי תוכנית העיצוב והיתרי הבניה.
- הי' לתכנון בר קיימא ובנייה ירוקה אישרה את סקר האנרגיה - חישוב המתודולוגיה העקרונית אושר. כמו כן אושר לדחות סקר אנרגיה + סנזור לשלב תכנית העיצוב, ולכלל מגדל בנפרד.
- נספח ניקוז מאושר
- מיקרו אקלים - אושר על אף פגיעה סביבתית. סוכם שבתקנון תירשם דרישה לתקן LEED gold
- בשאיפה platinum בתנאי שתיבחן האפשרות במסגרת תכנית העיצוב.
- הוראות התכנית – אושר לאחר עדכון דרישת תקן LEED.

חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב - יפו (תא/5000), להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון אשר אושרה ע"י אגף התנועה:

תשתית לתנועת הולכי רגל -

במסגרת התכנית הנדונה מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3.2 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.

בין הבניינים בתכנית מוצעים 3 מעברים ציבוריים (צפון-דרום) שמאפשרים גישה בין דרך יפו לבין פארק המסילה לטובה תנועת הולכי רגל ומיקרו-ניידות. רוחב המעברים כדלקמן:

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 101 – ברוחב של לפחות 6.0 מטר
- המעבר ממערב למבנה ציבור במגרש 600 – בהתאם להחלטות העירייה בעניין אופן הקמת המבנה הציבורי

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 100 – ברוחב כשל לפחות 8.5 מטר

בדופן הצפוני של המתחם מוצע קו בניין שמאפשר מעבר ברוחב של כ- 4.5 מטר לטובת תנועת הולכי רגל בשטח בין הבינוי המוצע לבין אזור פארק המסילה.

רחוב קיים בשטח התכנית (רח' גת רימון) מתבטל לטובת שצ"פ והולכי רגל.

תשתית לתנועת אופניים

הגישה למתחם הנדון מתאפשרת באמצעות שבילי אופניים כדלקמן:

- שביל קיים ברח' יהודה הלוי שנמצא בביצוע בפארק המסילה צמוד לפרויקט בצד צפון.
- שביל מתוכנן ברח' נחלת בנימין ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן ברח' הרצל ממערב לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן בדרך יפו מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצע מתקני חניית אופניים כדלקמן:
- כ- 66 מקומות חניית ציבוריים לאופניים במפלס הקרקע בשטח פתוח בצד הצפוני של הפרויקט צמוד לפארק המסילה.
- כ- 366 מקומות חניית לאופניים במפלס התת-קרקעי הראשון של חניון הפרויקט.
- סה"כ כ- 432 מקומות חניית לאופניים מספק עודף של כ- 19 מקומות בייחס למדיניות.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23ב'	דיון בהתנגדויות

תחבורה ציבורית

- במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
- בדרך יפו צמוד לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - ברח' אלנבי במרחק של כ- 150 מטר ממזרח לפרויקט קיים נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 130 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - בעתיד הקרוב יופעל הקו האדום של הרכבת הקלה בציר פארק המסילה צמוד לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת אלנבי במרחק של כ- 200 מטר ממזרח לפרויקט.
 - בהמשך מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה בציר אלנבי (בתוואי במפלס הקרקע). התחנה הקרובה הינה תחנת יהודה הלוי במרחק של כ- 180 מטר מצפון לפרויקט.
 - הפרויקט מעודד השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים במסגרת הפחתת מצאי החניה בהתאם תקני החניה של מדיניות מרחב המסילה. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
 - משרדים – מקום חניה לכל 350 מ"ר שטח עיקרי.
 - ציבורי – מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי.
 - מסחר – מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.
 - בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן (סה"כ ל- 3 המגרשים של התכנית):
 - פרטי – 218 מקומות חניה
 - תפעולי – 3 מקומות חניה
 - אופנועים – 308 מקומות חניה
 - אופניים – 432 מקומות חניה

סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, אופניים, גישה לתח"צ בהתאם למדיניות התחבורתית של הוועדה המקומית תל אביב - יפו.

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

להלן מסמך הפרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור כפי שהופץ על ידי היח' לתכנון אסטרטגי -

א. מצב תכנוני נכנס:

תא שטח	שטח בנייה במצב הנכנס	רח"ק	יחידות דיור מאושרות / קיימות (על פי נתוני ארונה)
מתחם ב' (תא שטח 100 בתכנית המוצעת)	18,092 מ"ר לפי תכנית תא/3419	6.424 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,816, היוצא 2,572 מ"ר]	50 יח"ד
מתחם ג' (תא שטח 101 בתכנית המוצעת)	4,657 בניינים קיימים בפועל [נבדק על ידי היזם] סטטוטורית – שטח לתכנון בעתיד	1.8 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,580, היוצא 2,161 מ"ר]	33 יח"ד
סה"כ	22,749 מ"ר	4.2	83 יח"ד

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בניוי עד 40 קומות, רח"ק מרבי - 12.8.

ב. מצב תכנוני מוצע:

סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
12.8	12.8	12.8	רח"ק
4,733 מ"ר	2,161 מ"ר	2,572 מ"ר	שטח קרקע לחישוב זכויות
60,582 מ"ר	27,660 מ"ר	32,921 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
45,431 מ"ר	20,741 מ"ר	24,690 מ"ר	שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (75%) – עיקרי + שירות
12,116	5,532	6,584	שטח בנייה מוצע למגורים [20% מסך השטחים הסחירים] כ- 114 יחידות דיור סה"כ
3,029	1,383	1,646	שטחי בנייה עבור דב"י [5% מסך השטחים הסחירים] כ- 30 יחידות דיור סה"כ
130 יח"ד	60 יח"ד	70 יח"ד	יח"ד מוצעות סה"כ [כולל דיור בר השגה] 80 מ"ר עיקרי ליח"ד

ג. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 47 יח"ד למצב הקיים בפועל, לפיכך לא תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי תדריך הקצאות הקרקע עבור תוספת יח"ד. לפיכך, ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים תיבחן לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.
על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

הסבר	סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
		4,567	18,092	זכויות במצב הנכנס
רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	60,582	27,660	32,921	זכויות במצב היוצא
שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	5,412 מ"ר	2,580 מ"ר	2,816 מ"ר	שטח המגרש
הפקעה מוצעת בתכנית למגרש ביעוד ציבור. יחד עם 737 מ"ר שצ"פ בתב"ע המאושרת מתקבל מגרש ציבור של 1400 מ"ר.	663 מ"ר	419 מ"ר	244 מ"ר	הפקעה מוצעת
חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות * 40%	-	33% (-27661) 0.4*27661/(4657)	18% 0.4*32922/(32922-18092)	שיעור ההקצאה הנדרש עבור תעסוקה
800 מ"ר מבונה מכוח תכנית 3419 +	1.36	0.85 (2580*33%)	0.507 (2816*18%)	שטח קרקע נדרש

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - - 0003-223	דיון בהתנגדויות

המרה לשטח בנוי [הפחתה של הקצאת קרקע והכפלה ברח"ק [2.7	0.263=0.507-0.244 710=2.7*263 710+800 1,510 מ"ר	0.43=0.85-0.419 1242=2.7*430 1163 מ"ר	2,673	
--	---	--	--------------	--

ד. המלצה לנושא שטחי הציבור:

קרקע ציבורית:

התכנית קובעת מגרש מפוספס חום ירוק רגולרי על ידי ביטול שצ"פ לינארי [כיום רחוב גת רימון] וצירופו להקצאות התכנית לשטחי הציבור. שטח המגרש המוצע סה"כ כ-1.4 דונם. כמחצית המגרש [0.66 דונם] הינה הקצאה של קרקע עבור מוסדות ציבור וכמחציתה שצ"פ. תקנון התכנית יקבע הוראות בינוי למגרש שישמרו על היחס בין היעוד למוסדות ציבור לבין יעוד השטח הפתוח. כמו כן הוראות התכנית יבטיחו את העברת הקרקע הציבורית לידי העירייה פנויה משימוש כתנאי להוצאת היתרי בנייה. הקרקע תועבר בשלביות בהתאם למימוש המתחם הרלוונטי.

שטחי ציבור מבונים:

בנוסף להקצאת הקרקע יתקבלו שטחי ציבור בנויים בכל אחד מן המגדלים כמפורט לעיל:

1,510 מ"ר בתא שטח 100

1,163 מ"ר בתא שטח 101

שטחים פתוחים:

התכנית מציעה מגרש ציבורי שב"צ-שצ"פ בשטח 1.4. מעבר לכך התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 24/7 בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תמחיל יחידות דיור מוצע: [תמחיל סופי יקבע לעת תכנית העיצוב]

יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח 80 מ"ר פלדלת.

תמחיל רצוי:

15% קטנות מאוד 35-50

35% קטנות 51-85

35% בינוניות 86-100

15% גדולות מעל 100

תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון:

הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
723-0003 - 7	דיון בהתנגדויות

תחשיב עבור מגרש 100

$$[32,920 - (9.9 * 2,572)] * 0.2 = 1,491m^2$$

תחשיב עבור מגרש 101

$$[27,660 - (8.5 * 2,161)] * 0.2 = 1,858m^2$$

סה"כ היקף התועלת הציבורית הינו 3,349 מ"ר, בהתאם לתחשיב זה מוצע כי התועלת הציבורית תהיה דיור בהיקף יד בהיקף של 5% משטחי הבנייה הסחירים.

יחידות הדב"י יתוכננו על פי תיקון 120 לחוק בהפחתה מקסמיאלית של 40% ממחיר שוק. משך השכירות לפחות 20 שנה. תמהיל יחידות הדב"י ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט אך לא יכלול דירות מעל 100 מ"ר.

התמהיל הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדרס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0740019	שם התכנית תא/מק/4816 ניבה - גת רימון	מגיש התכנית ויי-בוקס גת רימון בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ אינ	☐ כפרית	☐ עירונית	☐ יש
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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			
☒ 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	מחנות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה בשטח כולל של כ- 6 דונם, מוצע חלוקה ל-3 מגורים, מגרש עיבודי ו-21 מגורים פרטיים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנה חדש בעריב טיפוסי.	52 א. (1) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא 5000 (מתו תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחספת המונים 502	+ אושר מסמך מדיניות בתאריך 18.11.2020 המדיניות מתייחסת לחיבטים הבאים: שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחספת המונים 502	+ תואם מדיניות מאושרת – כפיל

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשפת המונים	ייעודי קרקע מבאיתיים בהתאם לשימושים המותרים למג 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר אזור תעסוקה מטרופוליני	+	השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה יעוד מבאית עירוני מערב דרך שטחים פתוחים ומבנים ומסדרות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשפת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+	התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) וסעיפים 3.1.1 (ד) שימושים נוספים: 3.1.1 (ה) שימושים כללים: 3.1.1 (ח) שימושים נלווים לצרכי ציבור:	+	קביעת עד 25% מחשטחים הסחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום מגרשים 100 ו-101 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע מלונאות ושטחים ציבוריים בגנים התכנית קובעת מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדרות ציבור 5% מסחר נלווה לשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשפת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיי: מגרש גדול מ-1.5 דונם רחיק מביטו - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בנייה	+	קביעת תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במגרש 100 יהיו 32920 מ"ר, ובמגרש 101 יהיו 27660 מ"ר -רחיק 12.8 קביעת תועלת לרחיק המרבי: דיוור בחישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1) תכנית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 462 (א)(5) לחוק ל- 70% תכנית על מנת לשמור על רצף בינוי רחוב יפו בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות וכן בעקבות המבנים הקיימים לשימור
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי לא זהו גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.	+	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד)	+	שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות תקבול בנספח העיצוב.	מספר קומות מירבי: עד 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובמסמך לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (2)(א)	+	מספר הקומות עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני.

מס' החלטה 15/02/2023 7 - 0003-23	התוכן 507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות
--	--

(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)		4.2.2(ב) 4.2.2(ג)	הגישור בין הגבחים בבניה המובלת נעשה על ידי הבניה המוסמכת המותרת עד גובה של 21 מ' ונסיגת המגדלים מגורך לתכנית מספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי מבוקשת גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 5(א)א62
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות בגינה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ + בנוסף התכנית קובעת כי תכנית עיצוב מחוזה תנאי לחיתוך
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית המכללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיועדי שאינם למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאה ואם פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסות המונים	לפי סעיף 4.1.1(ג) בתכנית המתאר	+ תואמת חוריד היחידה לתכנון אסטריטגי.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 והוראות יחילו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 – מבני ציבור	+ תכנית זו מקצת 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדרות ציבור.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות מנוגות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית	לפי סעיף 3.6.1(א)-(ד) לפי סעיף 3.6.14(ב)-	תכנית זו מקצת 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדרות ציבור כאשר התכנית קובעת הוראות בינוי אשר מבטיחות כי השטח הציבורי הפתוח מתוך המגרש יהיה בטוח ובאיכות בהתאם לשטח הציבורי הפתוח במצב הקיים. בנוסף התכנית כוללת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש לציבור אשר יתחבר עם השטח הציבורי הפתוח ועם פארק המסילה וייצר שטח פתוח איכותי וגרוב. + קביעת זיקת הנאה בכל השטח הלא בני בתחום המגורים הסחורים ברחוב הרצל רחוב מדרכה 4 מטר בלבד הואיל והמבנים לשימוש אינם מאפשרים הרחבת המדרכה מעבר לכך. ובדרך ימו התכנית מוסיפה 2.5 מטר כך שרחוב מדרכה 5 מטר. וזאת הואיל והמגרש צר באופן יחסי וקיימת הנחיה מדיניות להרחקת המגדל 8 מ' מהזית הבינוי.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1(א), (ב) ו(ה) סעיף 3.8.2(ה) דרך סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2, ושכיל אופניים	+ חוות דעת תחבורתית מתאריך 30.1.2022 ביטול דרך מקומית הכולאה בין שניים המסילה לבין השפיים תקן חניה ללא תוספת חניה בגין תוכניות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפת. קביעת תקן לרכב זו גלגלי ואופניים.
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)	מבנה לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור	סעיף 4.3.1 – 4.3.3	+ קיים תיק תיעוד מקדים 25 מבנים לשימור על פי תכנית 32650. התקיימה ועדת שימור בתאריך 13.6.21

התכנית קובעת הוראות לשיטור המבנים	בתכנית הסמיכות, או בתכנית מאושרת	בכל שטח התוכנית	התכנית קובעת הוראות לשיטור המבנים
+	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ורוקח תנאי לחיתור הנחיות מרחביות	איוכות סיבה - סעיף 4.4 הדגרת תכנית בעלת חשפנה סביבתית [4.4.1] חוות דעת סביבתית [4.4.2] בנייה ורוקח [4.4.3] חנויות מרחביות [4.4.4] תנאים להפקדה [4.4.5] חשפנות לטווח מרחביות סעיף 4.4	חיתור סביבתית
+	הכנת נספח ביוכי 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחבנות תכנית [4.6.2] נוסף [4.6.4] ביוכי [4.6.5]	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לבני תנאים לחיתור בניה קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות התכנית משאירה לפחות 15% משטח כל מגיש, נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חילוץ מי נגר, השחיות, נטישת עצים ובורות חלחול

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
התכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לסטול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחזור הסעיף
סעיף (1)(א)	איחוד וחלוקה של מגורים לפי שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית
סעיף (5)(א)	הוראות בינוי
סעיף (19)(א)	זיקת הגנה והפקעה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסיוות) כמסומן בסעיף (א) בסופסוף.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כפלי, אדר	4849517		2.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, שייך	247776-9		2.2.2022

תאריך: 2017

הערת
נבי אילנה סולמו - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדת מחוזית)
גלות הכתוב

351890/2019

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר גובה קומת קרקע עד 6.5 מ' ותכנית בינוי עד 70%, ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22 מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתוכנית המתאר ולמדיניות המסילה. התוכנית מתפקדת כדופן הדרומית של מע"ר רוטשילד ומשמשת דופן דרומית למע"ר ההיסטורי.
 יום : YBOX, אדריכל מנדי רוטברד ממשה צור : מציג את התוכנית

אסף הראל : האם הדופן אטומה עד שיבנה המבנה ציבור מה נקבל בדופן הזו?
 מנדי רוטברד : חזית קו אפס ואם הבנין יבנה לפני מבנה הציבור אז תהיה חזית שנצטרך לעשות משהו זמני עד שמבנה ציבור יבנה.

אלון מטוס : המגרש המערבי ידרוש תוכנית או"ח בשביל להתממש. סביר להניח שמבנה הציבור ירצה להבנות עד אז וקיים חיבור של הקומה ציבורית במגדל עם מבנה הציבור עצמו וזה יכול לקרות במקביל.
 אסף הראל : יידרש שם או"ח.

אלון מטוס : במגרש המערבי ידרש או"ח ובמזרחי אנחנו כבר באו"ח. באופן תאורטי קיימות מגוון אפשרויות להקמת המבנה הציבורי במגרש הציבורי. גם בהקצאה של המגרש המזרחי בנפרד, ואם העיריה תבחר היא תוכל להקים מבנה בשלביות ואם העיריה תבחר גם אחרי ההקצאה קיימות אפשרות לבנות במגוון צורות.

מיטל להבי : במדיניות מתחם המסילה נעשתה עבודה מאוד מדוקדקת פעם ראשונה שנשברה מדיניות המסילה היה מתחם לפיד ועכשיו תוכנית שאישרנו ב2020 לא ברור שאינסופיות של הדיון. יוצאים מכאן עם זכויות בניה וחוזרים לפה לבקש עוד. לא משנה מה הסיבה.
 אורלי אראל : גת רימון היא תוכנית ישנה. זה בהתאם למדיניות המסילה וזה בהתאם לתא 5000 אין פה שוני.

אלון מטוס : אלו תוכניות שמתאימות לתוכנית המתאר. התוכנית עברה כמה שלבים ומדיניות מרחב המסילה העדכון האחרון אושר ב2020 כלל כבר את המסגרת של התוכנית כפי שהיא מוצגת היום.
 מיטל להבי : הצגת לנו תוספת זכויות במתחם במגדלים האחרים.
 אורלי אראל : בהתאם לזכויות הבניה של תא 5000 וזה הוצג לחברי הועדה. הראנו את הפוטנציאל התכנוני למגרשים האלה.

מיטל להבי : כלומר מעבר לתוספת מגדל גם הכפלה של זכויות הבניה.
 אלון מטוס : לא. ב2011 העדכון כלל את המגדלים והמדיניות ב2020 כללה את האפשרות למגדל נוסף ביחס למדיניות ב2011 בלפיד. שני המגדלים בתכנית זו כבר סומנו במדיניות המסילה לפני העדכון.
 מיטל להבי : אבל זה לא בקנה המידה הזה. זה פי שתיים ממה שסומן
 אלון מטוס : אחת המטרות של המדיניות היתה להתאים את נפחי הבניה והשימושים לתא 5000.
 מיטל להבי : בתא 5000 אומרים לנו אנחנו מטמיעים את מסמכי המדיניות אבל אף אחד לא אמר שתהיה תוספת זכויות בגלל שמטמיעים מדיניות מסילה בגלל 5000.
 אלון מטוס : הצגנו את העדכון שכלל זכויות בניה לפי תא 5000.

מיטל להבי : שנה אחרי שנה שדנים וכל הזמן מבקשים עוד זכויות בניה. במקום כזה להביא מגדלים הפוכים בסיס דק ומשולש הפוך אין את זה באף מקום בעיר. זה בדיוק למה קמה קבוצה להציל את נווה צדק מהפחד של המגדלים. דיוור בר השגה אתה שם תועלת ציבורית ונותן לו 3029 מ' ואומרים שזה 30 יח"ד וגם שדיוור בר השגה לא יהיה יותר מ100 מ' אני מבקשת שתגדיל את מס' יח"ד להשגה כך ש 3029 ישקף את הגודל שאנחנו רוצים. כמה דיוור בר השגה אתה יכול להוסיף.

חיים גורן : אתם נותנים זכויות בניה ומקבלים מבני ציבור בשטח של 3000 מ"ר, על איזה בסיס אתם מנסחים לפי איזה חישוב? האם יש יכולת איזה סוג של שימושי ציבורי צריכים באזור?

התוכן מס' החלטה 15/02/2023 7 - 0003-23	מס' החלטה 15/02/2023 7 - 0003-23
--	---

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמדיניות המסילה חזרה זה בגלל שהיא התוותה את הרעיון לאורך רח' אילת יש שורת מגדלים שהיא קצה המע"ר וזה החיבור אל צפון יפו. אותה מדיניות מאז הגיעה תא 5000 עשינו מהלך שמתאים בין המדיניות לתא 5000 היתה הלימה ביניהם למעט עוד מגדל בלפיד. גם כאן יש מצבים שאנחנו נאלצים לקדם תב"ע שהולמת תמא שהולמת תב"ע אבל בגלל שאנחנו מייצרים מסגרת ברורה גם של מתאר ומדיניות אבל כל התוכניות נמצאות בהלימה לתוכניות הללו. התוויון קו ברור על המסילה של גבהים, נפחים של זכויות מה אפשר מה אי אפשר. במדיניות המסילה לא בכל מקום הגענו למקסימום. לכן הקו הוא קו ברור ופוגשים תוכנית אחרי תוכנית כי מדובר בבעלים ומימושים סיפור של מושע זה עוד מקרה טוב. בתוצרת הארץ הועדה אישרה 5 או 6 תבעות שונות שכולם נסבו סביב אותו בנין. כל אחד מהם הוא מהלך סטטוטורי אחר. אותו מעניין שיהיה בנין ובשלביות ראוייה ושהפרויקט הזה יש בו תרומה ציבורית ראוייה.

כל פרויקט שמנוהל ע"י מינהל הנדסה עובר כמה תחנות בדרך. התחנה הראשונה היא היחידה האסטרטגית שרואה את כלל השירותים שנמצאים באזור ואת רף הזכויות ובכל פרויקט יש שוני. כל אחד מהם יש להם משמעות אחרת יש פה אינפוט תכנוני שנכנס כדי לנסות לקבל את התוצר הציבורי הראוי ביותר. כאן קבלנו שלד ציבורי שיש בנין ציבורי על קרקע ציבורית שלנו ששולח זרועות בקישוריות מלאה לשני הבנינים. פה ישבו אנשי היחידה האסטרטגית ובדקו את כל רף ההקצאות ורף התועלות. ברגע שאתה מוסיף יחיד אז יש מחיר ציבורי והמחיר הזה אנחנו משקללים אותו. אם זה מתנ"ס או שטח ציבורי שלא יודעים מה יהיה שם, או מקווה בית כנסת שלא בהכרח קובעים בתב"ע אבל נותנים את הנפח שיכול להכיל את זה לדוגמא כתות גן וכד'. המחיר הציבורי מתאקלם לאיזשהו נפח וקבלנו נפח משמעותי וההישג הגדול של משנה נבנה לא נבנה כל פרויקט בפני עצמו נותן קומה ציבורית שתדע לעבוד יחד עם המבנה הציבורי הזה.

דורון ספיר: האם יש נוסחה שאומרת תוספת של 3 קומות לבנין כזה נותנת שטחי ציבור? אודי כרמלי: בוודאי. יש טבלאות ליחידה האסטרטגית ונוסח שמחשבים את הדברים הללו. ובשלב כזה לא יודעים מה הפרוגרמה מה גם אנחנו משתדלים לא לעשות את זה בתב"ע כדי להשאיר את הגמישות לעירייה בזמן המימוש. בזמן הזה עושים את הסקירה ורואה בדיוק מה צריך במקום. אם נסמן גן ילדים ולמעשה צריך משהו אחר נצטרך לעשות תבע חדשה.

חיים גורן: אבל תצטרך ביי"ס למה לא לסמן אודי כרמלי: כי כאן אני יודע להגיד לך בוודאות שפה לא יהיה ב"ס. היחידה האסטרטגית יודעת לווסת את השטחים והשימושים. חיים גורן: בנושא השימור.

מיטל להבי: הבנין לשימור רואים שזה פוגע בקו הרחוב, יש בליטה ברח' ואין רחוב יותר רחב. עד כמה הבנין חשוב ומה עומד להיות היעוד שלו.

מאיה נורי: לגבי הקישוריות בפארק המסילה האם יש הפרשי גבהים. להסתובב בפארק המסילה יש הרבה ערכים של שימור אבל יש פחות נגישות האם יש קשר בין הפרויקט והאם יש "דרכי מילוט" מהפארק. אודי כרמלי: שיש בנין לשימור אנחנו מנסים לשקלל כל הזמן. עדיין יש שם פתרון המדרכה נעשית קצת יותר צרה אבל יש שם שביל אופניים. זו לא בליטה לתוך הכביש. כל הפרויקט הזה הוא יושב על פארק המסילה ומאפשר מעברים מפארק המסילה לרחוב אילת. הוא דיפוזי יש שם מעבר בצבע ירוק חום שמכריח מעבר במפלס אחד מהמסילה לאילת. עושים פשרות וזה לא מבטל את הנגישות. אלון מטוס: היה דיון בתוכנית העיצוב לגבי הפרש גבהים קטן והאם כל השטח יושפע באופן אחיד או לחילופין תהיה מדרגת ישיבה. יש חיבורים מסוימים ששם יהיה חיבור ישיר ואולי כדאי לעשות שיפוע מתון או מדרגה הנושא נסגר בתוכנית עיצוב. המדרגה תהיה מדרגת ישיבה והמקום הזה יהיה אחד המקומות הנגישים במרכז העיר.

אסף הראל: יש שם מדרגה והמעבר החציה לא מגיע לבני. אלון מטוס: צומת הרצל מוקפת כולה במבנים לשימור. מיטל להבי: לא חייבים לתת רח"ק מקסימלי ולא יוצרים מדרכות שוות. אלון מטוס: לא ניתן להרחיב את רח' אילת קטגורית אבל במקומות שניתן להרחיב את הרחוב התוכנית מרחיבה

מיטל להבי: צומת זה המקום הכי בעייתי. צומת של הרצל דרך אילת מדרגה של 2 מטר אנחנו עושים משהו לא בסדר מבחינת ההזרמה של האנשים במרחב. וזה לא משנה בגלל גינה או כל דבר אחר. מקום כזה שישחזרו ב50%. יש שביל אופניים איך הוא התחבר. אסף הראל: אפשר לאסור כניסה של רכבים פרטיים. ועדת השימור אימצה את המלצת הדרג המקצועי שזיהתה את שני המבנים לשימור על הרצל כעיקר התוכנית וראתה את כל היתרונות החיבור לפארק המסילה כעדיפה על שימור הדרך ההיסטורית של גת רימון והיו הרבה דיונים והתקבלה החלטה טובה. מיטל להבי: מה בנוגע ליחידות הדיור בר השגה? אתה צריך להגדיל את הכמות. תמהיל יחיד הדב"י ישקף את תמהיל יחיד הדיור אך לא יכלול דירות מעל 100 מ' לפי 3029 לחלק ל 30 אז כל דירה היא מעל 100 מ' אז אתה צריך להגדיל את הכמות.

אלון מטוס: השטח הוא ברוטו ואם צריך להגדיל את כמות מבחינת מספרית, השטחים הם שטחים צריך להגדיל את מס' יחיד בגלל שהשטחים יותאמו אז נעשה את זה

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-223	דיון בהתנגדויות

מיטל להבי : כל שטחי הבניה המפורטים כאן כוללים ממדים מרפסות ברוטו ברוטו כולל שטחי שירות אלון מטוס : 5% מסך השטחים הסחירים בתוכנית יוקצו לדב"י.
מיטל להבי : אז הכל זה ברוטו ברוטו? 100 מ' ליח"ד כולל את הממ"ד המרפסת והמדרגות אז זה לא 100 מ' זה לא 3029 אלא 3000 שטח ושירות. גם ה-12,000 מ' זה ברוטו.
אלון מטוס : אכן ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים
חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ו-101 כתנאי להפקדה בפועל בנוסף למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תוכנית האו"ח העתידית. הסרת תביעות קיימות קודמות השלמת מסמכי תיאום או"ח. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

הצבעה : דורון ספיר, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אסף הראל מיטל להבי לאשר פה אחד.

טוביה חיסדאי : אני מייצג את בעלי החלקות של מתחם ג' למעט וויבוקס. בעלי החלקות לא קבלו זימון מוקדם לשיבה הזו. התוכנית הוכנה ע"י וויבוקס בלי מעורבות של מתחם ג'. אנחנו מבקשים שכל הדיונים יובאו לידיעתנו. בעלי החלקות פועלים בהסכמה ובוחרים יזם למתחם ג'. אנחנו מתנגדים לאופן ההתייחסות לשטחי המלונאות ולחלוקת שטחים בתוכנית. מתנגדים לדחיית שלב חלוקת שטחי המלונאות לתוכנית העיצוב ומבקשים ששטחי המלונאות יחולקו בתב"ע עצמה. דחיית חלוקת שטחי המלונאות נובעת מהרצון להתחמק מעינה הפקוחה של הועדה ונציגי הציבור על חלוקה צודקת. במהלך שיחה עם עיריית ת"א בה הודיעה העיריה כי שהזכויות המוקצות ל 2 המתחמים יחד הן של 12 אלף רבוע אולי במקרה חב' וויבוקס הודיע לבורסה על הסכם עם רשת פתאל להקמת מלון על שטח זה בדיוק. כלומר היא מתכוונת להשתמש בכל שטחי המלונאות שניתנות לפרויקט ולמנוע בכך ממתחם ג' את האפשרויות התכנוניות להקמת המלון. אם תועבר חלוקת שטחי המלונאות לשלב תוכנית העיצוב תוכל וויבוקס לממש את תוכניתה. בנוסף ככל ככל שתקבע שימוש מלונאי תרשם תקנה 27 לחוק בשלכת המקרקעין לבעלות אחודה לשטחי המלון. כלומר ברגע שיבנה מתחם ב' לא תהיה אפשרות למתחם ג' לבנות מלון. בעלי החלקות מתנגדים להצמדת הבנין הציבורי לבנין של מתחם ג'. אנחנו נבדוק את התוכנית ונעביר דורון ספיר : רוב הדברים שדיברת עליהם הם מחלוקות קנייניות
מנדי : ההחלטה לא לדון על שטחי המלונאות זו היתה החלטה של מה"ע
הראלה אברהם אוזן : שמורה הזכות להגיש התנגדות לתוכנית הזו היא עדיין לא פורסמה אפשר להתייחס לטענות התכנוניות.
אלון מטוס : גם שטחי הבניה וגם השימושים שמתאפשרים בתוכנית הם יחסיים לגודל המגרש. אין פה איפה ואיפה בשום תחום בכלל בעניין המלונאות. היעוד זה אזור תעסוקה מטרופוליני אנחנו יודעים להמיר במסגרת מסוימת שטחי תעסוקה למלונאות. לא מובטחים שטחי מלונאות. דווקא נוצרה השוואתיות.

בישיבתה מספר 0004-22 מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ולמגרש 101 כתנאי להפקדה בפועל. למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.
2. הסרת תביעות קיימות קודמות.
3. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל, מאיה נורי, זבולון אלחנן

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

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
723-0003 - 7	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10886 בעמוד 723 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	03/11/2022
הארץ	03/11/2022
מקומון ת"א	03/11/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

יעקב חסדאי	רחוב המלך ג'ורג' 41 ירושלים 9426116
עופר מנשה קוטלר	רחוב סמ החשמונאים 6 רעננה 4325158

סיכום ההתנגדויות והתשובות :

ההתנגדות של מר קוטלר מנשה עודד הוסרה והוא חזר בו מהטענות אותן טען, וזאת במכתב לועדה המקומית מיום 08.01.23.

להלן פירוט ההתנגדות שעומדת, מענה והמלצה :

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	המתנגד הינו בעל עניין בקרקע, במגרש 101 בו התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, אשר יצטרך להיעשות במסגרת תכנית נוספת שתוכן לצורך זה. המתנגד מבקש מהועדה המקומית לאפשר לבעלי החלקות במגרש להגיש תוך זמן סביר תכנית איחוד וחלוקה מוסכמת במסגרת תב"ע זו ולאשר את התב"ע רק לאחר הגשת תכנית זו.	כוונת התכנון היתה לכלול איחוד וחלוקה גם למגרש 101 במסגרת תכנית זו אולם לאורך התהליך וזאת לכל אורכו הובן שלא מתגבשות הסכמות מספקות לקידום האיחוד והחלוקה במגרש זה במסגרת התכנית ומסמכי איחוד לחלוקה לא יבשילו במסגרת זמנים מספקת. גם כעת, מובן לנו שעדיין לא מתקיימות הבנות מספקות בשביל לכלול איחוד וחלוקה בהסכמה במסגרת זו. החלטה על הכללת איחוד וחלוקה כזה משמעה למעשה הגשת תכנית חדשה במקום זו שהופקדה ומשמעותה תהיה עיכוב במימוש מרכיבי התכנית האחרים, במגרש 100 ובמגרש 600. אישור התכנית כפי שהיא מייצר מסגרת תכנונית למגרש 101 ומאפשר לבעלי העניין במגרש 101 להגיע להסכמות ולקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא עיכובים.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
11 - 11	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

כמו כן מעדכנים את הועדה על שלושה תיקונים בתקנון התכנית :

1. להחלטת הועדה - להוסיף בטבלה 5 הערה לזכויות הבנייה של שטחי הציבור שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך. גמישות זו נוגעת לשטחי הציבור בלבד, היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה.
2. תוספת לצורך הבהרה - להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע.
3. תוספת לצורך הבהרה - יש להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 ו-B600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-1140185 תא/מק/5174 - אפלטון - אייזיק חריף
8 - 23-0003	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת יפו ג'
כתובת: אפלטון 14-20 (זוגיים), 24,26 \ אייזיק חריף 12,14, 18-24 (זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211-215	

שטח התכנית: 4.32 דונם.

מתכנן: וקס דוידוב אדריכלים

יזם: צ.פ. חברה לבנין בע"מ

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, צ.פ. חברה לבנין בע"מ

בעלות: פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית תל אביב (בעלות על תחום הדרך)
 ב"כ הדיירים: עו"ד גיא פרבמן.

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו טיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מאורך הכולל 16 יח"ד בקומה 4 קומות) – 64 יח"ד.

סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר (בהתאם למדידת קומה טיפוסית, כולל מרפסות שנסגרו) בכלל מרחב התכנון הורחבו כ-40 דירות בפועל.

צפיפות יחידות הדיור במצב הקיים היא כ-30 יח"ד לדונם

בסמיכות למרחב התכנון מדרום שני בניינים בהליכי תמא 1.138. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק מתכנית תא\4781- פרדס דכא.

במרחב התכנון כ-7 יחידות דיור ציבורי (חלמיש\מדינה)

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו(2016):

שטחי בנייה:

– **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור 704א, אזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מקסימלי 4.0).

– **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית (הועדה רשאית להוסיף 1 רחק, סה"כ רח"ק 5).

תכנית זו הינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א ולכן חורגת ממגבלת הרח"ק המותרת בתכנית המתאר תא\5000.

גובה הבנייה:

- לפי נספח עיצוב עירוני: גובה בניה עד 8 קומות.
- לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5: מתחם התחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד מדרגת הגובה הנוספת. (15 קומות).
- התכנון המוצע מטמיע הקלות במספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ'15 לעד 19 קומות, תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מסמך מדיניות: תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (מדיניות אושרה ב'2017).

תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר העירונית המאפשר לוועדה לאשר תכנית המממשת זכויות מכח תמ"א 38 מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית המתאר. ובלבד שלא נוספו שטחי בנייה נוספים מעבר לתכנית התקפות ותמ"א 38.

מדיניות שיכוני דרום יפו תא'9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו תוך בחינת התנאים והמתחמים המומלצים לקידום בתהליכי פינוי-בינוי. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור המומלץ להתחדשות בהליך תמא 38.

לאור הקושי במימוש תכנית ההרחבות המאושרת בטיפולוגיות יחודיות אלו, הבנויים בתכנית ובצפיפות גבוהה במצב הקיים (טרם מימוש הרחבות). חלופת מימוש תמא 38 נמצאה כאינה איכותית בהבט הדירתי והשכונתי ועל כן מומלץ חריגה ממסמך המדיניות במתווה ההתחדשות וקידום תכנית נקודתית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. המאפשרת התחדשות הבינוי באופן מאוזן ואיכותי יותר תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שדרות ירושלים (תחנת הרכ"ל), שכונת יפו ג' ורחוב יפת.
- רחוב אייזיק חריף אותר כרחוב חשוב, מוטה אופי ציבורי, העתיד להתחבר לרחוב סהרון במסגרת תכנון "פרדס דכא".



מצב תכנוני קיים:

תא'577 ג' (1972)

מהות: תכנית לשכונת יפו ג' לקביעת: קביעת יעודי קרקע, התווית דרכים חדשות והרחבת קיימות, קביעת אזור לבנייני ציבור, מס' יח"ד לכל מגרש.

יעוד: אזור 108,109 - אזור מגורים ג' (48+64 יחידות קיימות), ללא שינוי

תכנית שיכון ציבורי 3/05/18 (1986)

מהות: קביעת תכנית לשכון צבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. הקו הכחול כולל את רח' אייזיק חריף 26-30 . קביעת אזור ביעוד מגורים בגובה 4 קומות, שבילי הולכי רגל ותחום דרך.

תא/2544 – שיפור תנאי דיור בשכונת יפו ג' (1993)

מהות: תכנית הרחבות להגדלת שטחי הדירות בהתאם לטיפוס הבנין.
באייזיק חריף 12-16 התכנית מתירה 16 יח"ד לכל מגרש, וההרחבה הינה מ 71/76 מ"ר ל-101 מ"ר לכל יח"ד.
באייזיק חריף 18-24 התכנית מתירה 64 יח"ד במגרש, וההרחבה הינה מ 70 מ"ר ל-90 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת שלושה מבנים הקיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים כ-223 יח"ד.

עקרונות הבינוי:

התכנית מציעה שני בניינים מרקמיים בגובה של עד 10 קומות (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) וכן בניה נקודתית בגובה של 19 קומות (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי) .
התכנית מאפשרת התחדשות הבינוי הקיים והוספת שטחים לרווחת הציבור תוך שמירה על השלד ההליכתי בשכונה ושיפור קומת הקרקע.

במרכז מרחב התכנון מבנה מגורים קיים המקודם בהליך היתר בהתאם למסלול תמא 1\38.

- הרחבת המדרכה ברחובות הסמוכים (אפלטון ואייזיק חריף) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב השכונתי תוך תוספת גינון ונטיעות ושמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) ופתרון מיגון דירתי (ממ"ד) בבניה החדשה המאפשרת גמישות בבינוי, שיפור איכות הדירות ויעול קומות תת הקרקע.
- התכנון מציע כ- 800 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע כולל שטח חוץ ואו מרפסות שלא יפחת 200 מ"ר. תוך הפנייתם לשני הרחובות, אפלטון ואייזיק חריף.
- בתחום התכנון מגרש ביעוד דרך מאושרת (רח' אפלטון) אשר הפקעתו בפועל לא בוצעה ועל כן תכנית זו מסדירה שטח זה כדרך בבעלות עירייה במסגרת תכנית האחוד וחלוקה. (תא שטח 300)
כמו כן, הסדרת הבעלות על שביל הולכי רגל קיים לבעלות ותחזוקת עיריית ת"א-יפו. (תא שטח 200).
- שילוב דירות בקומת הקרקע (ללא שיוך גינה) יתאפשר באופן נקודתי, בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת מצפון למרחב התכנון על מנת להפנות חזית מגורים ללא הפניית מערכות/שטחי שירות כלפי מגורים קיימים.
- לאור מגבלות הפרויקט הן בהבט הכלכלי והן הנפחי, דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח בהתאם להסכם עם בעלי הנכסים. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית)

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 (פרסום למתן תוקף אוקטובר 2023) , זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

תשריט מוצע-



פירוט יעודים/שימושים: מגורים (הכוללים מוסדות ציבור-3.154 דונם, שביל 0.15 דונם, דרך מוצעת (קיימת) 1 ד'.

זכויות בניה:

מרחב התכנון המצומצם נקבע בהתאם ליוזמות תכנוניות אחרות המקודמות בסמיכות ובהקף הפרויקט אם בתכניות מפורטות ואם בהליכי היתר תמא 1\38. לאור כך, מרחב התכנון הנדון כולל צפיפות גבוהה של יחידות דיור קיימות בטיפולוגיות בניה יחודיות הבנויות בתכנית בינוי גבוהה ביחס לשטחו של המגרש. על כן, התכנון המוצע חורג מתא 5000 לנושא זכויות הבניה(רחק)- מרח"ק 5 לכ-6.5. בהתאם לזכויות המתאפשרות מתוקף תמא 38.

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	סה"כ	מ"ר	%	מעל הקרקע ¹	מתחת לקרקע ²
מגורים	14355	455	0	14,355	5300	168	7841*	252
ציבורי	720		80	800	0			

סה"כ שטח בניה עילי למגורים- 19655 מ"ר

שטחי הבניה בתת הקרקע כוללים 15% שטחי שירות נלווים לשימושים הציבוריים (כ120 מ"ר)
שטח ממוצע מרפסות בפרויקט לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד במגרש 101 ו12 מ"ר ליח"ד במגרש 100.
*שטח הבניה בתת הקרקע הינו מקסימלי, היקפו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
*בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניווד שטח עיקרי לשירות וההפך

תכנית קומת הקרקע:



נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 10 (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) עד: 19 (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי)
- גובה: עד 67.10 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר)
- תכסית: עד 70% (כולל מרפסות)

קווי הבניין:

- קו בנין קדמי- לרחובות אפלטון ואייזיק חריף: 3 מ'
- קו בנין צדדים: 2.5-4 מ'
- במגרש 101 קו בנין דרומי לא יפחת מ-10 מ', למעט בשלושת הקומות הראשונות בתא שטח 101 המשמשות בעבור שטחי ציבור בהם יתאפשר קו בנין 4.5 מ'.
- בכל מקרה מרחק בין מבנים חדשים לא יפחת מ-8 מ' ומבניינים קיימים לא יפחת מ-6 מ'.
- תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ישמרו לפחות 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.

יחידות דיור: כ- 223

שטח דירה ממוצע בתכנית לא יפחת מ-70 מ"ר (פלדלת)

צפיפות מוצעת: כ- 70 יח"ד לדונם

שטח דירה מינימלי - כ- 40 מ"ר (עיקרי במענה ממ"ד\ פלדלת במענה ממ"ק)

תמהיל יחידות הדיור:

- תמהיל יחידות הדיור יבטיח מגוון גדלי דירות, ע"פ ההוראות הבאות:
- היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 35% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד כמחצית בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).
- היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

הקצאה לצרכי ציבור:

פרוגרמה: הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את האזור כיום (2.8). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בהתבסס על הנ"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

סה"כ	סה"כ שב"צ (דונם)
1.3	
1.8	
מתוכם: 1.1 ד' סף הבית 0.7 ד' עירוני	שצ"פ (דונם)

התייחסות לתכנון המוצע: התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הקיים, המבנים ישנים ואינם עומדים בתקנים הנוכחיים לרעידות אדמה. לפי כך, התכנון המוצע כולל הקצאה לצרכי ציבור בשטח בנוי שלא יפחת מ-800 מ"ר שייקבעו בקומות הנמוכות ואליהם יוצמדו שטחי חוץ (קרקע ואו מרפסת גג) ששטחם לא יפחת מ-200 מ"ר. להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ-15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר נראות ונגישות מקסימלית למרחב הציבורי וכן גמישות שימושים מרבית. למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכנו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. אופן חלוקת הבינוי בין קומות המסד של המגדל ושטחי החוץ המוצמדים אליו ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב, ככל ויישמר רכיב ציבורי משמעותי בקומת הקרקע (לכל הפחות 80 מ"ר).

מנגנוני תחזוקה: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אפשרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י. על כן, מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תנועה ותחבורה:

- התכנית נמצאת במרחק של כ-350 מ"ר מתחנת הרכבת הקלה –"רחוב מחרוזת" (הקו האדום) בשד' ירושלים.
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: תחנת אוטובוס ברחוב יפת במרחק של כ-100 מטר, תחנת אוטובוס ברחוב סהרון ונת"צ בשדרות ירושלים.
- שבילי אופניים – בקצה הצפוני של רח' אייזיק חריף וכן בקטע מרח' סהרון קיים שביל אופניים חלקי אשר עתיד להתחבר לשביל אופניים עתידי ברחוב יפת ולשביל הקיים בשדרת ירושלים. בנוסף קיים שביל ברחוב שמחה הולצברג.
- הולכי רגל- התכנון המוצע כולל שמירה על מרחב ההליכה תוך הגדלת השבילים בזיקות הנאה שיאפשרו שתילה ובתי גידול ברוחב מדרכות בין 2.5-3.5 מ'.
- מרחב התכנית מוקף באזורים ממותני תנועה קיימים ועל כן, מתבקש להגדיר גם מרחב זה כאזור ממותן תנועה.
- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי, רמפות החניה ישולבו במסגרת הנפח הבנוי בלבד. היקף החניה הפרטית יהיה שתיים\שלוש קומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש, בהתאם לקיבולת זו נקבע תקן החניה המוצע של הפרויקט העומד על תקן של כ-0.8:1 בעבור יחידות המגורים מעל כ-55 מ"ר. תקן החניה הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף או מדיניות עירונית, הנמוך מביניהם.

התייחסות לסביבה:

- בסמיכות למרחב התכנון ממזרח דופן רחוב מוטה מוסדות ציבור פעילים (מרכז קהילתי בני ברית, בית כנסת ומעון יום). כמו כן ממערב למרחב מבנה דיור לקשיש "חלמיש". כך שמרחב התכנון נמצא בתווך בין מרחבים ציבוריים ובעל פוטנציאל לשיפור מפלס הקרקע, השימושים והמעברים.
- ממזרח למרחב התכנון שטח פתוח וריכוז עצים בוגרים הכלול במרחב התכנון של תכנית "פרדס דכא" וטרם נקבע לגביו תכנון סופי.
- בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, יותרו באופן נקודתי דירות בקומת הקרקע (שטחים משותפים לרווחת הדיירים, גינות וכד') אלו יכללו שטח מרפסת בהתאם להטל הקומה שמעליה או במסגרת הנפח הבנוי בלבד (יקבע בתכנית העיצוב). לא יותרו דירות גן. יתרת קומת הקרקע תפותח כמרחב איכותי ופעיל.
- מרחב התכנון נמצא בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב (מרחק של 100 מטר). תחנה זו כלולה בתחום התכנון של תכנית פרדס דכא הסמוכה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

בהתאם לסעיף 4.4.6 בתכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית בהתאם לחו"ד הרשות לאיכה"ס לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת סביבתית כאשר התכנית מציעה תוספת בינוי שאיננה בעלת השפעה מהותית על סביבתה וללא שינוי בשימושים המאושרים בה כיום.

- ישמר מרחק הפרדה של 50 מ' לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב-2011. מומלץ בתכנון לא להפנות פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.
- הנחיות בנושאי איכות סביבה לשלבים השונים (תכנית עיצוב, היתרים) הוטמעו בתקנון התכנית.

בניה בת קיימא:

נערך דוח מיקרו אקלים והידרולוגיה בהתאם לדרישות המחלקה לבניה בת קיימא -אדריכל העיר. לאור הקפי הפרויקט לא נדרש סקר אנרגיה בשלב זה. יתרת ההנחיות לבניה בת קיימא הוטמעו בתקנון.

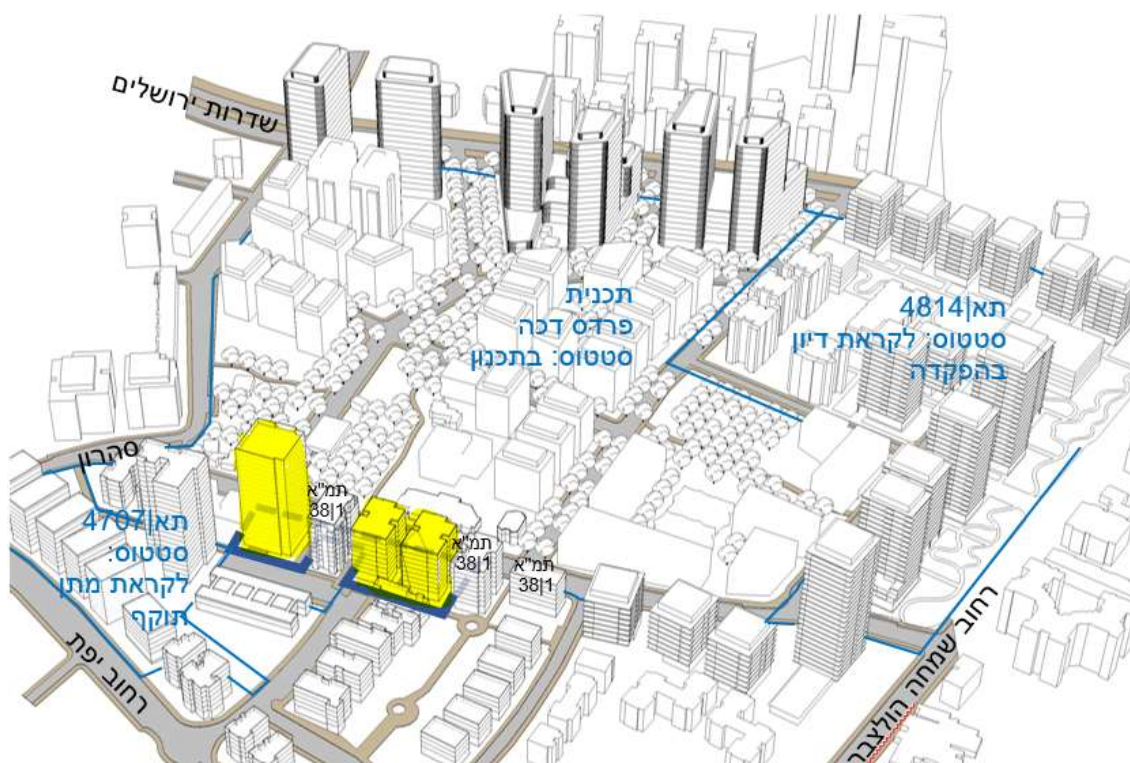
מחלקת תברואה (פינוי אשפה): לאור מגבלות המגרש וגודלו, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, בנפח הבנוי תוך פגיעה מינימלית בחזית הבינוי. ככל ויתאפשר מומלץ לבחון בתכנית העיצוב הטמנה של פינוי האשפה בתת הקרקע בהתאם לפתרונות פינוי האשפה הרלוונטים לעת מימוש התכנית.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט אושר על ידי האגרונום העירוני בהתאם להנחיותיו.

מ"ר	מ"ר	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ שטח עיקרי	7,936	כ 15,150	
סה"כ שטח ברוטו	8,570	20460	
רח"ק	2.27	כ- 6.5	
קומות	עמודים + 4	עד 19 / 10	
מטר	15.90	67.10 / 34.50	
תכסית	56%	עד 70% (כולל מרפסות)	
מקומות חניה	ללא	כ- 140 מקומות חניה בתת הקרקע למגורים תקן החניה לשטחי הציבור יקבע סופית בתכנית העיצוב, בהתאם לתקן התקף.	

טבלת השוואה:

מבט ממערב מרחב התכנון בשילוב תכניות מקודמות בסמיכות (שטרס אושרו)



דו"ח סקר חברתי:

נמצא כי לאור יוזמת הדיירים עצמם בפרויקט זה, קידומו של תסקיר חברתי בהתאם לתמ"א 38 וגודלה של התכנית הנדונה, לא נדרש תסקיר חברתי פרטני למרחב תכנון זה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי דירות ע"י ב"כ עו"ד גיא פרבמן.
חברת צ.פ. נבחרה ע"י דיירי אייזיק חריף 12-14 וכן אייזיק חריף 18-24 במכרז שקודם ביוזמת בעלי הדירות ונוהל ע"י משרד עו"ד פרבמן רשף ושות'. בהתאם למידע שהועבר מהחברה היזמית נכון ליום דיון בהפקדה (מצורף), עד כה יש בכלל בתמחם כ-66% חתומים על הסכם התקשורת.
בתמחם יש 9 ח"ד בעלות חלמיש ומדינת ישראל, אשר מתנהל מולם מו"מ לטובת חתימתם על הסכם פיגוי בינוי.

אייזיק חריף 16 ואפלטון 22- הוחרג מתכנית זו, מאחר והדיירים שם החלו לקדם לפני מס' שנים פרויקט תמא 38/1 עם חב' קן-התור. לאחר מספר פגישות עם נציגות הדיירים וחברת קן התור החליטו בעלי הנכסים שלא להצטרף לתכנית הנ"ל לאור הפער בציפיותיהם לתוספת שטח לדירה הקיימת.

הנדון: פרויקט "פינוי בינוי", נחתם הרחובות אפלטון 14,16,18,20,24,26/איוזיק חריף 12,14,18,20,22,24 בתל אביב

בשם מורשתי, חברת צ.פ. חברה לבנין בע"מ ח.פ. 511626145 נלהלן: "החברה" ובחמשון לבקשתכם, חריף לאשר שהסכם ההתקשרות להוצאתו לפועל של הפרויקט שבנדון, על ידי החברה נלהלן: "הסכם ההתקשרות", נחתם על ידי בעלי הזכויות במתחם שבנדון, לפי הפרוט שלחן:

1. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 211, נוש 7000 (רחובות אפלטון 26/איוזיק חריף 12): בעלי הזכויות של 12 מתוך 16 ת"ח, המחזיים 75% מתני החלקות בבית משותף זה.
2. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 212, נוש 7000 (רחובות אפלטון 24/איוזיק חריף 14): בעלי הזכויות של 8 מתוך 16 ת"ח, המחזיים 50% מתני החלקות בבית משותף זה.
3. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 215, נוש 7000 (רחובות אפלטון 14,16,18,20/איוזיק חריף 18,20,22,24): בעלי הזכויות של 44 מתוך 64 ת"ח, המחזיים 68.75% מתני החלקות בבית משותף זה.
4. בסך הכל, בשלושת הבתים המשותפים במתחם שבנדון, כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל, נחתם הסכם ההתקשרות, על ידי בעלי הזכויות של 64 ת"ח, המחזיים 66.67% מכלל תני החלקות במתחם שבנדון.

אשמוע לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או חברה,

בכבוד רב
סטיב אייזנברג, ע"ד

להלן פירוט התהליך עם בעלי הדירות והתושבים:

- בתאריך 19.10.21 נערכה פגישה של כל בעלי הדירות בנוכחות מחזיק תיק התחדשות עירונית בעיריה, רועי אלקבץ.
- בתאריך 2.11.21 נערך מפגש של הנציגים בזום לבחירת עו"ד.
- בתאריך 27.12.21 נערכה פגישה של הנציגים עם ב"כ הדיירים לבחירת היזם לאחר קבלת תוצאות המכרז.
- בתאריך 28.12.21 התקבלה הודעה מב"כ הדיירים על בחירת צ.פ. כיום הפרויקט.
- בתאריך 3.2.22 התקיימה פגישה זום עם רכזת התחדשות עירונית באגף תכנון עיר בעת"א ובהשתתפות נציג דיירי הפרויקט, נציג דיירי איוזיק חריף 16, ב"כ הדיירים, ב"כ דיירי איוזיק חריף 16, חברת צ.פ. וחברת קן התור להצגת האתגרים בהליך התכנון, הגעה להסכמות וניסיון שיתוף פעולה בין כלל המגרשים במקטע הנדון.
- בתאריכים 7.6.22 ו-16.6.22 התקיימו מפגשים של חב' צ.פ. עם בעלי דירות להסבר על התהליך, התמורות וכד'.
- בתאריך 4.7.22 התקיימה פגישה של הנציגות וב"כ הדיירים.
- בתאריך 11.7.22, 14.7.22 התקיים כנס הסברה על ההסכם ועל הפרויקט, בו הציג ב"כ הדיירים את ההסכם והכנה לכנס.
- בתאריך 17.7.22 התקיים כנס חתימות על ההסכמים.
- 16.11.22 נערכה פגישה במרכז הקהילתי של רכזת התחדשות עירונית יפו-דר' -אגף תכנון עיר עם נציגות דיירים אפלטון 22, עורך דינם ונציג חברת קן התור ונציגת חברת צ.פ. להצגת התכנון המוצע, התהליך לוחות הזמנים ואפשרות שילובם בתכנון המוצע.

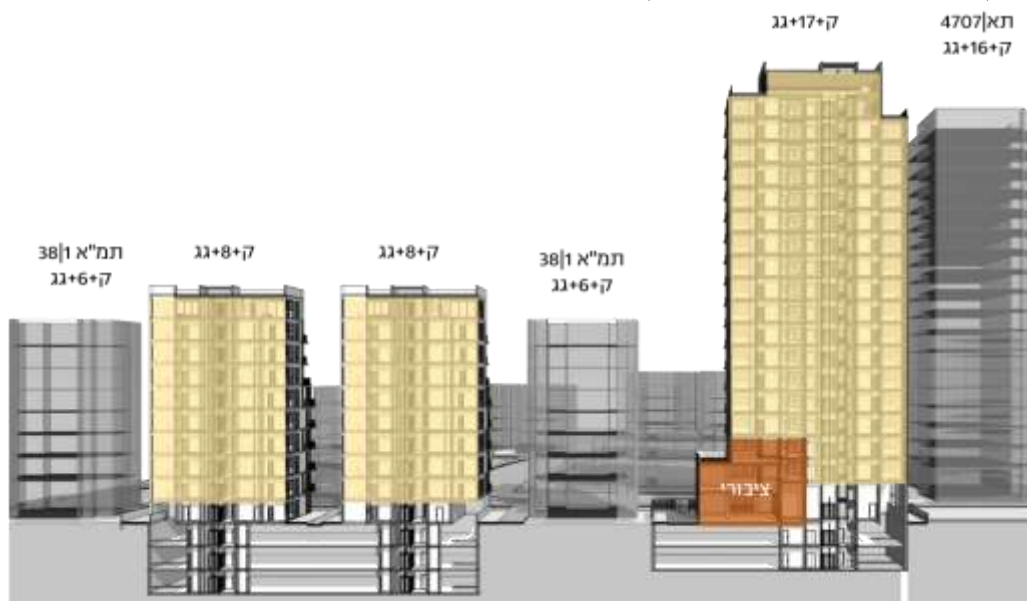
בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור שהתקיימה ב-1.2.23, יערך ב-12.2.23 מפגש לתושבי השכונה המתגוררים בסמוך ובמרחב התכנון עצמו טרם הפקדת התכנית להצגת התכנון המוצע ושלביות המשך קידומה ומימושה.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה-מבט ממערב



חֵתֶךְ עֶקְרוֹנִי- בִּבְנִיִּינִים הַכִּלּוּלִים בַּפְּרוֹיֶקְט



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תוכנית 507-1140185	שם התכנית תא/5174-אפלסון- איוויק חרף	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה 9.3 חברה לבנין בע"מ	עורך התכנית וקס דוידוב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
☒ 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 התחדשות עירונית בשכונת יפ"ג מכח סעיף 23 לתמ"א 38 במתווה פינני-בינוי הכוללת אחד וחלקה קבועת שטחים והוראות בינוי לבניה חדשה הכוללת מגדל מגורים משולב קומות ציבוריות מבונות ושני בניינים מרקמיים למגורים.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח תמ"א 38 וסעיף 23 לתמ"א, סעיף 2.4.3 לתכנית המוטא	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.	704 א' יפ"ג יפ"ד	ס. 5.4, 704 א'- מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס לתיכטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינני- בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה
		+ + קיים מסמך מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080- מיום 6.9.2017

			לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א,ב) עליה בגובה וניוד זכויות עליה בדרגת גובה אחת מנספח עיצוב עירוני 5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית תוועדה לאשר ניוד שטחי בניה בין המגרשים. 5.3.2 (ו) ללא גריעה מהוראות תמ"א 38 על שינויים	+ התכנית קובעת גובה עד 15 קומות כולל הטמעת הקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק בגובה מ"מ 15 ל"מ 15 קומות	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים	+ קביעת ייעודים למגורים ד', שביל, דרך מאושרת.	
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1 (א)(1)(2)(3)	+ מגדל 100 יח"ד- קיימת חוריידי יח' הפרוגרמטית	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.1.1 (ה): שימושים כללים-שילוב שימוש מוסדות ומבני ציבור סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	+ התוכנית כוללת 3 קומות לשימושים ציבוריים משולב במגדל המגורים. + התכנית כוללת 5% שימושים נלווים לשימוש הציבורי	
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3	+ שטחי הבניה בתכנית הינם ע"פ תוכנית תקפות ותמ"א 38 על תיקונה	
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ +	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א):	+ לפי ע"מ	

הרצאות מרתקות ומעמיקות

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5174 - אייזיק חריף 12-24(זוגיים)
-	דיון בהפקדה

חו"ד חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. מומלץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
1. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
2. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
3. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה וואו שפ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223	דיון נוסף

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	דר	חלק מהגוש	59-62	63,67
6922	דר	חלק מהגוש		44
7228	דר	חלק מהגוש	41-36	65
7420	דר	חלק מהגוש		107

שטח התוכנית:

7.357 דונם

מתכננים:

יועצים / מס' מגרש	אדריכל	אדריכלות נוף	תנועה	איכות סביבה	ניקוז	תברואה	בטיחות אש	צמחיה	מודד
מגרש 1 מגורים ומסחר	אדר' גידי בר אוריין			WAWA	איל ניב	ח.צ. מהנדסים ויועצים	א.ר.א.	עמית רידר	
מגרש 2 מלונאות, מסחר ומגורים	אדר' איאן בדר ואדר' דורון הוק	שירי צ'סלר סולומון	אבירים אגאי	רון לשם		ירוחם איש גור	יואב אלדאג	דפנה הלבניץ	משה פוגל
מגרש 3 שימוש למגורים ומסחר	אדר' אורי פדן			-	ארז גלבע			עדה סגרה	

בעל הקרקע:

בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל:

השטח בחלקו מבונה ובחלקו משמש לחניונים על קרקעיים, ללא מעברים ציבוריים וללא שטחים ירוקים.

במגרש 1 (רח' אלחנן יצחק 19-23, רח' מוהליבר 2-6 רח' גרוזנברג 1-3 א קיימים 5 מבני מגורים בני 2-3 קומות הכוללים סה"כ כ-35 יח"ד,

במגרש 2 (רח' השחר 2,4, רח' גרוזנברג 2, רח' אלחנן יצחק 25) קיים מבנה מגורים בן 4 קומות בן 15 יח"ד בעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב השחר ומבנה בשימוש מסחרי בן קומה אחת הפונה לרחובות יצחק אלחנן ולרחוב גרוזנברג.

במגרש 3 (רח' השחר 6, רח' יצחק אלחנן 27) קיים מבנה מגורים לשימור בן 8 יח"ד. המבנה בן שלוש הקומות בנוי על גבי קרקע בשיפוע כך שיש לו כניסה אל הקומה התחתונה מרחוב אלחנן, המשמשת היום לאחסנה וכניסה נוספת מקומת הקרקע העליונה הקיימת הפונה לרח' השחר ומשמשת היום למסחר.

בסה"כ בשטח התכנית מיועדים לפינוי ולהריסה 7 בניינים בני 58 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223	דיון נוסף

מצב תכנוני קיים:

על המגרשים חלה תכנית תא/2615/ב/1, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.08.2014. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים, קביעת ייעודים למגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הסבת שטחי מגורים ותעסוקה למלונאות. בנוסף, קובעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן קובעת הוראות למבנה לשימור. סך שטחי הבנייה בתכנית 61,600 מ"ר, במגרשים 1 ו-2. גובה הבנייה לפי התכנית הוא 9 קומות במגרש 1, 36 קומות במגרש 2, ובמגרש 3 (מבנה לשימור) הוספת קומה אחת מעל לקיים. התכנית כוללת 133 יח"ד, מתוכן 42 יחידות במגרש 1, והשאר (91 יח"ד במגרש 2) וכ-250 חדרי מלון. התב"ע מאפשרת מלונאות או משרדים כאשר תכנית העיצוב תואמה ומאושרת לשימוש המלונאי. בכפוף לסעיף 6.8 בתכנית תא/2615/ב/1, תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית והבטחת פיתוח השטחים לועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1

מבנה בבנייה מרקמית בן 9 קומות. 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. גובה המבנה עד 45 מ' מפני הים עבור 42 יח"ד. בקומת הקרקע קולונדה בעומק של מינימום 3.5 מ'. זיקת הנאה מקיפה את המבנה לאורך חזיתות שלושת הרחובות הנ"ל. בזיקת ההנאה מתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים ושדרה ירוקה לשימוש הציבור. הכניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר. החזיתות מעוצבות כמודול חזרתי של שתי קומות, חומרי הגמר הינם בטון חשוף, פרופילי אלומיניום וזכוכית. 3 קומות מרתף, קומת מרתף עליונה בתחום הבניין המתוכנן לשימושים נלווים למגורים ולמסחר. שני מרתפי חנייה בשטח של כ-85% משטח המגרש, וכן מתחת לתחום ההפקעה לאורך רחוב יצחק אלחנן, בהתאם להוראות התב"ע התקפה.

במגרש 2

מגדל הכולל קומת קרקע מסחרית מעליה מסד בן 4 קומות לשימוש מלונאי ומעליו מגדל בן 32 קומות, 14 קומות למלונאות לכ 250 חדרי מלון, קומה טכנית ו 17 קומות למגורים עבור 91 יח"ד וכן חדרי יציאה לגג כקומה חלקית, גובה המגדל 147 מ' לכל היותר. ארקאדה מלווה את קומת הקרקע המסחרית בחזית הפונה למעבר הציבורי בין המגדל למבנה לשימור ופונה לחזית הרחובות אלחנן יצחק ורחוב גרוזנברג. המגדל מוקף בזיקת הנאה הפונה לרחובות השחר, גרוזנברג ויצחק אלחנן ומתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים, שדרה ירוקה לצד מקומות ישיבה וקיוסק. הכניסה למגורים ולחניון התת קרקעי מהחזית המערבית של המגדל מכיוון רח' גרוזנברג, הכניסה למלון מהחזית המזרחית של המגדל מכיוון רחוב השחר. חומרי הגמר של המגדל הם אלומיניום, זכוכית וטיח בגוון בהיר. למגדל מתוכננות 5 קומות מרתף, העליונה חפורה חלקית בין מפלס רחוב השחר למפלס רחוב גרוזנברג ומתחתיה שלוש קומות מרתף אשר בחלקן מתחת לרחוב גרוזנברג והן למטרות

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

חניה. קומה נוספת מתוכננת בתחתית המרתף למטרות שירות לבניין. נחתם הסכם מול אגף נכסים המסכם את העסקה. העסקה תושלם לאחר שיתברר כמה שטח יש מתחת לרחוב גרוזנברג כתנאי חתימה על תכנית העיצוב התכנון במגרש מספר 2 מציג חלופה נוספת המבוססת על הקלה שתפורסם במסגרת היתר הבניה והתכנון כפוף לאישורה כחוק: במגדל מבוקשות 2 קומות מלון בהקלה, סה"כ 38 קומות במקום 36 מאושרות בתכנית וזאת ללא שינוי הגובה המירבי המותר בתכנית (147 מ'). סיבת הבקשה, ניצול שטחי הבניה המותרים למלונאות והתאמה לדרישות השוק למלון בן כ-250 חדר.

במגרש 3

בניין לשימור בן 3 קומות ותוספות בניה של: קומה רביעית בתכסית של 60% של הקומה העליונה, אגף לכיוון צפון, מעלית פנימית וקיים חיבור של המבנה למרתפי המגדל. כל זאת עבור 8 יח"ד ו180 מ"ר למסחר בקומות הקרקע

טבלת נתונים:

ש 3	ש 2	ש 1	ים	
830	16,416	5,184	מ"ר	שטחים עיקריים
230	11,211	937	מ"ר	שטחי שרות
76 + 19 מרפסת גג	1,467	456 מ"ר + 225 מ"ר מרפסות גג	מ"ר	מרפסות
27	147	45	מ'	גובה
-	645	1,145	מ"ר	תכסית קומה טיפוסית
	2,347 (84.8%)	1,769 (85%)	מ"ר	תכסית מרתפים

הדמיות כלליות – מתחם יצחק אלחנן:



הדמיות מגרש 1:



הדמיות מגרש 2:





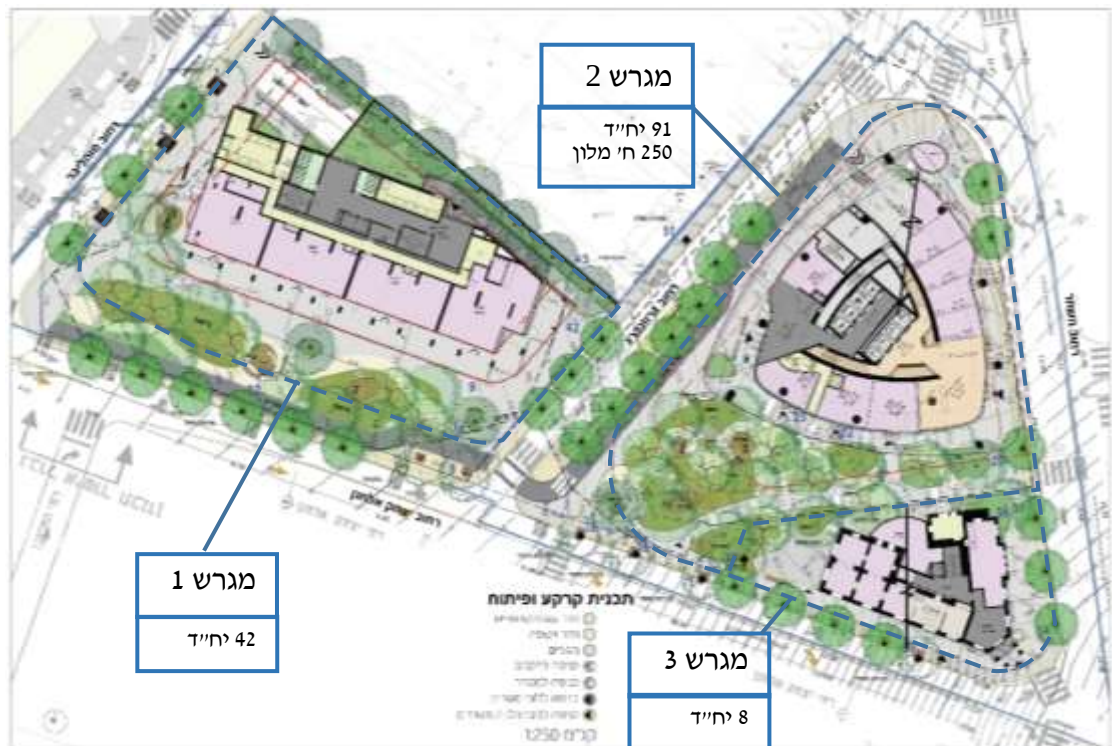
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23' - 9



הדמיה מגרש 3:



תכנית פיתוח שטח כללית:



תכנית פיתוח שטח מגרש 1:



תכנית פיתוח שטח מגרשים 2+3:



מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1 מבנה בבנייה מרקמית בשימוש מגורים ל 42 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית. שתי הקומות העליונות בנסיגה, לפי המסומן בתשריט. בקומת הקרקע קולונדה בעומק מינימלי של 3.5 מ'.
במגרש 2 מתוכנן מגדל עבור מלונאות לכ 250 חדרי מלון ומגורים ל 91 יח"ד מעל מסד הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות לשימוש מלונאי.
במפגש הרחובות גרוזנברג והשחר מוצע קיוסק כהרחבה לקומת הקרקע הכולל מקומות ישיבה סביבו.
במגרש 3 מבנה לשימור בן 4 קומות סה"כ. קומת הקרקע התחתונה (פונה לרחוב יצחק אלחנן) מתוכננת לשמש כקומה מסחרית, ובקומת הקרקע העליונה (במפלס רחוב השחר) ישולב מסחר בחלק הפונה לכיוון מזרח (לרח' השחר) ומגורים בחלק הפונה לכיוון מערב. הקומה השלישית והרביעית (החדשה) - למגורים ל 8 יח"ד המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות. בשל מיקומו בשיפוע, הקומה התחתונה הינה חלקית ומיועדת למסחר, והגישה אליה היא מהפיתוח בלב הפרויקט. הקומה האמצעית היא קומת הכניסה וגם מסחר ומפלסה תואם את רחוב השחר והקומה העליונה, שמיועדת למגורים, תהיה נגישה דרך הכניסה שבפינת רחוב השחר ורחוב אלחנן. יתווסף אגף אחורי שיהווה חזית חדשה הפונה אל מגרש 2 עם קישוריות למגדל שממול.

השטחים הפתוחים והמעברים במפלסי הרחוב פתוחים למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו71 ימים בשבוע והם כוללים שטחים פתוחים מגוננים ומרוצפים, אזורי ישיבה, מעברים מדרכות ושבילי אופניים. השטחים הפתוחים מסומנים בזיקות הנאה ויהיו פתוחים בכל שעות היממה לשימוש ומעבר הציבור לאורך רחוב אלחנן ובמעבר בין המגדל במגרש 2 לבניין לשימור במגרש 3 מתוכננת חזית מסחרית וארקדה.

השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה פרטית. הקמתם ותחזוקתם תהיה בכפוף להתחייבות שתוגש במסגרת היתר הבניה לעמידה בתחזוקה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

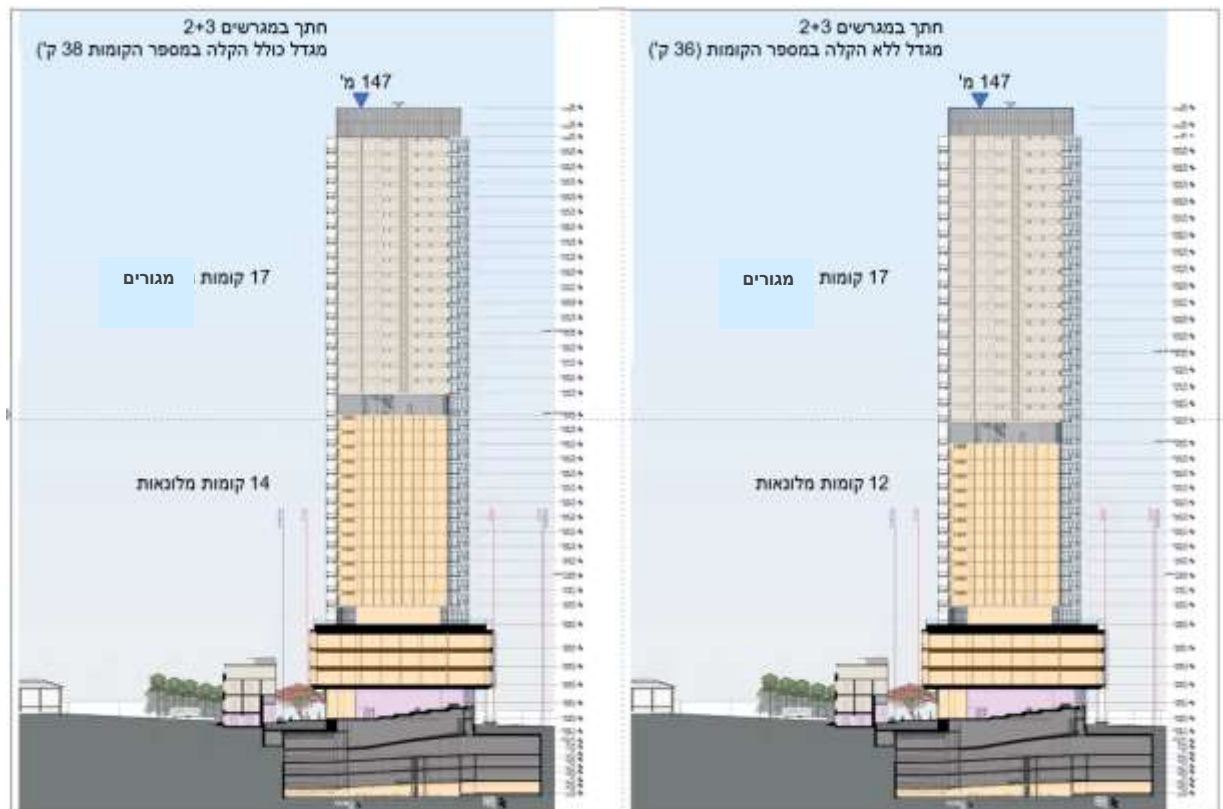
במגרש 1 מבנה מרקמי בן 9 קומות
גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ', למעט חללים בגובה קומה כפולה.
קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 7 מ'.
גג טכני עם מעקה עד גובה 5.5 מ'.
גובה המבנה כולו עד 45 מ' מעל פני הים, בהתאם למותר בתכנית.
גובה המרתף העליון עד 4 מ' (בהתאם ל-ע-1), וגובה שאר קומות המרתף עד 3 מ'.

במגרש 2 מגדל בן 33 קומות (2 מתוכן בהקלה בהיתר, ראה הערה בעמ' 4), מעל מסד בן 5 קומות וכן 5 קומות מרתף תת קרקעיות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-223

- גובה קומות המגדל 3.30 מ'.
- גובה הקומות הטכניות 7.00 מ'.
- גובה קומות המסד 4.00 מ'.
- גובה קומת הקרקע המסחרית הינה 4.5-8 מ' היות והיא מלווה את מפלסי הרחובות הסובבים.
- גובה המבנה עד 147 מ' מפני הים הוא תואם למותר בתכנית, גובה המסד 35.70 מ' מעל לפני הים.

במגרש 3, מבנה לשימור. בתכנית של כ 320 מ"ר. בן 4 קומות. קומות השימור על פי הקיים וקומה חדשה בגובה של כ 320. גובה מבנה כ 15.5 מטר ממפלס קומה תחתונה.



ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' תא/2615/ב/1 "מתחם יצחק אלחנן מזרח".

ד. יחידות דיור:

לפי סעיף 4.1.2 ה' לתכנית הראשית:

- א. מס' יח"ד לא יעלה על 133 יח"ד. הגדלת מספר יח"ד תחשב סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ-87 מ"ר.
- ג. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר.

לפי טבלה 5 לתכנית הראשית:

- א. 133 יח"ד בתאי שטח 1 + 2.
- ב. 42 יח"ד מתוך 133 יח"ד המותרות תהינה בתא שטח 1. בשח עיקרי ממוצע של כ-110 מ"ר.

לפי סעיף 4.1.2 א' וטבלה 5

- א. זכויות הבנייה בתא שטח 3 לפי הקיים המאושר והמותר בתוספת בתכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

מגרש מס' 1 : מגורים בן 9 קומות מעל קומה מסחרית

א. חזיתות :

הבניין פונה לרחובות בשלוש מתוך ארבע החזיתות- לרחוב מוהליבר מצפון-מערב, רחוב אלחנן בדרום-מערב, ורחוב גרוזנברג בדרום-מזרח. החזית הצפון-מזרחית פונה לבניינים הסמוכים. בחזיתות הפונות לרחובות מוקף המבנה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, ומתוכננת קולונדה הפונה לרחובות אלו. עיצוב החזיתות בקווים ישרים המציגים את נפחי הבנייה ומשקפים את עקרונות תכנון חללי הפנים כלפי חוץ. החזיתות מורכבות מתיבות, כל תיבה ממסגרת את יחידת המגורים כפי שאלו מאורגנות בפנים הבניין. גם המרפסות בחזית לרחוב אלחנן ממוקמות בתוך נפח הבניין, ובכך נתפסות כחלק מהנפח של יחידות הדיור. כל החזיתות מתוכננות בשפה זו המציגה כלפי חוץ את ההגיון התכנוני של הבניין ואת החלוקה של הבניין ליחידות הדיור, ללא תפישה של "חזית אחורית".

קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה ונגישה לכל הרחובות הסובבים- גרוזנברג, יצחק אלחנן ומוהליבר, מתחת לארקדה המלווה את הרחובות.

ב. חומרים :

המבנה יבנה בגמר של בטון חשוף. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקליטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה. רפקליטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב. פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יאושרו במסגרת היתר הבניה. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות. חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה ג. מרפסות :

המרפסות בחלקן משולבות בנפח המבנה ובחלקן בולטות ממנו. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאפשרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ד. הצללות וסגירות חורף :

סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית וידרשו להוצאת רישיון עסק כחוק

ה. שילוט :

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית :

מערכות טכניות ימוקמו בקומת הגג העליון באופן שיובטח הסתרתם.

ז. מסתורי כביסה :

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

ח. תאורה אדריכלית :

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת. התאורה תאושר על ידי אדריכל העיר

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223'ב'	דיון נוסף

מגרש מס' 2 : מגדל בן 33 קומות למלונאות ומגורים מעל 5 קומות מסד כולל קומת קרקע מסחרית

א. חזיתות :

- בהתאם להנחיות התכנית, הצורה תלת ממדית של הבניין ועיצוב החזיתות נתפסו כמכלול מאוחד.
- קומת הקרקע, כנדרש על ידי התב"ע נסוגה ממישור הפודיום ויוצרת חלל בקנה מידה המתאים להולך הרגל ומספק לו הגנה מתאימה במדרכות הסמוכות.
- בכל מקום אפשרי, חזית קומת הקרקע שומרת על שקיפות מירבית ומגיבה לשימושים בקומת הקרקע של שטחי מסחר ולוביי הכניסה לבניין.
- גובה הפודיום המירבי תואם את גובהו של בניין רואה החשבון ההיסטורי ברחוב השחר. הפינות המעוגלות של הבניין מזכירות את השימוש הנרחב בגיאומטריה דומה בבנייני הסגנון הבינלאומי בתל אביב.
- כנדרש על ידי התב"ע, חזיתות המגדל נסוגות מקצה הפודיום שתחתיו, מה שמספק הזדמנות לגג מעוצב מרווח. צורת המגדל עצמו עולה בקנה אחד עם זו של הפודיום וכתוצאה מכך נשמרת אחידות גאומטרית בין האלמנטים.
- הגיאומטריה של הבניין, המשקף את צורת האתר שלו, שהוגדר על ידי הרחובות הסמוכים והמעבר להולכי רגל הנדרש הוא "סופר-משולש". הצדדים המוקשתים של המשולש מאפשרים התאמה עם הכיוונים המרובים של הבניינים הסמוכים במגרשים שכנים והתייחסות למפגשי הרחובות סביב.
- צבע המשטחים האטומים בפריקט הוא לבן צה, המזכיר את רוח העיר הלבנה.

ב. חומרים :

- הבניינים יהיו מחופים בלוחות אלומיניום וטיח בגוון בהיר/לבן.
- יתאפשרו פתחים גדולים מאלומיניום, זכוכית וברזל.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

ג. מרפסות :

- המרפסות במגדל יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה ויחופו בהתאם לחומרי הגמר בחזיתות, בכל המרפסות ישולבו מעקות מסגרות.
- לא יותקנו מרפסות מדלגות.

ד. הצללות וסגירות חורף :

- במידה ויתוכננו סגירות חורף, הן תהיינה אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם להוצאת רישיון עסק ועמידה בדרישותיו, הפרגולות תהיינה בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות הצללות וכד' ובאישור העירייה, בכל מקרה הן תתוכננה כך שלא יפריעו את מעבר הולכי הרגל בשטח הארקדה.

ה. שילוט :

- שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית :

- גגו העליון של המבנה ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכת ליצור אנרגיה סולארית ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שישתיר מתקנים אלו, תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 147 מ' מעל לפני הים. בנוסף תותר הקמת אנטנה.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יתוכנן גג מועיל – מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו').

התוכן תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף	מס' החלטה 15/02/2023 9 - - 0003-23ב'
---	--

המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. סככות פאנלים סולאריים : על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. מסתורי כביסה :

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים .

ח. תאורה אדריכלית :

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

תאורת המבנים והפיתוח תאושר על ידי אדריכל העיר

מגרש מס' 3 מבנה לשימור בן 4 קומות עבור מגורים ומסחר :

א. חזיתות :

המבנה הינו מבנה פינתי עם חזית קטנה המדגישה את פינת הרחובות השחר ואלחנן. המבנה בעל צורה של האות ר' ולכן יש לו חזיתות רבות וחצר שרות אחורית. במסגרת התב"ע והתכנית החזיתות והחצר נחשפות אל חלל ציבורי מסחרי פתוח עם חשיבות מרכזית בפרויקט. בנוסף המבנה יבלוט לכל העולים מרחוב אלחנן מכיוון הים. חזיתות המבנה ישמרו על אופיין ההיסטורי ויותאמו לשימוש העתידי שלהן ולהעמדה החדשה של המבנה בסביבתו.

אל החזית האחורית של המבנה יתווסף אגף שמטרתו לחבר בין מפלסי הפיתוח ומפלס המבנה ולהיות מפלס קרקע חדש ובייעוד מסחרי.

ב. חומרים :

המבנה ההיסטורי הינו מבנה מחופה טיח על בסיס סיד עם הדגשות צבעוניות של אלמנטים. מובלטים פרטי החלונות היו עץ. אלמנטים אלו ישומרו וישוחזרו. אגף אחורי וקומת הגג החדשה יעוצבו בחומרים חדשים ובהתאמה להוראות מחלקת השימור.

ג. מרפסות :

מרפסות היסטוריות ישוחזרו. יוספו מרפסות לחזית המערבית שהיתה חזית אחורית והופכת לחזית ראשית ומשמעותית בתכנון החדש. מרפסות אלו יהיו על פי רוח המרפסות ההיסטוריות ובתאום עם מחלקת השימור. יוספו מרפסות כלפי החצר האחורית באגף החדש.

ד. חזית חמישית :

גג המבנה יהיה בולט, ומראהו העתידי יהיה חשוב, בשל היותו נמוך מהמגדלים שסביבו. הגג העליון ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכות טכניות ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון ולהוסיף מעליו אלמנט מסתור תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 27 מ' מעל לפני הים.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ה. תאורה אדריכלית :

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. ובתיאום עם מחלקת השימור.
עיצוב המבנה לשימור וחומרי הגמר יתואמו על מחלקת השימור

קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. כניסות לחניון ולמבנים

במגרש 1 (מבנה בן 9 קומות למגורים) כניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר.

במגרש 2, (מגדל מגורים ומלונאות), כניסת הולכי הרגל ללובי המגורים תהיה ממפלס רחוב גרוזנברג בחזית המערבית ואילו הכניסה ללובי המלון תהיה ממפלס רחוב השחר בחזית המזרחית. הכניסה למרתף היא באמצעות רמפה מרחוב גרוזנברג.

במגרש 3, המבנה לשימור. כניסת דיירים תהיה מהכניסה ההיסטורית המודגשת בפינת רחוב אלחנן והשחר. תתווסף כניסה אל מפלס הקומה התחתונה מחזית המערבית. תתווסף כניסה כלפי הפיתוח המשותף עם המגדל בתוספת האחורית. בחזית השחר תתווסף כניסה נפרדת לשימוש קומת המסחר.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע יתוכננו שטחי מסחר וכן מבואות וחדרי מדרגות למפלסים העליונים, שטחי שירות לפעילות עסקית וכן אזורים טכניים הנדרשים כדוגמת גמלי מים וברזי כיבוי, בשטחי המסחר יותרו בתי אוכל ובהם מסעדות וכדומה.

לא תותרנה דירות גן.

מתוך זכויות הבנייה בתאי שטח 1,2 שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר. חזית המסחר תתוכנן בהתאמה למפלס הפיתוח והרחובות הגובלים והכניסה אליהם תהיה ישירות מהרחוב והקולונדה וכך שתתאפשר הצבת כסאות ושולחנות וכן סגירת חורף באזור הקולונדה.

לא יותרו תריסי גלילה אטומים לחנויות בחזית המסחרית.

יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד ופעילות תפעולית. שטחים אלו יתוכננו בצורה מוצנעת שלא תחשוף את הפעילות התפעולית לרחוב.

שטחים משותפים מבונים

במגרש מספר 1:

בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, חדר אופניים וכן חדרי אשפה. בתת הקרקע יותרו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, ושטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, וכד'.

בתת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, יותרו גם שטחים נלווים ומוצמדים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע. כמו כן בתת הקרקע ימוקמו חדרים ושימושים טכניים, כדוגמת: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

במגרש מספר 2:

מבואות בקומת הכניסה

חדרים טכניים (גנרטור, חדרי תקשורת, חדרי חשמל)

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

חדרי אשפה - בקומת מרתף עליונה כולל אזור דחסניות
שטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'.

במגרש מספר 3:

מבואות בקומת הכניסה.
חדרים טכניים (אשפה, מעלית, חדרי חשמל)
מבואות לקומת החנייה.
מקלט בקומת המרתף.
מחסנים בקומת המרתף
גג עליון לגישה למערכות טכניות חיצוניות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

- תקן החניה יהיה לפי המצויין בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1 - "תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 350 מקומות חנייה עבור משרדים מסחר וחניית אורחים." (ס' 6.3. ס"ק א')
- פתרונות לפריקה וטעינה לעסקים יהיו במפלס הרחוב במקומות המסומנים בתכנית
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר –בנספח התנועה ובכפוף לאישור אגף התנועה
- מרתפי החנייה ייבנו גם בתחום המסומן בתכנית התקפה, מתחת להפקעה לאורך רחוב אלחנן בעבור מגרש 1, ובמגרש 2 חניון המגדל מוצע בחלקו מתחת לרחוב גרוזנברג. בהתאם להנחיות התב"ע התקפה.

חניית אופניים

חניות אופניים - במגרש 1: מתוכננות בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובשטחי הפיתוח. במגרש 2 ו-3 מתוכננות בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים ייעודיים. בשני המגרשים מתוכננים מקומות לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד. ובכפוף להתאמה לדרישות העירוניות להתפלגותם ומיקומם. תכנון הרחובות ההקפיים יהיה בהתאם לנספח התנועה ונתון לשינויים בהתאם לתכנון עירוני שיקודם.



מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהיו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.

ככל ויש מערכות טכניות המתוכננות במפלס הקרקע במגרש שאינן מצוינות בתכנית העיצוב, מערכות אלה יהיו כפופות להנחיות המרחביות התקפות לעת ז', בכל שאר המקרים, תכנית העיצוב תגבר.

חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בקונטור המרתף המוצג בתכנית זו ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים, בתיאום עם חברת החשמל. לא תתאפשר הקמת חדר תת קרקעי מעבר לקונטור המרתף.

חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בנייני המגורים.

צובר גז במידה ויידרש, ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.

"גמל מים" ראשי למגרש ימוקם בקונטור קיר המבנה או במעטפת הפיתוח או בקירות הבנויים בדפנות רמפות הירידה לחניון, ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים. בכל מקרה גמל המים לא יהווה מפגע חזותי ופיזי ויוצנע באלמנטים הבנויים מבלי לצמצם חזיתות פעילות.

במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה לא יוצבו במעברים ובמדרכות.

בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנתנים תשתיות לדירות.

תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה.

ב. תאים פוטוולטאים -

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23' - 9

במבני מגורים גבוהים מ-13 מ'. ניתן להציע חלופה למערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות בניה ירוקה ולתקנות תברואה המעודכנות בעת פתיחת הבקשה להיתר.

ג. **מערכות מיזוג אוויר** –

מיקום מערכות מיזוג אוויר על גג המבנים, במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך ובקומה הטכנית במגדל במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך.

ד. **אורור חניונים ושטחים מסחריים** –

במגרש 1 שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה ויידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים. הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש או ממעטפת המבנה בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה. לא יאושרו סבכות איורו אופקיות במישור הפיתוח **במגרש 2** יבוצע בחלקה העליון של הקולונדה ולפחות 6 מ' מעל לגובה המדרכה. נידוף שטחי המסחר ובתי אוכל - יעלו באמצעות פיר (ארובה) פנימי עד לגגות המבנים, הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** -

במגרש 1: חדרי האשפה במבנה המגורים ימוקמו בקומת הקרקע, בתחום הבניין, באזורים שאינם פונים לרחובות המקיפים את הבניין. חדרי האשפה יהיו מאווררים. **למגדל במגרש 2** תמוקם במפלסי המרתף. הפסולת תופרד לזרם רטוב ויבש וכן יוקצו שטחים להפרדת פסולת הניתנת למיחזור. הכל בהתאם לנספח תברואה ולתוכנית העיצוב. האשפה

במגרש 3 פינוי פסולת יהיה עצמאי וימוקם בחדר עם גישה חיצונית בפינה האחורית של המבנה.

ו. **הנחיות אקוסטיות** -

ינקטו האמצעים להפחתת הרעשים ממקורות הרעש כדוגמת חדרי שנאים, מעבים, וכד', בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה ולתוכנית העיצוב. המבנים יתוכננו ויבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

ז. **מים** -

ינקטו האמצעים להשהיית מי נגר מפיתוח השטח (ערוגות) ומגגות המבנים. בהתאם למסמך ההידרולוג ולתוכנית העיצוב.

גמלי המים לא יבלטו לשטחים הפתוחים והיו חלק ממעטפת הבניין או מהגדרות והקירות הבנויים בגבולות המגרש ובדפנות רמפת הירידה לחניון, בכל מקרה הם לא יפנו לחזית הרחוב ויוצנעו ככל האפשר.

ח. **כיבוי אש** -

מיקום רחבת כיבוי אש יהיה בשטח המיסעה ככל הניתן, ברזי הסנקה יהיו חלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח בהתאם לאישור מכבי אש.

ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים**

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

התוכן תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף	מס' החלטה 15/02/2023 9 - 0003-23ב'
---	--

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקת ההנאה-

כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעט אזור צוברי הגז. השטח הפתוח יתחזק על ידי בעלי הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לנושא תחזוקה נאותה של השטחים הפתוחים במידה והשטחים הפתוחים לא יתחזקו לשביעות רצון מהנדס העיר התחזוקה תועבר לעיריית תל אביב-יפו בכפוף להסכם כספי בנושא. יש לקבל אישור אגף שפע למיקום הכנות למערכות תיפעוליות מחוץ למבנים לטובת תחזוקה עירונית ניתן יהיה למקם אזורי ישיבה וסגירות חורף בזיקות ההנאה בכפוף לשמירה על מעבר הולכי רגל רציף ואיכותי ברוחב של לפחות 3 מ'.

פיתוח זיקת ההנאה-

תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. מתוכננות רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, גינות, הצללות ושביל אופניים.

הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו. תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המעברים הציבוריים יכלול ריצוף המאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.

- תחום זיקת ההנאה כולל מדרכות, שביל אופניים, שדרה ירוקה לשימוש הציבור ובתי גידול לעצים, וכן שטחי חוץ ליחידות המסחר בקומת הקרקע .
- בזיקות ההנאה מתוכננים שבילים להולכי רגל ואופניים במרחב הפרויקט על מנת לייצר קשר בין מערכת השבילים לאופניים והולכי רגל ברחוב יצחק אלחנן, שבילים עתידיים שמתוכננים ברחוב יהושע התלמי ורחוב הרצל לכיוון שוק הכרמל.
- שטחי זיקת ההנאה ירוצפו על פי סטנדרט עירוני אן בריצוף אחר שיאושר ע"י העירייה, ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.
- יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון : רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות פיתוח, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט רחוב וכד', בהתאם לתוכנית העיצוב.
- זיקות הנאה לשימוש הציבור יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה וכל ימות השבוע.
- במסגרת תוכנית זו נקבעו צירי הולכי הרגל כזיקת הנאה הנדרשים עפ"י התכנית הראשית לרבות מיקומם, רוחבם ופיתוחם, תוך שמירה על העקרונות הבאים :
 - מעבר רציף במגרש 1 לאורך רחוב יצחק אלחנן, ברוחב מינימלי של 8 מטרים, וכן מכיוון הרחובות מוהליבר וגרוזנברג. לאורך החזית המסחרית, בקולונדה ברוחב 4.5-3.5 מ' (לפי הוראות התכנית התקפה).
 - לאורך חזית זו תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סיגרות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
 - ציר מזרח מערב בין מגרשים 2 ו 3 המתחבר אל רחוב יצחק אלחנן ברוחב מינימלי של 6 מטרים.
 - שטחים המצוינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל.

פיתוח השטח

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
923-0003 - 9	דיון נוסף

• שטח פנוי מבניה-

שטח מגרש 1 – כ- 2,080 מ"ר.

שטח תכנית המרתף במגרש 1 – כ- 1,769 מ"ר – 85% משטח המגרש.

שטח ללא תכנית מרתף 312 מ"ר – 15% משטח המגרש.

שטח מגרשים 2+3 – כ- 2,767 מ"ר.

שטח תכנית המרתף במגרשים 2+3 – כ- 2,347.5 מ"ר – 84.8% משטח המגרש.

שטח ללא תכנית מרתף 419.5 מ"ר – 15.2% משטח המגרש.

מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן בעומק של כ- 1.5

מטרים, למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
 - ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
 - מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
- מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ג. עצים לשימור בתחום התוכנית –

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאוסר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.

הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

ברחובות מרוצפות בשטח הפרויקט השתילה תהיה על בסיס פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א או ריצוף מחלחל שיאושר ע"י העיריה

מאפייני בנייה ירוקה

מבנה המגורים והמגדל בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מיקרו אקלים

חוות דעת מיקרואקלימית לתכנית העיצוב האדריכלית הוגשה במסגרת נספח הקיימות לתכנית.

יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאות בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 90% מיחידות הדיר, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים. המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045 בשימושים הרלוונטיים. שטחי המסחר יעמדו בדרישות התנגדות תרמית כמפורט בתקנות התו"ב.

ניהול מי נגר

- טיפול בנגר העילי יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021 :
- 1.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
 - 1.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
 - 1.3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - 1.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
 - 1.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23' - 9

- 1.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- **במגרש 1** מוצע 15% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת הקרקע לטובת החדרת מי נגר, בהתאם לדרישות הועדה. עקב מיקום והיקף זיקת ההנאה במגרש 1 חלק משטחי החלחול ישולבו בתחום זיקת ההנאה.
 - **במגרשים 2+3** מוצעים 15.2% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת קרקע לטובת החדרת מי נגר בהתאם לדרישת הועדה.

חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. **כמו כן, יותקנו חסכמים בברזים.** במגרשים 1+2 מי עיבוי מזגנים יועברו להשקיית שטחי הגינון עפ"י הנדרש.

אזורי הדירות

חישובי אזורי מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, וצורפו לנספח הקיימות.

ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", שטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שיינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

סקר אנרגיה למגרש 2

צורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט. היעד לייצור אנרגיה מתחדשת נקבע כ- 60,000 קו"ט"ש חשמל בשנה. במגרש 1 מתוכנן בניין בן 9 קומות ועל כן לא נדרש סקר אנרגיה למגרש זה. **פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.**

בנייה בשלבים

ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם לסעיף 6.9 בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1

גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223'ב'	דיון נוסף

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

שטחי ציבור

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13)

בשנת 2019 ניתנה חו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב: "מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית."

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב: "לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים.

משמעות הדבר, ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים.

ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידיים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

תנאים לקליטת בקשה להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור היח' לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים תוך מתן התחייבות לתחזוקה נאותה לשביעות רצון מהנדס העיר
5. אישור אגף שפע לפיתוח כולל הצגת מיקום מערכות טכניות (תאורה השקיה וכו') עצמאיות.
6. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים לנושא הקמת מרתפים וחניות פרטיות מתחת לזכות הדרך
7. חתימה על הסכם לנושא ביצוע עבודות הפיתוח בתחום זכות הדרך ומאופן מסירת השטח לעיריה – מול אגף ההכנסות ואגף שפע
8. הצגת התאמה למסמך שלביות לביצוע בדרכים ההקפיות ומתן מענה לתושבים לזמן העבודות.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. מגרש 3- אישור מחלקת שימור
11. אגף התברואה לפתרונות פינוי האשפה בכל המגרשים
12. ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223'ב'	דיון נוסף

תנאי לאכלוס (לכל אחד מהמגרשים בנפרד)

1. ביצוע כל התנאים להוצאת היתר בניה.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. במגרש 3 - ביצוע בפועל של שימור המבנה.
6. הקמת חברת ניהול ואחזקה.

חו"ד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז :

השלמת תיאום וקבלת אישור לחוברת תכנית העיצוב של הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף תנועה לפיתוח, לחתכי הרחוב, לסימון זיקות ההנאה וחומרי הגמר בפיתוח
2. אישור אגרונום העיריה לשימור והעתקת העצים במגרש כולל התייחסות ספציפית לאפשרות להעתקת עץ האקליפטוס ברחוב מוהליבר.
3. אישור אגף התנועה לתכנון במגרשים, לחתכי הרחוב ולמאזן החנייה.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא
6. אישור אגף נכסים להשלמת תיאום הסכמים לעניין מרתפים מתחת לדרכים.
7. הצגת מסמך שלביות לביצוע בדרכים ההיקפיות ומתן אפשרות לגישת רכב למגרשים הסמוכים בכל שלבי העבודות. פתרון אחר לגישת רכב למגרשים הסמוכים יתאפשר באישור עיריית תל אביב-יפו, תיאום הנדסי ובהסכמת בעלי העניין במגרשים הסמוכים. המסמך יאושר על ידי מהנדס העיר ויצורף למסמכי התכנית.
8. אישור אגף הכנסות ואגף שפ"ע להסכמה על העקרונות לאחריות הקמת השטחים הפתוחים בזכות הדרך.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22'ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית עיצוב לפי תב"ע 2615 מורכבת מ-3 מגרשים שונים שניים מהם הם על בלוק שהוא נפרד בפרויקט.
עדי הוק : מציג את התוכנית
אסף הראל : מהן התועלות הציבוריות?
עדי הוק : המעברים של זיקות לציבור ולא היו הפקעות נוספות.
שושנה בר לב : בתב"ע כתוב שלעת היתר בניה יצטרכו לחו"ד של היחידה האסטרטגית בעת הוצאת ההיתר. עדכנו את חו"ד והגבלנו אותה ל-5 שנים מדובר על מלונאות ומגורים. היתה מחשבה לשלב במגדל המגורים כיתת גן אבל ניתנה חו"ד שאין צורך.
מיטל להבי : זה לא הגיוני לשלוח ילדים לגן בפלורנטיין?
דורון ספיר : הייתי מציע כבר עכשיו לטפל בזה ולא לחכות לשלב היתר הבניה.
שושנה בר לב : התב"ע לא נתנה פה שטחים לטובת שטחים ציבוריים.
מיטל להבי : לומר ששטחי ציבור יקבעו בשלב היתר הבניה זה לומר שלא יהיו שטחי ציבור. זה לא הגיוני.
עדי הוק : מצטט את חו"ד היחידה האסטרטגית.
מיטל להבי : אני מבקשת שמישהו מהיחידה האסטרטגית יסביר לי את חו"ד. יצחק אלחנן כל שביל מעבר להולכי רגל הפך לתועלת ציבורית כי זו זיקת הנאה ושוב זה יהווה בקשת בסיס לזכויות.

התוכן תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף	מס' החלטה 15/02/2023 9 - 0003-23
--	---

אלון מטוס : התב"ע אושרה לפני כ-15 שנה. התועלות הציבוריות מופיעות באופן אינטגרלי. אסף הראל : זה לא הגיוני שאנחנו מאשרים כזו תוכנית והמשבצת על התועלת הציבורית ריקה. שלמה גרונר יזם התוכנית : היתה בקשה שנחתך חצי מהתוכנית כדי לאפשר ביצחק אלחנן שדרה עד הים שהיא המשך מול דויד אינטקונטיננטל והכל היה חלק מתוכנית להרחבת הכביש. התב"ע אושרה לקחו את השטח הירוק ופתחו וצימצמו את התכנית והתבע יש לו שטח מגורים ומלונאות וראו לנכון לראות את הכביש רחב. במקומות שראו שלא נתתי מספיק ביקשו גני ילדים וברח' אלחנן יבנו 4 גני ילדים. במקרה הזה יש איסוף של יותר מ-20 בעלים וריכוזו את כולם, זו לא תוכנית נקודתית. יש לנו חו"ד חדשה שעשו בדיקה ואמרו שאין צורך. יש לנו 3 חזיתות לרחוב ואין אפשרות לגן ילדים, אין חצר אחורית לבנין. גם לבקשת איש הצוות הוא דרש לעשות בתת קרקע את הפריקה וטעינה. יש שתי חזיתות לרחובות מוהליבר והשחר ואנשים שמגיעים ממונטפיורי הולכים ישר לים.

אורלי אראל : יש לנו הוראה שלעת הוצאת היתר הבניה היחידה לתכנון אסטרטגי תבדוק לגבי צרכים ציבוריים. ביקשנו מהיחידה שתעשה בדיקה לגבי הצורך וחו"ד שלהם שאם היתר הבניה ייצא בתוך 5 שנים הקרובות אין צורך בגני ילדים. אם היתר הבניה לא ייצא בתוך 5 שנים היחידה תבדוק את הנושא מחדש. במידה ותוכנית העיצוב תאושר והיתר הבניה יצא 5 השנים הקרובות לא יהיה צורך בשטחי ציבור.

דורון ספיר : נרצה לראות את הבדיקה של היחידה האסטרטגית שעשתה במקום. ליאור שפירא : היחידה צריכה להסתכל 20 שנה קדימה לא 5 שנים קדימה. אסף הראל : האם אחוז המגורים והמלונאות קבוע או שזה נתון למשחק? עדי הוק : נקבע מינימום למסחר ונקבע מינימום מסחר + מלונאות של 10,000 מ"ר ויתרה הם שטחים למגורים. יש לי מינימום מלון או משרדים שאני מחויב אליו ומעבר לזה מגורים. שלמה גרונר : חלק מהשיקול שנאמר לנו שבת"א לא נפתחו בתי מלון הרבה שנים של 260 חד' ובקשו שנעשה מלונאות.

יעל נויפלד היחידה האסטרטגית : התוכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה חו"ד היחידה האסטרטגית ומענה לכיתות הלימוד עבור תוספת. רובע 5 עם מעט שטחי ציבור עם חוסרים עתידיים אבל התוכנית התייחסה לסעיף על מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יח"ד המסוימת. בשנת 2019 ניתנה חו"ד מהיחידה לתכנון אסטרטגי על כמות התלמידים שהתוכנית עתידה להוסיף ולמעשה היא לא מוסיפה הרבה ילדים בגיל הרך ולכן ב-2019 ניתנה חו"ד שאפשר לתמוך במענים הללו על אף המחסור בשטחי הציבור. אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר לא נבקש תוספת שטחי ציבור אם זה לא התממש נקיים דיון נוסף.

אסף הראל : לו היה ניתן להמיר את כל המגדל בתב"ע למגורים בתמורה שהמבנה הנמוך היה עובר לציבור הדבר אפשרי?

שלמה גרונר : יש עשרות בעלים ויש בעלים דומיננטי והתנאי שלו שיקבל מגרש עצמאי אבל היה לו 24% מכל התכנית.

מיטל להבי : מדובר ב-133 יחידות דיור להבנתי האם ילד אחד ליחידת דיור? איך קבעתם שאין צרכי ציבור וחינוך? קו הבניין שנבנה ברחוב מוהליבר מבייש כי הקולונדה יושב בקו אפס וחוסם את האוויר. האם ההתייחסות לרחובות הצידיים במיוחד במוהליבר האם יש תיקון בצד השני ויחס מכבד לרח' מוהליבר כי המגדל נמצא בכניסה לרחוב.

עדי הוק : מציג את חתך הרחוב של מוהליבר במצגת. רצועת גינון של 2.40 עם מדרכה של 2.85 וטריבונוט ומעל זה ארכדה או קומת עמודים מפולשת.

מיטל להבי : איפה מתבצעת ההמתנה לרמפה?

גידי בר אורין : הבנין הוא סה"כ 9 קומות. כל האזור מסחרי ויש כניסה לרמפה בקצה ואזור ההמתנה מתבצע על הרמפה 42 יח"ד.

מיטל להבי : שביל האופניים לא הגיוני שם.

עדי הוק : שביל האופניים בתכנית העיצוב הזו עבר להיות לצד של הכביש.

שושנה בר לב : השביל נעשה בתכנית הקודמת לצד המסחר כי היתה כוונה להרחבת הדרך אבל חזרנו לשביל הקודם.

עדי הוק : יש לנו 3 מפלסי חניה של 140 מקומות חניה.

מיטל להבי : זיקת הנאה ברחוב גרוזנברג הוא על זכויות דרך של עיריית ת"א?

שלמה גרונר : לא, כל זיקות ההנאה הן בשטח שלנו. חלק מהחניה של המגדל הם בחכירה מתחת לחלק מהכביש. הציג במצגת את זיקות ההנאה.

אלון מטוס : חלק מזיקות ההנאה מתפקדות כהרחבת רוחב המדרכות. חלק מהמדרכות ביעוד דרך.

שלמה גרונר : רואים את זיקות הנאה כולם בשטח פרטי ולבקשת הצוות נותנים זיקת הנאה והרחבתו של שטח שהיה לציבור והסכמנו עם דרישת הצוות להרחיב.

דורון ספיר : נשוב ונדון היות וטרם קיבלנו תשובה מספקת לגבי הצרכים הציבוריים על ידי תכנון ארוך טווח.

שלמה גרונר : לא הוספנו 133 דירות היו דירות מהשטח, חלק מהדירות כבר היו קיימות על המגרשים בייעוד מגורים הוספנו בסך הכל 40 דירות.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-223'ב'	דיון נוסף

דורון ספיר : נשוב ונדון בנושא.

בישיבתה מספר 0027-22'ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ענת, ליאור שפירא

דיון חוזר (15.02.2022):

בדיון הועדה מיום 26/10/2022 הוחלט להביא את תכנית העיצוב לדיון חוזר וזאת כדי להסביר לוועדה את סוגיית הצרכים הציבוריים.

כאמור בדיון הקודם:

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13).

בשנת 2019 ניתנה חו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב: "מוסדות החינוך הקיימים והמתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית".

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב: "לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים". משמעות הדבר, ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים. ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידיים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

בהמשך לדיון הקודם ולבקשת הועדה להסבר:

נערכו בדיקות פרוגרמטיות, משפטיות ותכנוניות. להלן הממצאים:

במסמכי התוכנית שהוגשו למחוז הוועדה המקומית קשרה בין מימוש המגורים בתוכנית זו לפינוי סמינר בנות יעקב והשמשותו כבית ספר לטובת תלמידי הסביבה. בעקבות פסיקת בית משפט ביטלה הוועדה המחוזית את הקשר בין השניים וקבעה בסעיף 6.8.13 כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור".

הבדיקה המשפטית קבעה כי למרות הסעיף 6.8.13 האמור לעיל, התוכנית אינה קובעת הוראות המאפשרות הקמת שטחי ציבור מבונים בתחומה לרבות שימושים וזכויות בניה. לכן לא ניתן לממש בפועל שטחי ציבור בתחום תוכנית תא/2615/ב/1. לאור זאת ההמלצה היא לאפשר את קידום התכנית בהתאם לחוות הדעת שניתנה בשנת 2019 ומצורפת מטה.

חשוב לציין כי בית ספר יסודי לטובת תושבי האזור יוקם בכל מקרה בסמוך לסמינר ולאחר שיפונה הסמינר יוכל להתרחב מ-18 ל-24 כיתות. תוכנית עיצוב להקמתו נדונה ואושרה בוועדה וכעת מקודם היתר בניה.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
9 - 0003-23ב'	דיון נוסף

להלן ההסבר המפורט לחוות הדעת הפרוגרמטית שניתנה:

1. רקע: סעיף 6.1.13 בתוכנית תא 1/ב/2615 קובע כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור". חוות הדעת המוצגת במסמך זה נערכה לקראת הדיון לאישור תוכנית העיצוב האדריכלי של התוכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. הביקוש הנורמטיבי למוסדות חינוך:

2.1 לפי התכנון ויקמו 141 יח"ד, תוספת של 85 יח"ד לעומת המצב הקיים (זאת בהתאם לנתונים שהועברו על-ידי יזם התוכנית). לצורך הבדיקה הנוכחית אנו מניחים שביחידות הדיור הקיימות לא מתגוררות משפחות עם ילדים ולכן בדיקת הביקוש צריכה לכלול את כל 141 יח"ד בתחום התוכנית. זו הנחה מחמירה לעומת הנדרש בסעיף 6.1.13 הנ"ל המנחה לבחון את המענה רק עבור תוספת יחידות הדיור.

2.2 הנחה: מאפייני משקי הבית שיאכלסו את התוכנית יהיו דומים לאלה המתגוררים באזור היום (שכונת נווה צדק): גודל משק בית- 2.2, שיעור הילדים בגילאי 0-19 מכלל האוכלוסיה- 20%.

2.3 הביקוש למוסדות חינוך, לפי ההנחות הנ"ל: מעון יום- 7 ילדים, גן ילדים- 13 ילדים, ביי"ס יסודי- 18 ילדים, ביי"ס עיי"ס- 14 ילדים. כלומר, אין סף כניסה לאף מוסד חינוכי בתחום התוכנית.

3. מענים חינוכיים קיימים ומתוכננים באזור:

- מעון יום/כיתות גן לגיל הרך (גילאי 0-3): 7 הילדים בגיל הרך הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו לקבל מענה במעונות היום המתוכננים באזור: רח' האר"י 44 (מבנה מתוכנן עבור 4 כיתות מעון ו-21 כיתות גן).
- גני ילדים עירוניים (גילאי 3-5): 13 הילדים בגיל גן יוכלו להקלט בגנים הנמצאים מטרים ספורים מהתוכנית הנדונה: במקבץ הגנים העירוניים ברח' השחר, או בצמד כיתות הגן ברח' יצחק אלחנן 11. בנוסף, במרחק גדול יותר ישנן כיתות גן במתחם ליבר (דרך יפו 5), ובהאר"י 44.
- ביי"ס יסודי: העירייה מקדמת תכנון של ביי"ס יסודי חדש במגרש הציבורי ברח' יצחק אלחנן.
- ביי"ס על-יסודי: 14 הילדים בגילאי על-יסודי הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו להקלט בכל אחד מבתי"ס העל-יסודיים הפועלים במרכז העיר. בנוסף, העירייה מתכננת הקמתו של ביי"ס על-יסודי נוסף בחלק הדרום-מערבי של מרכז העיר. אחד האתרים האפשריים הוא המגרש הציבורי מדרום לבית "המגן" שחלקו מאושר וחלקו יאושר במסגרת תוכנית מנשיה. אפשרות נוספת הינה על יסודי בחאסן עראפה.

4. שטחי ציבור בתחום התוכנית: התוכנית קובעת שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור שיאפשר חיבור להולכי רגל מרח' מונטיפיורי דרך תחום התוכנית אל מפגש רחובות גרוזנברג ויצחק אלחנן והרחבה משמעותית של המדרכה לאורך יצחק אלחנן שתאפשר הוספת שדרת עצים ושביל אופניים שיתחברו לשדרה שהוסדרה במסגרת תב"ע יצחק אלחנן א'. היקף השטח הפתוח עם זיקת ההנאה הוא כ- 2 דונם (מתוך 7.35 דונם שטח כולל של התוכנית)

5. סיכום: מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)
לקבל את חוות הדעת ולאשר את תכנית העיצוב