

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0008-24 מיום 05/06/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 05/06/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה <https://tel-aviv.zoom.us/j/81201791103>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22/05/2024 מיום 224-0007			
10:00	הפקעת חלק מחלקה 116 בגוש 6907 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
	שונצינו 14,16 תל אביב דיון מקדמי	507-0680736	2	.2
	העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה	507-1102441	6	.3
10:30	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות	507-0909879	14	.4
11:00	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות	507-0909853	23	.5
12:15	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות	507-0909861	39	.6

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



מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
פרוטוקול החלטות מספר 24-0007
י"ד אייר תשפ"ד 22/05/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, אלחנן זבולון,
אורנה ברביבאי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 24-0006 מיום 08/05/2024			
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08163 חלקת משנה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		1	.1
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08164 חלקת משנה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		14	.2
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2019-13788 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		27	.3
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08161 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		39	.4
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08162 חלקת משנה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		53	.5
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08165 חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		66	.6
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08166 חלקת משנה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		80	.7
מגדל "בלוי" דיווח החלטת וועדה מחוזית	507-1162486	93	.8
מגדל בין ערים בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	507-0367482	112	.9
ניוד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה	507-0878066	118	.10
העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון בהתנגדויות	507-0840884	144	.11
יהודה הלוי 41-43 דיון בהתנגדויות	507-1026871	166	.12
רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	507-0726463	200	.13

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שטח בייעוד דרך בפינת הרחובות בוגרשוב 52 פינת פינסקר 43



שטח ההפקעה

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח פנוי	דרך מאושרת	130 (כולל שטח של 45 מ"ר שהופקע בעבר)	405	קק"ל מוחכר לפרטיים	116	6907

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 1855 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2403 מיום 09/01/1978 א' שבט תשל"ח תב"ע 670 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2407 מיום 26/01/1978 י"ח שבט תשל"ח

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.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 116 בגוש 6907 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.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה לאשר את ההפקעה.

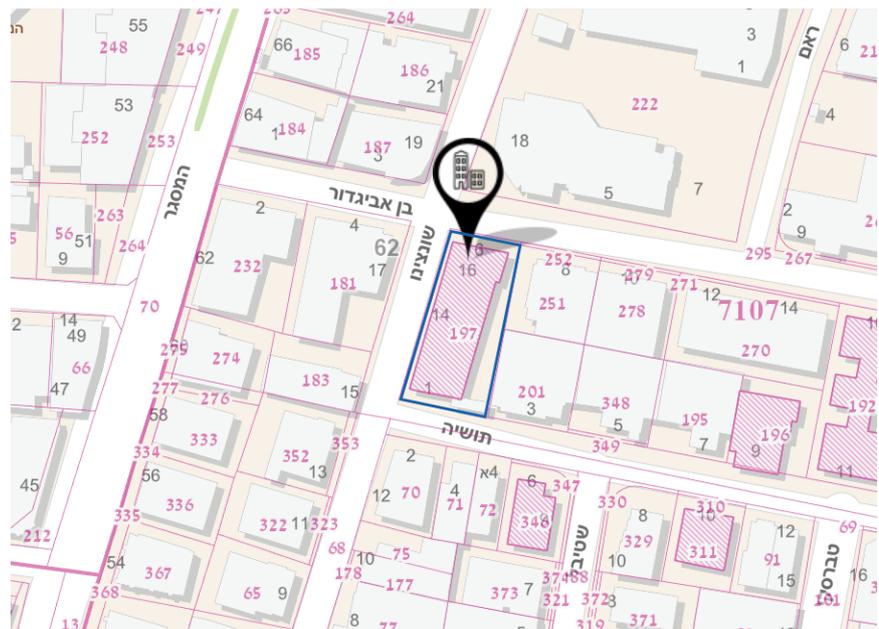
התוכן	מס' החלטה
507-0680736 תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב	05/06/2024
דיון מקדמי	2 - - '24-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש שממוקם מדרום לישראל בק בשונה מהחלטת הוועדה המקומית בדיון על עדכון תכנית המתאר תא/5500 שהוצג בוועדה המקומית בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

1. החלטת הוועדה בנושא תיקון תכנית המתאר מיום 15.3.23 זה הינה לקבל את המלצת הצוות כדלקמן:
"דרום שכונת מונטיפיורי: מוצע להוסיף שימושי תעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש, מוצע לא לאפשר שימושי מגורים במרחב תכנון זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים יחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד"."
 2. תכנית נקודתית ברחוב שונצינו 14-16 קודמה עם רכיב מגורים עוד טרם החלטת הוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ואושרה כך בפורום מה"ע ב-12.8.21.
 3. וועדת שימור ב-12.12.21 הכריזה על מבנה זה כמבנה לשמירה.
 4. התכנית קובעת את המבנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור, הופכת את המבנה למלון בן 43 חדרים ומציעה תוספת של 2 הקומות העליונות למגורים הכוללות 18 יח"ד מתוכן 3 יח"ד דב"י.
- מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינו 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5056 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית : 1.227 דונם

מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים
 יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
 ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
 יועץ תנועה- אילן מרכוס
 מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
 יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
 עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:

מבנה בשטח 1,328 מ"ר בנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 למבנה של 3 קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג. המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.
 מבנה מרכזי בעל 3 חזיתות ראשיות בסגנון ברוטליסטי ששימש במקור כמבנה תעשייה, בעל מערך חלונות סימטרי וגריד עמודים במעטפת ובפנים המבנה. למבנה מקצב פתחים קבוע בחזיתות, תקרות גבוהות, וחלל מדרגות עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הכוללת תא/5000:

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.
 בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות | תא/5000



602	שכונת מונטפריורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	7	3.5	ראו הערות	ראו הערות	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	שכונת מונטפריורי	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות			במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד.
	שכונת מונטפריורי	נספח עיצוב עירוני					במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.
							גובה: עד 7 קומות.
							באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה:
							בניה חריגה מסיבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

12.12.21 החלטת וועדת שימור מתאריך

"ניתן להתקדם עם התכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מח' השימור והמה"ע ולהציג הדמיות מכמה זוויות."

15.3.22 עדכון תכנית המתאר תא/5000

לא יתאפשרו מגורים מדרום לרח' ישראל בק על מנת לאפשר שימושים מטרדיים למגורים ההולכים ונעלמים מהעיר כגון מוסכים, בתי מלאכה קטנים, ברים ומועדונים. עדכון רכיב המגורים הוצג בוועדה המקומית בעדכון תא/5000 בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

תכניות מתאר מקומיות תקפות:

תא/1043, תא/1043/א, תא/2058

יעוד קיים: תעשייה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)

היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)

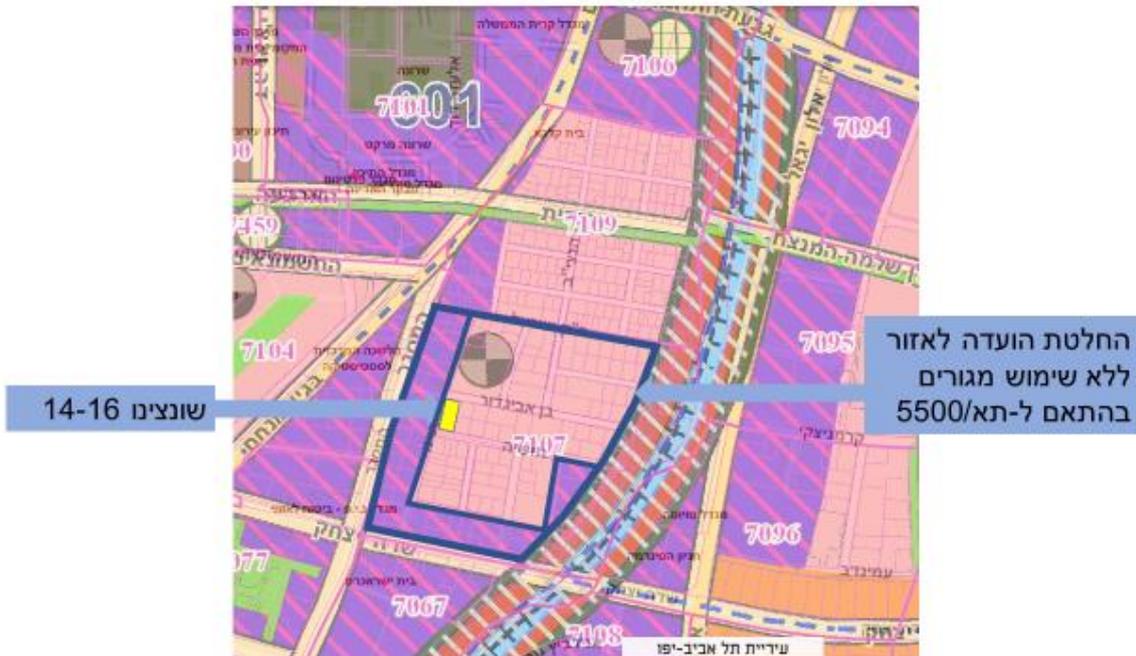
סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)

5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:

המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/18 לא יותרו בו שימושים רגישים.

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרת התכנון:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום מתאריך 12.12. מעל המבנה יוספו 3 קומות ויציאה לגג (שתי קומות מתוכן למגורים)

פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים.
קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.
בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מלונאות ומגורים.
בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.
התכנית מקצה 43 יח"ד מלונאיות

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ומדובר בתכנית שעיקרה שימוש מלונאי בבניין קיים המיועד לשימור ותוספת שתי קומות מגורים בקומות העליונות, ולאור העובדה שהתכנית קודמה תחילה בהתאמה לתא/5000 עם מרכיב מגורים זמן רב בטרם התקבלה ההחלטה בתכנית תא/5500, מומלץ לאשר קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.

התוכן	מס' החלטה
11,13,15 שאגל ראש פינה 28 לרחוב מארק דיון בדיווח וקבלת החלטה	05/06/2024 3 - - '24-0008
5156/מק/תא/507-1102441 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובנייה

כתובת:

מגרש מקבל: מארק שאגל 11, 13, 15

מגרש מוסר: ראש פינה 28, פינת איילת השחר 10



מיקום:

ראש פינה 28: גוש 6977, חלקה 72
מארק שאגל 11,13,15: גוש 6883, חלקה 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977			72	
6883			4	

שטח התכנית:

ראש פינה 28: 481 מ"ר.
מארק שאגל 11,13,15: 4205 מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 4,686 מ"ר.

מתכנן: קלאודיו לוסטהאוז אדריכל.

בעלות:

מגרש מוסר: ראש פינה 28 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
אב גנים אלכסנדר גד ואלכסנדרה רות

מגרש מקבל: מארק שאגל 11,13,15
פרטיים באמצעות עו"ד עודד שלינגר ממשרד שלינגר אלמוגי

מצב השטח בפועל:

ראש פינה 28:
בניין לשימור בסגנון בינלאומי בהגבלות מחמירות בן 3 קומות (הוקם בשנת 1935).
הבניין עבר שימור ושיפוץ וסיים את עבודות השימור ביוני 2022.

מארק שגאל 11,13,15 :

3 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף משותף, הכוללים סה"כ 60 יחידות דיור. הבניינים נבנו עם מרפסות מדלגות. שלושת הבניינים נבנו על-פי היתר מס' 06-0305 משנת 2006, היתר מס' 08-0685 משנת 2008 והיתר מס' 10-0635 משנת 2010.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים :

ראש פינה 28

תכניות תקפות: F, E, 50, תא/2650' יעוד קיים : מסחרי 2 שטח המגרש : 481 מ"ר זכויות בניה : לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 481.85 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 5.6.2023, לשווי קרקע 22,500 ₪.

מארק שגאל 11,13,15

תכניות תקפות: תא/במ/9/1111/א/1, ג/1

יעוד קיים: מגורים
שטח המגרש: 4,205 מ"ר
זכויות בניה: 11,914.41 מ"ר שטח כולל (לפי היתר בניה מס' 06-0305)
גובה: 7 קומות מעל קומת עמודים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ברחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15, עבור הגדלת מרפסות בין קורות קיימות והפיכת מסתורי כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 221.07 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.5.23 ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 7.6.23 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

שווי מ"ר ממוצע למטרת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסת שירות לשטח עיקרי 17,500 ש"ח.
שווי מ"ר ממוצע להרחבת מרפסת שמש 10,000 ש"ח.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.29 מ"ר ביעוד מסתור כביסה/מרפסת שירות במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.25 מ"ר ביעוד מרפסת שמש במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 28 למגרש המקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15.

1.1 מחיקת 221.07 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28.

1.2 תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש מקבל.

1.3 תוספת 417.75 מ"ר עיקרי להגדלת מרפסות שמש במגרש מקבל.

הוראות בינוי:

א. תוספת השטח תעשה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד ובמיקומים המפורטים בנספח הבינוי.

ב. לא יעשה כל שינוי בחזיתות הבינוי.

ג. מסתור הכביסה, הדוד ויחידת המזגנים ימוקמו בשטח המסומן בנספח הבינוי כ"שטח הפיכת מסתור כביסה ומזגנים לשטח עיקרי", וכל מיקום מחוץ לשטח האמור יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שינוי מיקומם של המתקנים הנ"ל יתאפשר בתוך השטח האמור.

תנאים בהליך הרישוי:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הצגת חזית בניין אחידה כולל אחידות המעקות למרפסות המורחבות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
(כתובת מגרש (מקבל)	(כתובת מבנה לשימור בהגב"מ)	(כתובת מגרש (מקבל)	(כתובת מבנה לשימור בהגב"מ)		
תוספת של 45.52 מ"ר עיקרי למרפסת שירות וכן תוספת של 417.75 מ"ר עיקרי שטחי מרפסות שמש סה"כ: תוספת של 463.27 מ"ר עיקרי	הפחתה של 221.07 מ"ר עיקרי.	לפי היתר מס' 06-0305 : שטח עיקרי על קרקעי – 6,091 מ"ר שטח שירות על קרקעי – 5,823 מ"ר. סה"כ שטח כולל: 11,914.41 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 05.06.2023 481.85 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	60	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי ראה הוראת סעיף 1.5 (פטור מתקן חניה) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי	לפי תקן	כקיים		חניה

רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך התכנית	מגיש התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
קלאודיו לוסטהאוז אדריכל	אכיתי אחרון	תא/מק/5156 העברת זכויות בנייה מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11,13,15	507-1102441
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ורגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תואר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהחליטה לתוכנית תא/5000) מתן חוק 22.12.2016	62א(א)5, 62א(א)6, 62א(ג) לחוק הת"ב התשכ"ח	תכנית לנייד זכויות מבנה לשימור בתגובות מתמירות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11, 13, 15. בתחום לחניית תכנית השימור העירונית, לצורך הגדלת מהפסת שמש והפיכת מסתור יבביסח ומוגנים לשטח עיקר
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
תואם	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור.	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
תואם	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור.	שימור – סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל
תואם	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור.	שימור – סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל
תואם	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור.	שימור – סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל

<p>בתגובות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחוב ראש פינה 28 בהתאם להנחיות תכנית תשימור 2650 ב.</p>	<p>הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650 ב') בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)4.</p>		
--	--	--	--

שימוש בסעיף חלקי בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובת וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
המפורטת	מהות הסעיף
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיטת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדם הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	אדרי
_____	_____	21.3.2023	אדרי אהוד כרמלי מנהל העיר מנהל תל אביב - יפו
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9	21.3.2023	

העמקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23'ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : תכנית לניוד זכויות מראש פינה 28 למארק שאגל 13,11 ו-15. המגרש המוסר ראש פינה 28 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות נמצא בסטטוס עבודות שימור ועבודות שיפוץ הסתיימו ביוני 2022. המגרש המקבל מכיל שלושה בנייני מגורים בן 7 קומות על עמודים שהדירות בנויות עם מרפסות מדלגות לחזית רח' מארק שאגל. בתוכנית מניידים כ-221 מ"ר מהמגרש המוסר ומוספים למגרש המקבל כ-463 מ"ר. תוספת כ-417 מ"ר להרחבת מרפסות שמש בין הקורות הקיימות ולתוספת של כ-45 מ"ר לצורך הפיכת מסתורי כביסה לשטח עיקרי. הוגשה בקשה לתמריץ שמירה בשווי קרקע של 30 אחוז, מאחר שהבקשה הוגשה לאחר הפצת סדר היום נאפשר לב"כ בעלי הזכויות להציג אותה.

ברק אוזנר : מייצג את חב' בן שלום המבצעת שימור. מדובר בבניין שהיה בבעלות משפחתית ובסכסוך משפחתי הרבה שנים ולכן לא ניתן לעשות בו שימור ולא נמכר במשך זמן זה. מדובר בבניין כמו מגדלור בכניסה לשכ' נווה שאנן גם מבחינת הנראות והיופי שלו ולכן חשוב לשמר אותו. ניסו לקבל סיוע מקרן השימור אך סורבו היות ולא עומדים בתנאי הסף שכן הם בעלים יחידים. מדובר בבניין אייקוני. התקיימה שיחה יחד עם הבעלים ונאמר שיייתמכו בתמריץ שמירה על שווי. היה ניסיון למכור את הזכויות על מנת לממן את השימור וזה לא היה ניתן כי קשה מאוד למכור זכויות כאשר הבניין לא שומר.

הבעלים נאלצו לעשות את השימור בעצמם, הם עומדים בקריטריונים לפי נספח ה' לתוכנית השימור למעשה לא ניתן היה לשמר את המבנה מהשנה החמישית לעשירית ולכן מגיע להם לקבל את השווי.

יעל שטופלמן : שקלנו את הנימוקים שפורטו בבקשה ומצאנו שאין הצדקה להמליץ על קבלת תוספת התמריץ, היות ומי שהגיש את הבקשה הם לא הבעלים המקוריים של המבנה, מי שהגיש את הבקשה הם הבעלים שרכשו את המבנה בשנת 2020, עבודות השימור הסתיימו לפני כשנתיים, המבנה הינו בבעלות יחידה ולמבנה גם לאחר הניוד יוותרו היקף זכויות ותמריצים נכבד ביותר.

אודי כרמלי : בעבר הוועדה דנה במקרה של תמריץ שוויו אחרי ביצוע השימור ביד שניה. תמריצי שווי זה כסף שבא על חשבון דברים אחרים זה מגדיל את ענן זכויות השימור שמרחף מעל העיר. יש לנו משימה לצמצם אותו ויש פה אינטרס ציבורי מובהק לוודא שהזכויות שוות לערכן המקורי.

דורון ספיר : אנו נאמץ את חוות דעת הצוות המקצועי ומהנדס העיר. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0011-23'ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות ותיקון הוראות התכנית בהתאם.

ב. הועדה החליטה שלא לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי של 30% היות ואין הצדקה לכן מכל אחד ויותר הטעמים הבאים: הבקשה אינה מוגשת על-ידי הבעלים המקורי של המבנה (בעלי הזכויות הנוכחי רכשו את המבנה בשנת 2020), כאשר הסתיימו עבודות השימור במבנה, המבנה הינו בבעלות יחידה וכן למבנה יוותרו גם לאחר הניוד היקף זכויות ותמריצים נכבד.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, מאיה נורי

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

התכנית הופקדה לפרסום בתאריך ה-24.2.23 במקומונים ולא התקבלו לה התנגדויות. בהתאם לסעיף 108 (ג) לחוק תו"ב בחלופה 30 ימים מתום המועד להגשת ההתנגדויות יראו התכנית כמאושרת

לאחר החלטת ההפקדה שניתנה בתאריך 28.6.23 הוגש ערר על ידי בעלי המגרש המוסר ברחוב ראש פינה 28, בנוגע להחלטה שלא לאשר תמריץ שמירה על שווי של 30%.

לאחר עיון במסמכי הערר ובדיקה נוספת שנערכה בעניין המבנה האמור, עולה כי במקרה ספציפי ועל אף שהמבנה שומר, יש מקום לשנות את ההחלטה ולהמליץ על קבלת התמריץ שמירה על שווי של 30%. זאת לאור העובדה כי הבניין נרכש מהבעלים המקורי על ידי הרוכשים כאשר הם אלו שנשאו בעלויות השימור הגבוהות, תוך הסתמכות בעת ביצוע העסקה מול המוכרים של הבניין והזכויות לניוד ממנו, על היקף שטחים לניוד לשם ביצוע השימור בפועל.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

לאור המפורט מעלה ממליצים לתקן את החלטת הועדה מיום 28.6.2024 ולהמליץ בחיוב על מתן תמריץ שמירה על שווי של 30% למגרש המוסר ברחוב ראש פינה 28.

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

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 6.861 דונם

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר ומבנים לשימור ביעוד מגורים.

מדיניות קיימת:

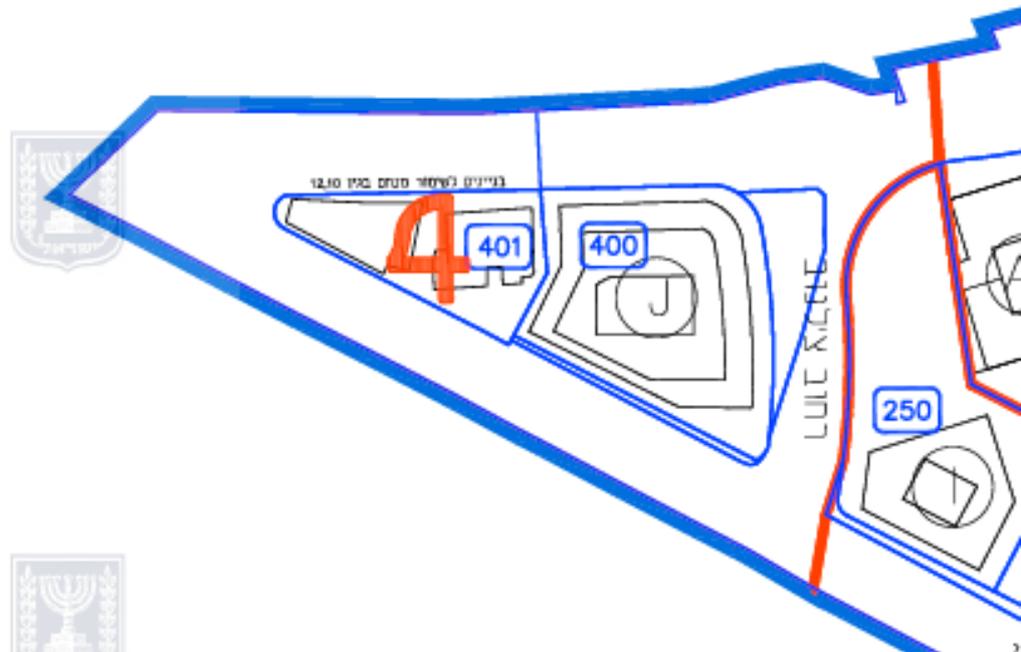
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

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

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.
יעוד קיים : מגורים ומשרדים, דרך
שטח התכנון : 6.861 דונם



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל בעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל בעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :

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

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

טבלת השוואה :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

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

שימוש בסעיף חוק בקביעה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בסעיף חוק בקביעה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תורה מוסמכת לכלול בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	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.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מחזור הסעיף	+
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	

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

ח בועס | 2017

הערות
גבי איילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22'ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכניות במצגת.

מיטל להבי : בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן : הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית.

דורון ספיר : מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק : יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח.

ערן מאירסון : יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע.

מיטל להבי : אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח?
ערן מאירסון : תוכנית עיצוב בת שבע.
דורון ספיר : נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22'ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10770 בעמוד 11060 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2022	The Marker
02/09/2022	ישראל היום
02/09/2022	מקומון ת"א

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד עודד גרודצקי בשם המתנגדת חברת דרך פתח-תקוה (14 בע"מ) שמאי שלומי (מערבי)	גוש חדש 8941 חלקה 3 (גוש ישן 6945 חלקה ישנה) דרך מנחם בגין 14, הגדוד העברי 5	<ol style="list-style-type: none"> בעקרונות השומה ובנספח א' אין פירוט מספיק של המצב הקודם. לא צוין היתר בניה בעקרונות השומה לצורך קביעת תרומת המבנים לא ברור התחשיב לגבי המבנים לשימור בתא 401. לחלקה 4 מגבלות משמעותיות, בשל צורת החלקה והפחתה בגין חזית לרח' צלנוב. 	<ol style="list-style-type: none"> שמאי התכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ועפ"י הפרוט הנדרש. שמאי התכנית בדק היתרי הבניה בתיק בניין. הנושא ייבדק שוב ואם ואכן יש צורך ייעדכן בהתאם ויוסיף את היתרי הבניה בהתאם. בבדיקת שמאי התכנית המבנים בחלקה 3 לא תורמים לשווי ולכן לא ניתנה תרומת מבנים לחלקה 3. השמאי הביא בחשבון, במצב הקודם הפחתות לחלקה 4 בגין צורת החלקה והפחתה בגין חזית לרח' צלנוב לפי 5%. 	<ol style="list-style-type: none"> לדחות את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.
2	עו"ד הדר בדש בלומשטיין בשם חברת ק.ב.י אחזקות בע"מ ח.פ. 513032524 ע"י מר גרשון לוי וחברת	גוש 8941 חלקות 63, 41, 4	<ol style="list-style-type: none"> חלקות 41, 63 הן חלק מחלקה 4 ועל כן, שטח הקרקע של הבעלים גדול יותר. שני הבניינים תורמים לשווי. אין מקום להפחתה בגין צורת החלקה וחזית לרח' צלנוב וזאת גם ביחס לחלקה 3. לא הובאו בחשבון מגבלות שימור המבנים בחלקות 1-2. 	<ol style="list-style-type: none"> טבלת האיזון נערכה בהתאם לנסחי טאבו קיימים בהם חלקה 4 הינה חלקה סחירה שהוערכה ע"י השמאי וקיבלה שווי וחלק יחסי בטבלת האיזון, חלקות 41 ו-63 הינן חלקות נפרדות ביעוד דרך ולכן נכללו מתחת לקו. 	<ol style="list-style-type: none"> לדחות את ההתנגדות. לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

	<p>2. בתחשיב שערך שמאי התכנית למבחן תרומת המבנים נמצא על ידו שתרומת המבנים הינה גבולית. עם זאת, הוחלט בבחינה נוספת שכן ניתן לייחס תרומת מבנים ל-2 מבני המגורים הקיימים בצלונב 2 וצלונב 4 בחלקה 4 ולכן יש לתקן ולתת תרומת מבנים לשווי.</p> <p>3. בדיקת שמאי התכנית את טבלת האיזון מצאה שרק חלקה 4 גובלת עם רח' צלונב, שהינו רח' ראשי. צורת החלקה אינה מאפשרת לנצל את כל הזכויות הקיימות, כך שהיא מאפשרת בניה פחות מיטבית ביחס לחלקה 3, במיוחד בחלק הדרומי של החלקה. לכן ניתנה הפחתה לחלקה 4 בהתאם.</p> <p>4. עלויות השימור יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון הקיים והמוצע.</p> <p>5. זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות בהתאם לחוק ולהלכה הפסוקה.</p>	<p>5. לא הובא בחשבון הפוטנציאל של תמ"א 38.</p>		<p>עופר לוי ניהול ויזום נדל"ן בע"מ ח.פ. 513596692 (שמאי יוסף ליאור בדש)</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. טבלת האיזון נערכה בהתאם לנסחי טאבו קיימים בהם שמות המתנגדים לא מופיעים. סטטוס הבעלות בנסח הטאבו היינו "לא מוסדר".</p> <p>2.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שבהתאם לתכנית 44 ניתן לבנות בקיר משותף בגבול המשותף של חלקות 3 ו-4, לכן בחלקה 3 ניתן לנצל את כל זכויות הבניה ואילו בחלקה 4 הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת מגרש שמונעת ניצול מלא של הזכויות הובאה בחשבון דחיה רק לזכויות הבלתי מנוצלות בהתאם לתכנית השימור בחלקות 1, 2 בעוד שבחלקות 3 ו 4 לא נדרשת דחיית</p>	<p>1. טענה לבעלות של שטח חלקות 39, 40, 59, 60 וסה"כ 824 מ"ר.</p> <p>2. חלקות 1-2 השווי המחושב לבעלים במצב הנכנס הינו גבוה משווים במצב היוצא*.</p> <p>3. בחלקות 3 ו-4 לא ניתן לנצל זכויות בניה עקב מגבלות קווי בניין, לכן מבוקש להפחית את שווים.</p> <p>4. יש לבטל את הדחיה שניתנה לחלקות 1-2 או לתת דחיה זהה לחלקות 3-4.</p> <p>5. יש לתקן שווי מגרש 400 – מקדם משרדים בתת קרקע נמוך מדי.</p> <p>6. לתקן ערכי השווי נכון למועד אישור התכנית</p>	<p>גוש 8941 חלקות 1, 2, 39, 40, 59, 60, 61 דרך מנחם בגין 10/רחוב הגדוד העברי 1 ודרך מנחם בגין 12/רחוב הגדוד העברי 3</p>	<p>3 עו"ד אריאל קמנקוביץ' בשם בן נון יצחק ת.ז. 053322921 וצדוק יוסף ת.ז. 5159736 (שמאי דני טרשנסקי משרד קמיל-טרשנסקי-רפאל)</p>

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

	<p>מימוש הואיל והן נמצאות במתווה של הריסה.</p> <p>5. מגרש 400 נקבע מקדם 0.35 להמרה למשרדים שבו מגולם מרכיב אי ודאות המרת השטחים הנ"ל. המקדם נבדק ונמצא ראוי.</p> <p>6. ערכי השווי בטבלה הינם הערכים בזמן עריכת הטבלאות ומטרתם העיקרית היא לאיזון.</p>				
--	---	--	--	--	--

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

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

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב לתקופה של 30 ימים.

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

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

מיקום: תל אביב-יפו



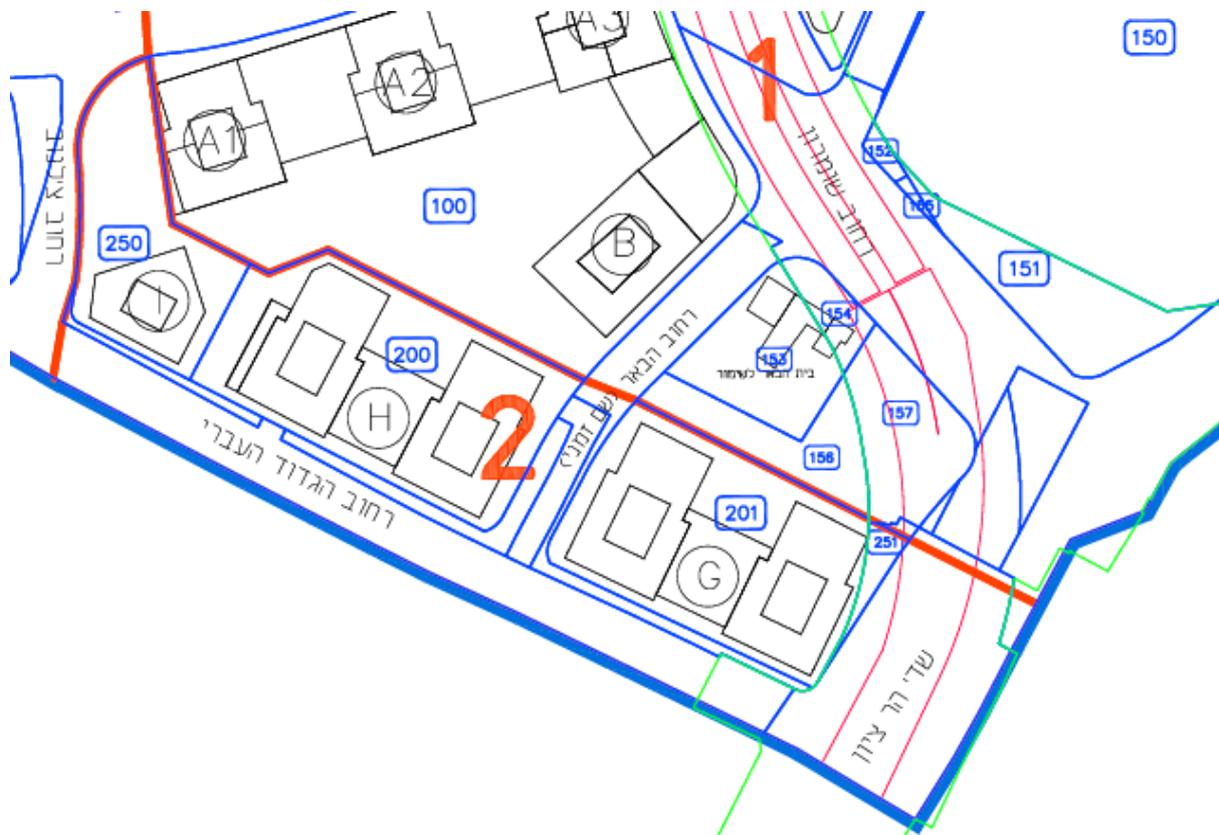
התוכן	מס' החלטה
207-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 5 - - '24-0008

מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 2. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 דונם



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.

התוכן	מס' החלטה
207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - 0008-24ב'

3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבורים מבונים במגרשים 200 ו-201:
- א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
2. שטחי מסחר:
- יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
3. שטחי מסחר במגרש 201:
- בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	-	תעסוקה	
	1760 מ"ר	מסחר	
	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	440 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	19	קומות	גובה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית		שם התכנית		מרחב שומרון מתחם 2		507-0909853	
עורך התכנית		מגיש התכנית		הועדה המקומית		קניזר אדריכלים	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)							
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> "ירגילחי" (שעוד לא הוסמכה)	
סוג הרשות							
<input type="checkbox"/> תכנית כרעלת בשטח התכנית		<input type="checkbox"/> סוג הרשות (יש לסמן אחי בלבד)		<input type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> שם הרשות (בה חלה התכנית)	
<input type="checkbox"/> אינ		<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המיישם את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מס' 62 א (3) חוק הח"מ התש"פ	תכנית לאיחוד החלוקה בהסכמת בעלים במתחם מספר 2 בתחום לתכנית הראשית תא/4321-2 (07-0520098) - "מרחב שומרון" (מתחם) התחנה המרכזית הישנה. ערך קובעת התכנית אמשרת ליורד שטחים מבולגים ציבוריים בין מגרשי הבנייה, יורד שטחי מסחר בין המגרשים בתחום לתוכנית הראשית וחוראות בונים שתאפשר למצות את שטחי המסחר בקומת חקר קע בלבד.	
מחוז הסעיף בחוק		
סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר מוללנית (מחוזיות) לתוכנית תא/5000 (מוען) ודוקף 22.12.2016.		

שימוש בסעיף בחוק	שימוש בסעיף בחוק	שימוש בסעיף בחוק
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית החוללנית, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לפלוט בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית החוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (8), (9), (16) ו- (17) שבו.	מחוז הסעיף	מחוז הסעיף
מ62 א (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.	שימוש בסעיף בחוק	שימוש בסעיף בחוק
מחוז הסעיף	מחוז הסעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	סעיף קטן (א1)	סעיף קטן (א1)
סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א6)

החלטות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיטור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמיכה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמיכה	תאריך
הראלה אברתם אוון, עו"ד	2434776-9		12.1.2022

2017 ח ברעם |

העתקים
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

- חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)
- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22'ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכניות במצגת.

התוכן	מס' החלטה
2007-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0008

מיטל להבי: בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית. דורון ספיר: מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק: יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח. ערן מאירסון: יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע. מיטל להבי: אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח? ערן מאירסון: תוכנית עיצוב בת שבע. דורון ספיר: נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי, ציפי ברנד

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

18.5.2022 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה

תכנית איחוד וחלוקה תא/4321/2 כוללת שני תאי שטח סחירים לתכנון 200 ו 201. בתחום התכנית שטחים ריקים ומבני מגורים. בשל טעות בהקצאת הזכויות בשני תאי השטח החדשים נוצר מצב לא רצוי במסגרתו בעלי קרקע, להם חזקה בפועל, קיבלו את זכויותיהם במגרש אחר, מרוחק מהנכס בו הם מחזיקים בפועל. עקרונות השומה מבקשים להבטיח הקצאת קרקע קרובה ככל הניתן לחלקת המקור. לאחר שהסוגיה נבחנה ע"י שמאי התכנית, תוקנו הטבלאות בהתאם, כך שתתאפשר, ככל הניתן, זיקה בין חלקת המקור לתאי השטח החדשים.

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

1. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
2. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

ערן הרשקוביץ: הועדה אישרה להפקיד 4 תוכניות לארבעה מתחמים בשומרון והם לקראת הפקדה בפועל. מתחם 1 ו 2 אנחנו מבקשים לעשות תיקון טכני בטבלאות ולבקש הארכה להפקדה בפועל. דורון ספיר: מאושר

התוכן	מס' החלטה
207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0008

בישיבתה מספר 0016-22 ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

3. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
4. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

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

דיון בדיווח לעדכון טבלאות לוח הקצאות בלהלן:
הוספת שטחי עירייה סחירים ללוח ההקצאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ: התכנית אושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בדיון קודם. אנו מציגים היום את התכנית פעם נוספת לצורך ביצוע תיקונים בטבלאות האיחוד וחלוקה – מימוש זכויות עירייה סחירות במצב הנכנס בטבלאות המצב היוצא.

בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

תיקון טבלאות האיזון להנחת דעתו של מנהל תחום מקרקעין והארכת המועד להפקדה ב90 יום נוספים מיום הדיון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון,

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 10770 בעמוד 11059 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2022	The Marker
02/09/2022	ישראל היום
02/09/2022	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024	2/4321/מק/תא/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
5 - - 0008-24	דיון בהתנגדויות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	עו"ד דביר וקנין משרד עו"ד מיתר	אבא הלל סילבר 16 רמת גן 5250608
2	כהן וילצ'יק ושות' עו"ד	דרך בגין מנחם 125, מגדל היוכל תל אביב יפו 6701201
3	חגי קורח	שביל עכו 7 תל אביב יפו 6605018
3	יעקב חרמון	שביל עכו 7 תל אביב
3	ענת קופר	רחוב אקסלרוד נתן 1 תל אביב - יפו 6963400
4	צור וויש	רחוב הגדוד העברי 27 תל אביב - יפו 6685213
5	אסף מגן	רחוב הגדוד העברי 25 תל אביב יפו 6685211
6	עו"ד יעל אוריאלי משרד עו"ד ארדינסט בן נתן טולידיאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806
7	עו"ד ברק בינג בשם יורש בניהו סכאי	מגדל עזריאלי שורנה תל אביב 67123
8	עו"ד ירום שגן וצבי שוב	החילוץ 5 רמת גן 5252269
9	מהנדס העיר	
10	חגי קורח	

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד מיתר בשם פנינה ואבנר נטר וחברת אנריקו בע"מ	גוש 8942 חלקות 1, 2, 3, 5-9, 45	<p>1. לא היה מקום להפעיל מקדמי הפחתה לשטחים ציבוריים ושטחי דרך שלא הופקעו במצב הנכנס.</p> <p>2. במצב קודם לא ניתן יתרון לגודל חלקת הבעלים.</p> <p>3. במצב הקודם ראוי לתת תוספת לחזית לגדוד העברי.</p> <p>4. ניתן מקדם שונה למגורים וממ"ד במגרשים 200 ו-201.</p> <p>5. ערכי השווי אינם מקובלים ואינם שווי שוק נוכחי.</p> <p>6. עקרונות השומה אינם מפורטים דייה.</p>	<p>1. הייעוד במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה חייב להיות לפי הייעוד התקף ערב אישור התכנית הראשית 4321 ובכל הנוגע לשווי השמאי, שמאי התכנית נצמד להפחתות בהתאם לתקן 15 השמאי בו נאמר שחלקה בייעוד ציבורי שלא נתפסה בחזקה ע"י הגוף המפקיע מקבלת מקדם מופחת עפ"י ייעודה הציבורי.</p> <p>2. אין מקום לתת תוספת לגודל, במצב הנכנס השווי נקבע לכל חלקה בנפרד עפ"י ייעודה כאשר פרמטר הגודל אינו רלבנטי. בתכניות איחוד וחלוקה ההקצאה נערכת בהתאם לשווי היחסי שנקבע עפ"י שווי השוק של החלקות</p>	<p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות.</p>

	<p>המשתתפות. גודל השטח בבעלות המשפחה מובא בחשבון בהערכת היקף זכויות הבניה ואם מייחסים תוספת לגודל הרי שמדובר בכפל הערכה.</p> <p>3. שמאי התכנית הניח שחלקה הפונה לרח' הגדוד העברי מקבלת הפחתה בגלל היות הרחוב רח' פנימי בסביבה ולכן מהווה חיסרון יחסי, לכן אין מקום להביא בחשבון כל תוספת כפי שדרש המתנגד.</p> <p>4. המקדם השונה שניתן הינו מקדם התאמה לגובה מגדל ביחס לעסקאות השוואה שלקח שמאי התכנית.</p> <p>5. עפ"י שמאי התכנית, ערכי השווי שנלקחו על ידו כפי שבאו לידי ביטוי בטבלה הינם הערכים בזמן עריכת הטבלאות ומטרתם העיקרית הינה לאזן בין הבעלים בתכנית.</p> <p>6. הטבלאות ודפי העקרונות נערכו ע"י שמאי התכנית בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) וכוללים את כל הפרטים הנדרשים בהתאם.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולבצע תיקון טעות סופר</p>	<p>1. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, עפ"י שמאי התכנית בשני המגרשים קיימים מורכבות ומושע,</p> <p>2. שביל עכו בשונה מרחוב הגדוד העברי אינו חלק מרשת הרחובות בשכונת נוה שאנן, אינו מתפקד כרחוב מסחרי אפקטיבי ובשל כך מאפייניו נשקלו ע"י שמאי התכנית בשווי מופחת לעומת רחוב הגדוד העברי.</p> <p>3. ההפרש בין נספח ב' (שווי מגרשים) לבין הטבלה נובע מהקצאת חלק היחסי לעירייה במגרש 201.</p> <p>4. הטענה צודקת אבל אין לכך משמעות</p>	<p>1. ראוי לתת הפחתה בשיעור 10% במגרש 201 בשל מורכבות ומושע.</p> <p>2. צריכה להיות זהה להפחתה שנקבעה ברחוב הגדוד העברי ולכן יש לבטל את מקדם ההפחתה בשיעור של 10% בשביל עכו</p> <p>3. תיקון ההקצאה במגרש 200 כך שתעמוד על שיעור הזכויות שנקבע למגרש 200 בנספח ב' למסמך העקרונות.</p> <p>4. תיקון טעות בייעוד ביחס לחלקה 9 בגוש 8942, שיירשם יעוד לדרך ומסחר 2.</p>	<p>גוש 8942 חלקות 14-15</p>	<p>עו"ד כהן וילצ'יק בשם יובלים סיטי בוי בע"מ ח.פ. 513925008</p>	<p>2</p>

<p>על איזון הבין בעלים בתכנית. טעות סופר</p>	<p>1. הסכם שיתוף אינו דומה לבעלות יחידה או לחילופין רישום בית משותף ועל כן אנו בדעה שיש להותיר את ההפחתה למושע (5%) על כנה. יוטעם כי הפחתה זו הינה נמוכה מהמקובל על מרכיב מושע. 2. ראה תשובה להתנגדות 2 טענה 2 לגבי מקדם לשביל עכו. מקדמי תוספת בגין פרטיות, טופוגרפיה, חזית לא מסחרית, מקדם גודל שלא הוכחו ואין שום הבדל בין החלקה הנ"ל לאחרות במתחם לחישוב המצב הנכנס</p>	<p>1. אין להתייחס לנכס כאל בניין ממושע, היות וקיים הסכם שיתוף, ועל כן יש לבטל את ההפחתה למושע. 2. לטענת שמאי המתנגדים ההפחתות בטבלת האיזון אינן נכונות.</p>	<p>רחוב שביל עכו 7 גוש 8942 חלקה 10</p>	<p>עו"ד אסף גואטה בשם חרמון יעקב ת.ז. 05184885 ובשם חגי קורח ת.ז. 033755299 ובשם ענת קופר ת.ז. 058773748 (שמאי יואל צור)</p>	<p>3</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב-יפו נכנסה מעל הקו הואיל שהחלקה הינה ביעוד מסחר ולכן נכנסה עם זכויותיה כמו כל בעל פרטי. 2. לדעת שמאי התכנית מקדם 0.25 הינו מקדם סביר.. לגבי העצמת זכויות – זכויות הבניה נקבעו בתכנית הראשית 4321 והן נמצאו גם היום כמתאימות ואין מקום להעצמת זכויות סחירות. 3. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, לשיטת שמאי התכנית בשני המגרשים קיימת מורכבות דומה מבחינת הרכב בעלויות. 4. ביחס לעסקאות השוואה בוודאי אין מקום לתת הפחתה. רמת המחירים הממוצעת במבנה בן 19 קומות גבוה ממבנה בן 11 קומות. תיאום עם נת"ע הוא רק אחת מיני הוראות רבות להוצאת היתר, אין מקום להפחתה. 5. עלויות הריסה זניחות ביחס לשווי המגרש. לא מובן מהטענה כפי שהועלתה איפה וכמה דיירים מוגנים קיימים.</p>	<p>1. טענה להקצאת חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב מתחת לקו. 2. שטחים ציבוריים פתוחים נדרשים להיות נמוכים מ-0.25. כמו כן, מבקש העצמת זכויות בניה. 3. לתת למגרש 201 מקדם הפחתה למושע. 4. צריך לתת מקדם הפחתה במגרש 201 בגין מגורים במגדל וכן, הפחתה בגין תיאום הנדרש עם נת"ע. 5. במגרש 201 קיימות עלויות עודפות לפינוי והריסה כמו כן דיירים מוגנים. 6. טבלת האיזון איננה שקופה ומפורטת.</p>	<p>גוש 8942 חלקות 11-12</p>	<p>צור וויש ת.ז. 024489387</p>	<p>4</p>

	6. טבלאות האיזון ודפי עקרונות השומה מפורטים בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ותקנות החוק			
5	אסף מגן ת.ז. 66143355 גוש 8942 חלקה 11 תת חלקה 6 רחוב הגדוד העברי 25	1. מבוקש מקדם מושע למגרש 201	1.1. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, לשיטת שמאי התכנית בשני המגרשים קיימת מורכבות דומה מבחינת הרכב בעלויות.	1. לדחות את ההתנגדות.
6	עו"ד ארדינסט, בן נתן טלודיאנו בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ גוש 8940 ח"ח 1, 2	1. יש להקצות לחברות חלקים זהים במגרשי התמורה. 2. מבוקש להורות על ריכוז זכויות העירייה במגרש 201 בלבד.	1.1. טבלאות האיזון נערכו בהתאם לסעיף 7.1 לתקן 15 - מיקום מגרש ההקצאה יוקצה קרוב ככל האפשר. אין חובה להקצות לבעלי חברה לפי חלקם בשותפות, אולם, נוכח ההסכמה של החברות לקיים הצרחה בין לבין עצמן, השמאי יעדכן ככל הניתן את ההקצאות בחלקים שווים בין שתי החברות. 2. שמאי התכנית יישם במתחם הנ"ל את עקרון קרוב ככל האפשר. ובפרט איזון העירייה בשני המגרשים מיושם בהתאם ולא פוגע במימוש יותר מבעלים אחרים בתכנית.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות.
7	עו"ד פרל כהן בשם מר סכאי אשהאג דרכון בריטי שמספרו 520254839 יורש המנוח מר בניחו סכאי ז"ל ת.ז. 12931859 גוש 8942 חלקה 16	1. יש להעביר את חלקה 41 אל מתחת לקו. 2. יש לחשוף את פרטי טבלת האיזון. 3. נדרשת תוספת זכויות סחירות למתחם 2. 4. שטחים ציבוריים ראוי שיהיה נמוך מ-0.25. 5. הפחתה למגרש בשל הבנייה הגבוהה ביחס למגרש 200 6. לתת מקדם הפחתה למגרש 201 בהיותו גובל בתוואי הרק"ל. 7. הפחתה למגרש 201 בגין עלויות עודפות לפינוי והריסה ופולשים. כמו כן דירים מוגנים 8. יש לתת מקדם למושע במגרש 201	1.1. ראה התנגדות מס' 4 טענה 1 2. הטבלאות ודפי העקרונות נערכו ע"י שמאי התכנית בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) וכוללים את כל הפרטים הנדרשים בהתאם. 3. זכויות הבניה נקבעו בתכנית הראשית 4321 מטרת התכנית 4321/2 היא איחוד וחלוקה בלבד. 4. שמאי התכנית קבע מקדם 0.25 הינו סביר ומקובל. 5. שמאי התכנית בדק מחירים ביחס לעסקאות ההשוואה עם בניינים דומים בסביבה ומצא שאין מקום לתת	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות. 7. לדחות את ההתנגדות. 8. לדחות את ההתנגדות.

	<p>הפחתה בגין בניה גבוהה. כאשר אף נמצא כי רמת המחרים הממוצעת במבנה בן 19 קומות אף גבוהה ממבנה בן 11 קומות.</p> <p>6. תיאום עם נת"ע הוא רק אחת מיני הוראות רבות להוצאת היתר, ולכן אין מקום להפחתה.</p> <p>7. הטענה למרכיב עלויות הריסה הינה זניחה ביחס לשווי המגרש. לגבי פינוי פולשים, חסר נתונים מוכחים ולא מובן מההתנגדות איפה וכמה דיירים מוגנים קיימים במקום.</p> <p>8. ראו מענה להתנגדות 5</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. המועד הקובע לערכי שווי 14.7.2022, הינו מועד הגשת הטבלאות המעודכנות.</p> <p>2. הטבלאות ודפי העקרונות מפרטים את המצב הקודם בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ותקנות החוק</p> <p>3. הערה בגין צורת ההצגה של המצב הנכנס לא רלבנטית ואינה משפיעה על הטבלה.</p> <p>4. זכויות רשות הפיתוח הינן סחירות (עם חברת לוינשטיין) ביעוד מסחרי 2 ולכן הינן מחושבות מעל הקו.</p> <p>5. ראה התנגדות מס' 4 טענה 1.</p> <p>6. מדובר על חלקות עם ריבוי בעלים ואשר לא הוצג הסכמות על שיתוף פעולה כך שאין השמאי יכול להעריך את היקף "שיתוף הפעולה" בין הבעלים בחלקות הנ"ל.</p> <p>7. התנאים שציין המתנגד הם תנאים סבירים בהליך רישוי וזניחים ביחס לשווי ומורכבות הבניה בכל אחד מהמגרשים, לכן אין טעם להפחתה בגין מגרש 200.</p> <p>8. לצורך הערכת שווי השוק של מגרש</p>	<p>1. המועד הקובע חורג מהנוסח הקבוע לפי סעיף 5.2 לתקן 15. לא ברור מתי נחתמה הטבלה.</p> <p>2. המצב הקודם לא מפורט.</p> <p>3. במצב הנכנס בוצע עירוב יעודים שלא לצורך.</p> <p>4. להכניס זכויות רשות הפתוח מתחת לקו.</p> <p>5. חלקה 41 בגוש 8942 אמורה להיות מתחת לקו.</p> <p>6. אין להפחית מקדם מושע לחלקות 1 ו-2 בגוש 8942.</p> <p>7. שווי מגרש 200 נמוך יותר בגלל התנאים הייחודיים למתן היתר.</p> <p>8. הפחתה שלא כדין במגרש 201 של שווי המבנה לציבור.</p> <p>9. לתקן טעות בשווי שטחי המחסן והמרפסת. ולהפחית במגרש 200 בגין קרבה לשטח ציבורי.</p> <p>10. לא נערכה בדיקת גזי קרקע.</p>	<p>בעלי הזכויות בשלמות בחלקה גוש 8942 וכן הבעלים של 1/2 חלקים בחלקה 2 בגוש 8942 והבעלים של 3/14 חלקים בחלקה 3 בגוש 8942</p>	<p>עו"ד צבי שוב בשם גיורא רובינשטיין, יונתן ארזי, צביה שרון, רחל גורמן, רונאם טלניר נאמנות בע"מ</p>	<p>8</p>

	<p>201 מצא שמאי התכנית שיש להפחית את עלות המטלה הציבורית, כאשר יש לקחת בחשבון שקונה מרצון היה מביא בחשבון הפחתה בגין עלות זו.</p> <p>9. לאחר בדיקה אין טעות בשווי שטחי המחסן והמרפסת . כמו כן, קירבה למגרש ציבורי חלה בשני המגרשים כך שזה לא משנה את היחסיות בין 2 המגרשים.</p> <p>10. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך קיימות חלופות בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.13 (3) בו נקבע כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים.</p>				
<p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>6. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>7. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>9. למשוך את ההתנגדות.</p> <p>10. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>12. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>13. לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>1. תיקון טכני</p> <p>2. תיקון טכני</p> <p>3. תוספת זכויות בשטח ביעוד שב"צ לפי סעיף 62 א (א) (18) על מנת להבטיח ניצול מיטבי במטרה להבטיח מענה פרוגרמתי ראוי לתושבי השכונה הקיימים והחדשים.</p> <p>4. גמישות נדרשת עבור תכנון שטחי הציבור במרחב השומרון</p> <p>5. גמישות במיקום זיקת ההנאה על מנת להבטיח בינוי מיטבי במגרש ציבורי</p> <p>6. שינוי קווי בניין לצורך ניצול מיטבי של שטחי ציבור. ההוראה בעניין פתחים לכיוון מגרש 100 תנוסח באופן הבא: במגרש 250 יתאפשר קו בניין 0 לכיוון מגרש 100 ויתאפשרו פתחים משותפים שיתואמו במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>7. שינוי בתכנית לצורך ניצול מיטבי של שטחי הציבור</p>	<p>1. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג.</p> <p>2. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות</p> <p>3. עדכון זכויות הבניה במגרש 250 ל 400% בניה</p> <p>4. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת נידוד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים ביעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>5. הבטחת זיקות הנאה במגרש 250. מיקום זיקת ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <p>- החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן</p>	<p>כל תחום התכנית</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>9</p>

<p>8. שינוי בהוראות התכנית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>9. השימושים הציבוריים המפורטים בתכנית הראשית 4321 נמצאו מתאימים לצורכי הציבור העתידיים בשכונה ועל-כן אין צורך בשינוי המוצע.</p> <p>10. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>11. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>12. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>13. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p>	<p>- לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים.</p> <p>- להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ שצ"פ מגרש 250) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים.</p> <p>- הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 250 לכיוון מגרש 100 יתואמו סופית בתכנית העיצוב האדריכלית למגרש 250</p> <p>7. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>8. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>9. הרחבת השימושים בייעוד קרקע שצ"פ, שב"צ ושטחי ציבור מבונים לפי תכנית צ'</p> <p>10. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>11. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה</p>
--	--

התוכן	מס' החלטה
507-0909853-תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - 0008-24ב' - 5

		<p>הקומה</p> <p>12. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>13. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>			
1.	מענה יינתן בוועדה	<p>1. אין להתייחס לנכס כאל בניין במושע, היות וקיים הסכם שיתוף המופקד בטאבו, ועל כן יש לבטל את ההפחתה למושע.</p> <p>2. לטענת שמאי המתנגדים הפחתה בגין קירבה לשביל עכו אינן נכונה.</p> <p>3. יש לתת מקדמי תוספת לחלקה 10 בגין ייעוד מגורים בלבד והיעדר עירוב שימושים</p> <p>4. פגיעה בשווי היחסי בחלקה במצב קודם החלקים בזכויות המתנגד נדרשים לעמוד על 36 אחוז מהזכויות המוקצות לחלקה ולתיאום חלקיו בזכויות הקיימות והעתידיות הקבועות בהסכם שיתוף המופקד. במקרה ולא יתקבל מבקש המתנגד לקבל תשלומי איזון או לחילופין להקצות זכויות לחלקה כיחידה תכנונית אחת.</p> <p>5. יש להוסיף הערה כי הטבלה איננה משנה את הסכם השיתוף הקיים בחלקת המקור</p> <p>6. נדרש מקדם תוספת של 11 אחוז בגין הליכים משפטיים שיידרשו למימוש הזכויות</p>	<p>רחוב שביל עכו 7 גוש 8942 חלקה 10</p>	<p>עו"ד יוסף סייג ושמאי אורי עזריאל בשם חגי קורח</p>	10

התוכן	מס' החלטה
2 - מתחם	05/06/2024
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	5 - - 'ב' - 0008
דיון בהתנגדויות	

		7. יש להתייחס לשווי הקרקע של כל חלקת משנה בבית המשותף.			
--	--	--	--	--	--

התוכן	מס' החלטה
2 מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - 0008-24ב'

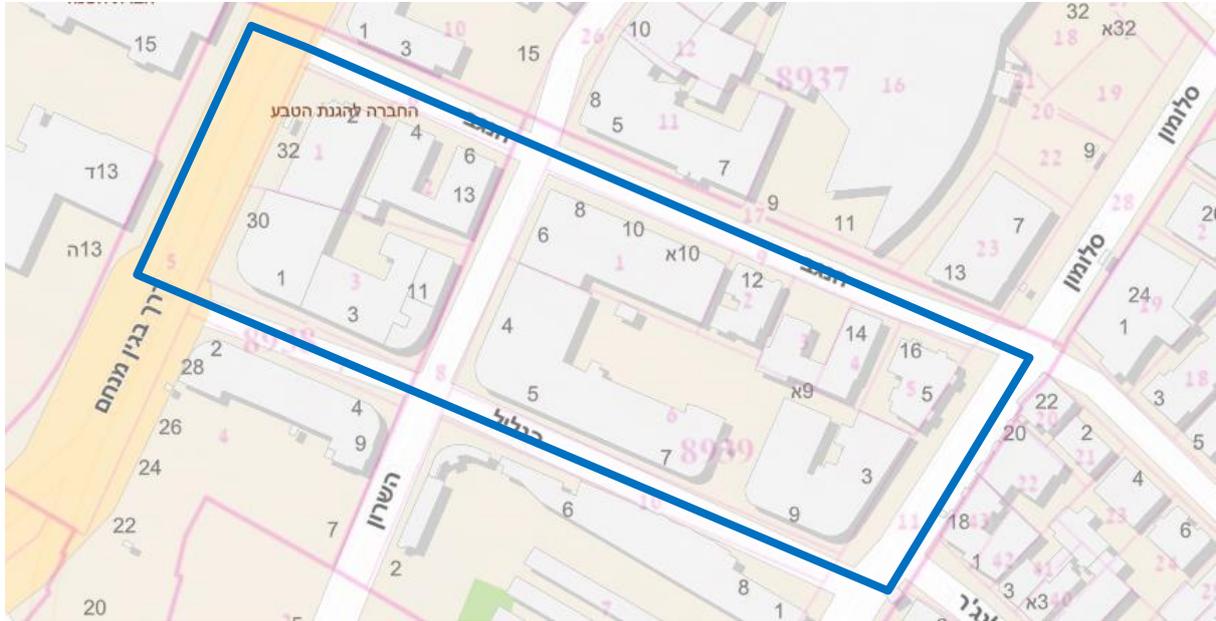
חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב לתקופה של 30 ימים.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
2	לדחות סעיפים 1-3 לקבל את סעיף 4	תיקון טעות סופר בייעוד ביחס לחלקה 9 בגוש 8942 - יש לציין בטבלאות האיזון כייעוד לדרך ומסחר 2.
3	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
4	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
5	לדחות את ההתנגדות	לא נדרש
6	לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיף 2	במסגרת תיקון הטבלאות השמאי יעדכן ככל הניתן את ההקצאות בחלקים שווים בין שתי החברות.
7	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
8	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
9	לקבל את סעיפי ההתנגדות 1-8 ו 10-13 לדחות את סעיף 9	<p>14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיף חוק" תקנה 62(א)ג.</p> <p>15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכנית</p> <p>16. עדכון זכויות הבניה במגרש 250 ל 400% בניה</p> <p>17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>18. הבטחת זיקות הנאה במגרש 250. מיקום זיקת ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>19. קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן - לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים. - להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ שצ"פ מגרש 250) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים. - הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 250 לכיוון מגרש 100 יתואמו סופית בתכנית העיצוב האדריכלית למגרש 250 <p>20. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכסית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>21. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים</p>

<p>לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>22. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>23. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה</p> <p>24. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>25. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולרניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>		
לעדכון	לעדכון	10

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



כתובת:

רחוב הנגב 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 12, 14, 16
רחוב הגליל 1, 3, 5, 7, 9
רחוב סלומון 3, 5
דרך מנחם בגין 30, 32

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8938	מוסדר	חלק	1-3, 6	5, 7
8939	מוסדר	חלק	1-6, 9	8, 10-11

שטח התכנית: 17.731

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר.

מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 3.

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024 6 - '24-0008	507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.
יעוד קיים : מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך
שטח התכנון : 17.731 דונם



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

התוכן	מס' החלטה
507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	398 יח"ד מתוכן 56 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 34 יח"ד דב"י נוספות 40,302 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	62,450 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	4,480 מ"ר	מסחר	
	2,600 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	2,250 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	35	קומות	גובה

התוכן	מס' החלטה
3 מתחם 3 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכניות במצגת.

מיטל להבי : בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן : הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית. דורון ספיר : מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק : יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח. ערן מאירסון : יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע. מיטל להבי : אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח? ערן מאירסון : תוכנית עיצוב בת שבע. דורון ספיר : נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
3 מתחם 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10770 בעמוד 11060 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2022	The Marker
02/09/2022	ישראל היום
02/09/2022	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-0909861-תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0008-24

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	עו"ד ערן ארטמן	רח' המנופים 8, בית אופק, הרצליה פיתוח
2	עו"ד חכמון אלמוג	אחוזה 153 ת"ד 1000 רעננה 4337331
2	התנגדות אהובה ברנר ע"י עו"ד חכמון	תל אביב
2	זילברמן מנחם	בילו 62 ת"א 6425612
2	אהובה ברנר	אצל עו"ד מאיר גרוס קרני שומרון
2	אורי אבני	שמואל בן עדיה 7 ת"א
2	אלי וייס	רוטשילד 66 תל אביב
2	אריה פוזילוב	ז'בוטינסקי 3 מגדל יהלום רמת גן
2	גרשון וייסרפורר	רחוב הנגב 4 תל אביב - יפו 6618604
2	אסנת תמיר	מיוצגת ע"י עו"ד חכמון אלמוג
2	מיכל דרורי לייטנר	ספיר 56 שערי תקוה
2	עו"ד חאלד סכיס	רחוב אחוזה 153 רעננה 4337331
3	ניצחון גואטה בשם חברת אמביל בע"מ	
4	הרטבי בורנשטיין בסון ושות' עו"ד	רחוב פריש דניאל 3 תל אביב - יפו 6473104
5	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב יפו 6971045
6	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
7	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
8	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
9	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
10	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
11	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
12	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
13	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
14	ערן לס עו"ד	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
15	ערן לס עו"ד	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
16	ערן לס עו"ד	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
17	עו"ד דניאל פסטרנק	מרכז עזריאלי 5 מגדל מרובע קומה 35 ת"א 6702501
18	ענת בירן	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
19	עו"ד יעל אוריאלי משרד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות'	ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון תל אביב 6423806
20	עו"ד עידו סונדרס עמית פולק מטלון ושות' עו"ד	ראול ולנברג 18 בנין D רמת החייל תל אביב 6971915
21	מהנדס העיר	
22	עו"ד נעה יגלה משרד עו"ד ש. בירן	ברקוביץ 4 ת"א 6423806

23	עמית פולק מטלון ושות' משרד עו"ד	ראול ולנברג 18, בנין D, רמת החייל תל אביב 6971915
----	---------------------------------	---

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד ערן ארטמן בשם אוריאל גורבן, נילי הורניק, רינה מטוס, נועה ליבוביץ, ארנון דיסקין, תמר טאומן	גוש 8939 חלקות 3-5	<p>1. יש להקצות את הבעלים במגרש 302, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>2. טבלת האיזון מוטה לטובת החברות הקבלניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> המתנגדים טוענים ששווי זכויותיהם 50 מיליון ש"ח. אין הסבר להפחתה לחזית לרח' סלומון. יש להביא בחשבון שהנכס מוחזק ומתנהל כיחידה אחת, אין מקום למושע. <p>3. מבקשים לקבל את ההקצאה באותו שיעור שהיה להם במצב בנכנס 46.8%</p>	<p>1. מכיוון שמדובר בעסקים קיימים נמצא לנכון לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.</p> <p>2. שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון כהלכה וללא משוא פנים הטבלאות אושרו ע"י שמאי הועדה.</p> <ul style="list-style-type: none"> לא הוצג תחשיב ע"י המתנגדים להערכת השווי כפי שנטען על ידם. רח' סלומון מהווה רח' סואן במתחם שמעברו אזור מסחרי ושכונת נווה שאנן, לכן בוצעה הפחתה בגינו ע"י שמאי התכנית בהתאם. שמאי התכנית הביא בחשבון הפחתה למושע של 5%, מקדם סביר ל-6 בעלים שאינם בני משפחה אחת ואין לדעת על הקשרים הקיימים ביניהם. <p>3. החלק היחסי במתחם מספר 3 נקבע לפי השווי היחסי ולא לפי שטח המתנגדים במצב הקודם לכן אין רלבנטיות לטענה זו.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>
2	עו"ד אלמוג חכמון בשם אהובה ברנר, אורי אבני, אלי וייס, אסנת תמיר, אריה פוזילוב,	גוש 8938 חלקה 2 רחוב הנגב 4-6	<p>1. הטבלאות לא מפורטות מבוקש להציג תחשיב מפורט.</p> <p>2. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>3. ההקצאה כפי שנעשתה מגדילה את המושע ויש להפחית את שווי המגרש בהתאם.</p>	<p>1. שמאי התכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן). ועפ"י הפרוט הנדרש בהתאם.</p> <p>2. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה 1.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p>

<p>באסס חתו, גרשון ויסרפורר, דודו טסה, דופלר דניאל, זילברמן מנחם, חאלד סכיס, יונה יואב, ליפמן ראובן, מיכל דרורי ליטנר (שמאי אסף לוי)</p>	<p>4. הפחתה למגרש 300 בגין תיאום נדרש עם נת"ע. 5. יש לתקן את מקדם ההפחתה למגרש 300 בגין חשיפה לדרך מנחם בגין ל 10% - כמו במצב הקודם 6. יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן למגרש 302 בגין חשיפה לרחוב סולומון. 7. לבאר את תחשיב התעסוקה בניכוי ד.ב.י. במגרשים. 8. לייחס שווי נכנס ושווי מחוברים בהתאם למצב בפועל בתשריט הבית המשותף. 9. להוסיף לשווי המצב הנכנס את שווי ההצמדות. 10. לתת מקדם 1.2 לחלקות משנה 5, 17-8 בגין חזית מסחרית. 11. לייחס שווי פיזי למרכיב תרומת מחוברים בסך 3,500 ₪ למ"ר. 12. לא נערכה בדיקת זיהום קרקע במגרש 301. 13. להגדיר מספר מתחמי איחוד וחלוקה.</p>	<p>3. לאור קבלת ההתנגדות בסעיף 2 יתוקן הטבלאות במידת האפשר והטענה מתייתרת. 4. בבדיקה שנערכה ע"י שמאי התכנית הרי שאין רלבנטיות לטענה מכיוון שאין לתיאום עם נת"ע כל השפעה על השווי. 5. התשובה לטענה נבדקה ונמצא שההשפעה של רחוב מנחם בגין חזקה יותר על בניין בן 4 קומות מרקמי ביחס למגרש 300 שהינו מגדל מגורים עם שימושים מעורבים. 6. רח' סולומון מהווה רח' סואן במתחם שמעברו אזור מסחרי ושכונת נווה שאנן, לכן בוצעה הפחתה בגינו ע"י שמאי התכנית בהתאם. 7. תחשיב השמאי ביצע הפחתה למרכיב הדיור בר השגה מהתעסוקה בהתאם ליחס ברוטו נטו. 8. הטענה נבדקה ונמצאה נכונה. יש לתקן ולהוסיף שווי תרומת מחוברים לחלקה 2 בגוש 8938 בהתאם לתשריט הבית המשותף 9. בבדיקת השמאי נמצא שההצמדות של תת חלקות 34-31 לא תורמות לשווי אותן תתי החלקות, כמו כן יש לציין שההצמדות מגולמות בשווי ברוטו. 10. לתת חלקות 17-8 יחס שווי לפי מסחר, הטענה נכונה לתת חלקה בלבד. 5. ולכן יתוקן ע"י השמאי בהתאם. 11. נושא תרומת המחברים נבדק ע"י השמאי, כאשר רמת הגמר והחלוקה הפנימית שונה בין מ"ר בקומת המרתף למ"ר בקומות העליות הסחירות, לכן בתחשיב המשכלל את כל מרכיבי הבנין נמצא עלות נמוכה מהמבוקש בטענה ז. 12. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך קיימות</p>	<p>7. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות. 8. לקבל את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות. 13. לדחות את ההתנגדות.</p>
--	--	---	---

	<p>חלופות בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.13 (3) בו נקבע כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים.</p> <p>13. תכנית 4321 הינה תכנית מאושרת שהגדירה 4 מתחמי איחוד וחלוקה וכך הוגדרו 4 תכניות בהתאם.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. אין בידי שמאי התכנית מידע מה מחזיק כל חוכר וממילא ההקצאה הינה תמיד לבעלים. העיקרון הוא שהשעבוד הולך אחר בעליו כך שההקצאה לחוכר תהיה מתוך הקצאת הבעלים. 2. ראה התנגדות 2 טענה 1.</p>	<p>1. למתנגד זכות חכירה ל-5,000 שנים, אך לא קיבל הקצאה בטבלה. 2. אין פירוט של המצב הנכנס.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>עו"ד ניצחון גואטה בשם חברת אמביל בע"מ</p>	<p>3</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראה תשובה להתנגדות 1 טענה 1. 2. בטבלת ההקצאה ואיזון הובא בחשבון שהבית רשום כבית משותף. 3. בחלקה 1 בגוש 8938, תרומת המחוברים כבר הובאה בחשבון. 4. שמאי התכנית בדק את שווי החלקות במצב הנכנס עפ"י כל המאפיינים ומצא שזכויות הבניה בחלקת המתנגדים נמוכות יותר (%220 בניה לעומת מעל ל-280% בחלקות שהוזכרו) וגם בדק פרמטרים נוספים ומצא בבדיקתו שווי למ"ר נמוך יותר לחלקת המתנגד. 5. לפי בדיקת השמאי ההשפעה של מנחם בגין חזקה יותר על בניין בן 4 קומות מרקמי ביחס למגדל מגורים עם שימושים מעורבים.</p>	<p>1. יש להקצאות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. שמאי התכנית לא הביא בחשבון כי הבניין רשום כבית משותף 3. שמאי התכנית התעלם ממרכיב הבנוי במצב הקודם. 4. השמאי קבע שווי למ"ר קרקע בנכס 44 אלף ש"ח למ"ר בנוי לעומת חלקות 3 ו-6 בגוש 8939 – בהן נקבע שווי של 62 אלף שח למר בנוי. יש לקבוע שווי דומה. 5. לקבוע הפחתה בגין חזית לרח' מנחם בגין בצורה אחידה לשני מצבי התכנון.</p>	<p>גוש 8938 חלקה 1 רחוב הנגב 2/מנחם בגין 32</p>	<p>עו"ד דוד בסון בשם מינקה שמואל ת.ז. 050457134 ובלומנקרנץ מרדכי ת.ז. 050848068</p>	<p>4</p>
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם מנשה</p>	<p>5</p>

<p>2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק 5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p>	<p>רחוב הנגב 12</p>	<p>צבר</p>	
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם פולה שפיר</p>	<p>6</p>

<p>זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינו לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדן ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 			
<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינו ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינו לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם מיקי דביר</p>	<p>7</p>

	<p>מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 			
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצא את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם סימה קדם</p>	8

	<p>לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<ul style="list-style-type: none"> פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 			
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם</p> <p>3.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם אילון אהוב עמי</p>	<p>9</p>

	<p>המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>				
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם עזרא צאיג</p>	<p>10</p>

	<p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>				
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם עזרא דבורה</p>	<p>11</p>

	<p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>				
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק 5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק. 	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם ניאזוב מזל</p>	12

	<p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>				
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדון ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם. 2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה. 3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים. 4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו 5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה. בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה. 2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין. 3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301. 4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק 5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא: • לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350 • פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם אילן יצחקי</p>	<p>13</p>

התוכן

מס' החלטה

507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - 0008-24

<p>1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 2. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3</p>	<p>1. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. יש להגדיל את המושע במגרש 301.</p>	<p>גוש 8938 תתי חלקות 1/4,5 רחוב הנגב 2</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם מרים צינצינטוס</p>	<p>14</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה התנגדות 5 טענה 3.</p>	<p>1. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. 2. יש להגדיל את המושע במגרש 301</p>	<p>גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם דני טרבולוס</p>	<p>15</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 2 2. ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 1 3. ראו מענה להתנגדות מס' 5 סעיף 3</p>	<p>1. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. 2. יש להקצות את הבעלים במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 3. יש להגדיל את המושע במגרש 301</p>	<p>גוש 8939 חלקות 3-5 רחוב הנגב 14-16</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם דני ארנון דיסקין</p>	<p>16</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראה מענה התנגדות 2 טענה 1</p>	<p>הטבלאות אינן מפורטות מספיק.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 1 רחוב הנגב 8</p>	<p>עו"ד דניאל פסטרנק בשם חברת מאגיס</p>	<p>17</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לקבל את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. שווי מצב קודם מתבסס על תכניות קיימות ומאשרות שקבעו ייעוד קרקע וזכויות בניה. תא 5000 הינה תכנית מתאר כוללנית אשר אינה משנה יעודי קרקע ואינה מעניקה זכויות בניה והיא מהווה מסגרת תכנונית להכנת תכניות בסמכות הוועדה המקומית בלבד. ולפיכך הטענה נדחית על הסף. 2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1. 3. הטענה נכונה. יתוקן ותתוסף ההצמדה. 4. שמאי התכנית שמר על עיקרון השווי היחסי, ההפרש נובע כתוצאה מכך שהשמאי הביא בחשבון את שווי</p>	<p>1. יש לבסס את השווי במצב הקודם לפי תא/5000. 2. הטבלאות לא מפורטות. 3. שמאי התכנית התעלם מההצמדות. 4. לא נשמר עקרון "שימור השווי היחסי".</p>	<p>גוש 8939 חלקה תתי חלקות : 1, 5, 6, 7, 9, 12, 14, 15, 20, 21, 30-75, 73, 65, 76, 126, 127, וחלק מתת חלקה 10 בתחום חלקה 1</p>	<p>עו"ד ענת בירן בשם חברת צוק בזלת אינוסטמנט בע"מ ח.פ-51-1996126 ועיבוז המנוח יוסף שחר ז"ל</p>	<p>18</p>

	המחוברים בגו"ח 8938/1 וחלקה היחסי של העירייה במגרשים 300 ו-302 ששמאי המתנגדים לא הביא בחשבון.				
19	עו"ד רונן ירדני בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (שמאי יצחק שפיגל)	<p>1. יש לרשום את זכויות החוכרים של שיכון ובינוי בחלקה 6 בגוש 8939 תחת זכויות הבעלות במגרש תמורה 301 בלבד.</p> <p>2. יש להביא בחשבון מקדם עירוב שימושים במצב החדש.</p> <p>3. שטח רשום של חלקה 6 בגוש 8939 הינו 4,279 מ"ר בעוד שבנספח א לטבלת ההקצאות מופיע רק שטח חלקה 4,251 מ"ר.</p> <p>4. העדר התאמה בין החלק המוקצה במגרשי התמורה לבין החלק היחסי במצב הנכנס.</p> <p>5. יש להקצות לחברות חלקים שווים במגרשי התמורה.</p>	גוש 8938 חלקה 3 גוש 8939 חלקה 6	<p>1. לקבל את ההתנגדות חלקית.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	
20	עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת ל.ר.י נכסים בע"מ	<p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>2. העדר פירוט בטבלאות האיזון.</p> <p>3. העדר התייחסות למנגנון שימור זכויות שנקבע בתת"ל 71/ב.</p> <p>4. מקדם מושע נמוך ובלתי סביר במגרש 301.</p> <p>5. המבנים תורמים לשווי בחלקה הנדונה.</p> <p>6. החלקה הנדונה הוערכה בחסר ביחס לחלקות 3 בגוש 8938 ו-6 בגוש 8939.</p>	גוש 8938 חלקה 1 תתי חלקות 2 + 1	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. השמאי שמר על מנגנון שימור הזכויות ולקח בחשבון יעודים לפי תת"ל 71/ב.</p> <p>4. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 3</p> <p>5. תרומת המחוברים בחלקה 1 הובאה בחשבון.</p> <p>6. שווי החלקות נבדק ע"י השמאי ,</p>	

התוכן

מס' החלטה

507-0909861-תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - - 24-0008

<p>10. לדחות את ההתנגדות. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ונמצא על ידו שזכויות הבניה בחלקה 3 בגוש 8938 ובחלקה 6 בגוש 8939 הינן לפי 65% בקומה לעומת חלקת המתנגדים לפי 50% בקומה. 7. שלושת המגרשים שבטבלת האיזון הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה ולכן אין צורך בתוספת מקדם. 8. מקדם ההפחתה שיוחס למגרשים 300 ו 302 הינו בשיעור של 3% בלבד, מאחר ומגלם הפחתה למרכיב המגורים בלבד. 9. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.12 (3) עוד נכתב כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים. 10. חברת חשמל הינה בעלים של תת חלקה 7 בחלקה 1 בגוש 6971 והינה בעלים עפ"י חוק זכאית בהתאם להיכלל בטבלת האיזון. 11. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון" 12. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p>	<p>7. להוסיף מקדם קרבה לשב"צ במגרש 301. 8. הערכת שווי בחסר של מגרשים 300 ו-302. 9. אי צירוף בדיקת גזי קרקע. 10. לגרוע את חלקה של חברת החשמל. 11. לתקן את התכנית שמגרש 300 יישא ביותר יחידות דב"י מיתר המגרשים. 12. להגדיל את זכויות הבניה למגורים במגרש 301.</p>			
<p>14. לקבל את ההתנגדות. 15. לקבל את ההתנגדות. 16. לקבל את ההתנגדות. 17. לקבל את ההתנגדות. 18. לקבל את ההתנגדות. 19. לקבל את ההתנגדות. 20. לקבל את ההתנגדות. 21. לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>14. תיקון טכני 15. תיקון טכני 16. תוספת זכויות בשטח ביעוד שב"צ לפי סעיף 62 א (א) 18 על מנת להבטיח ניצול מיטבי במטרה להבטיח מענה פרוגרמתי ראוי לתושבי השכונה הקיימים והחדשים. 17. גמישות נדרשת עבור תכנון שטחי</p>	<p>1. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג. 2. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות 3. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה 4. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניוד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים</p>	<p>כל תחום התכנית</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>21</p>

<p>22. למשוך את ההתנגדות. 23. לקבל את ההתנגדות. 24. לקבל את ההתנגדות. 25. לקבל את ההתנגדות. 26. לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הציבור במרחב השומרון 18. גמישות במיקום זיקת ההנאה על מנת להבטיח בינוי מיטבי במגרש ציבורי 19. שינוי קווי בניין לצורך ניצול מיטבי של שטחי ציבור. ההוראה בעניין פתחים לכיוון מגרש 302 ו 301 תנוסח באופן הבא: במגרש 350 קו בניין 0 לכיוון מגרשים 301 ו 302 יתאפשרו פתחים משותפים שיתואמו במסגרת תכניות העיצוב. 20. גמישות בתכנית לצורך ניצול מיטבי של שטחי הציבור 21. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור 22. השימושים הציבוריים המפורטים בתכנית הראשית 4321 נמצאו מתאימים לצרכי הציבור העתידיים בשכונה ועל-כן אין צורך בשינוי המוצע. 23. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור 24. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני 25. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני 26. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p>	<p>הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב. 5. הוספת הוראה לתקנון: שטח זיקות ההנאה ומיקומן במגרשים 301, 302, 350 ייקבע בתכנית העיצוב. 6. קווי בניין: - החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן - לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים. - להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ מגרש 350) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים. - הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 302 ו 301 לכיוון מגרש 350 יתואמו סופית בתכניות העיצוב האדריכליות למגרשים הנ"ל 7. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה 8. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך. 9. הרחבת השימושים בייעוד קרקע שצ"פ, שב"צ ושטחי ציבור מבונים לפי תכנית צ' 10. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב 11. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p>			
---	--	---	--	--	--

התוכן	מס' החלטה
507-0909861-תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0008-24ב' - 6

		<p>ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה .12. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. .13. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולרניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>		
--	--	---	--	--

<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו.</p> <p>2. ראה התנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. הטענה שהוצגה ע"י שמאי המתנגדים היא חישוב השווי היחסי של החוכרים. הטענה איננה רלבנטית לחוכרים שחכירתם הולכת לאחר הבעלים.</p>	<p>1. זכויות המתנגדים (חוכרים) נרשמו במצב הנכנס כאילו מדובר בזכויות מתחת לקו. יש להציג את תחשיבי השווי.</p> <p>2. החלק היחסי של חלק כלל החוכרים בחלקה 6 הינו 17.41%, שהם 8.86% משווי התכנית.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>22</p> <p>עו"ד נעה גילה בשם שמואל בוקסר, אליהו הימן, צפורה היפרט, ארז הימן, נעם שמואל הימן, אהוד הימן, אליהו שי הימן, שוהרה מוחבר, נעים מוחבר, פרידה מוחבר, סולימן שלמה מוחבר, אלברט פיימן, ליאור רפאלי, עמוס בן דוד, מרדכי ראובן, יוסף טל, ירשי משה הימן ז"ל, יצחק הימן, בעז הימן, וחברת קובה ישראל נכסים בע"מ וחברת שי וילמן החזקות בע"מ</p>
--	---	--	----------------------------	---

<p>1. לקבל את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות. 7. לדחות את ההתנגדות. 8. לדחות את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות. 10. לדחות את ההתנגדות. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות. 13. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1. 2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1. 3. שמאי התכנית שמר על מנגנון שימור הזכויות ולא הביא בחשבון את היעודים לפי תת"ל 71/ב. 4. מקדם מושע של 10% במגרש 301 הינו סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים הסחירים האחרים בתכנית. 5. תרומת המחברים של חלקה 1 בגוש 8938 הובאה בחשבון ע"י השמאי. 6. בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית "F", שהינה התכנית שקובעת את זכויות הבניה במצב הקיים, נקבע שזכויות הבניה בחלקה 3 בגוש 8938 ובחלקה 6 בגוש 8939 לפי 65% בקומה לעומת חלקת המתנגדים שהינה לפי 50% בקומה. מה שכמובן משפיע על שווי חלקה 1 בהתאם. 7. כל שלושת המגרשים שבתכנית הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה כך שאין משמעות למקדם המבוקש. 8. מקדם הפחתה שיוחס למגרשים 300 ו 302 הינו בשיעור של 3% בלבד, מאחר ומגלם הפחתה למרכיב המגורים בלבד. 9. ראו מענה בהתנגדות 20 סעיף 9 10. חברת חשמל הינה בעלים של תת חלקה 7 בחלקה 1 בגוש 6971 והינה בעלים עפ"י חוק וזכאית בהתאם להיכלל בטבלת האיזון. 11. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון" 12. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון" 13. בהתאם לתקנון הבית המשותף ונסח</p>	<p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר". 2. העדר פירוט. 3. העדר התייחסות למנגנון שימור שנקבע בתת"ל 71/ב 4. מקדם מושע נמוך ובלתי סביר במגרש 301. 5. המבנים תורמים לשווי בחלקה הנדונה. 6. החלקה הנדונה הוערכה בחסר ביחס לחלקות 3 בגוש 8938 ו-6 בגוש 8939 7. להוסיף מקדם קרבה לשב"צ במגרש 301. 8. הערכת שווי בחסר של מגרשים 300 ו-302. 9. אי צירוף בדיקת גזי קרקע. 10. לגרוע את חלקה של חברת החשמל 11. לתקן את התכנית שמגרש 300 יישא ביותר יחידות דב"י מיתר המגרשים 12. להגדיל את זכויות הבניה למגורים במגרש 301 13. טענת השמאי ירון ספקטור בגין כך שתת חלקה 9- בגוש 8938 חלקה 1, עפ"י תקנון הבית המשותף, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות של החלקה שייכות לתת חלקה 9, יש לתקן את טבלת ההקצאות והאיזון בהתאם.</p>	<p>גוש 8938 חלקה 1 תתי חלקות 8, 9</p>	<p>23 עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת איילון חברה לביטוח בע"מ (שמאית מיכל שימקביץ) (סי' 13 טענת שמאי ירון ספקטור)</p>
--	--	---	---	---

התוכן	מס' החלטה
507-0909861-תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 24-0008

	<p>הטאבו נדמה כי הזכויות הקיימות והעתידיות של החלקה במצב הנכנס ביחס למבנה הקיים שייכות לתת חלקה 9. עם זאת יצוין כי התחשיב שהוצג בהשלמת ההתנגדות אינו משקף את השווי במצב הנכנס שכן מתבסס על שווי המצב החדש. לפיכך, ייבחן על ידי שמאי התוכנית תיקון הטבלה ביחס לשווי היחסי של תתי החלקות בחלקה 1 בגוש 8938, לרבות התייחסות להצמדות במצב הנכנס.</p>			
--	--	--	--	--

התוכן	מס' החלטה
2307 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008

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

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- לקבוע תקופה של 21 ימים לצורך השלמת מסמכים נדרשים ע"י המתנגדים.
- לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק הת"ב לתקופה של 30 ימים.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2 ו 3	1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
2	לדחות את סעיפים 1, 3-7, 9, 11-13 לקבל את סעיף 2 ו 8 לקבל חלקית את סעיף 10	1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. 2. להוסיף שווי תרומת מחוברים לחלקה 2 בגוש 8938 בהתאם לתשריט הבית המשותף 3. לתקן את טבלאות ההקצאה ולתת מקדם 1.2 לתת חלקה 5 בגוש 8938 חלקה 2
3	לדחות את כל הסעיפים	לא נדרש
4	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
5-13	לקבל חלקית סעיף 1 וסעיף 4 לדחות את סעיפים 2, 3, 5	1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין. 2. יבוצע עדכון לפי סעיף 1 אשר ישפיע על טבלאות ההקצאה
14	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
15	לדחות את כל הסעיפים	לא נדרש
16	לדחות את סעיף 1, 3 לקבל את סעיף 2	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש עיקרון קרוב ככל האפשר.
17	לדחות את ההתנגדות	לא נדרש
18	לדחות את סעיפים 1, 2, 4 לקבל את סעיף 3	יש לעדכן טבלאות ההקצאה ולהתייחס להצמדות בהתאם לנסח הטאבו
19	לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5	לעת עדכון טבלאות ההקצאה ישתדל שמאי התכנית להקצות לחלקה 6 בגוש 8939 תמורה במגרש 301 ככל שיתאפשר
20	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
21	לקבל את סעיפים 1-8, 10-13 לדחות את סעיף 9	14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג. 15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכנית 16. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה 17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניווד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב. 18. הוספת הוראה לתקנון: שטח זיקות ההנאה ומיקומן במגרשים 302, 301, 350 ייקבע בתכנית העיצוב. 19. קווי בניין:

<p>- החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן</p> <p>- לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים.</p> <p>- להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ מגרש 350) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים.</p> <p>- הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 302 ו 301 לכיוון מגרש 350 יתואמו סופית בתכניות העיצוב האדריכליות למגרשים הנ"ל</p> <p>20. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכסית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>21. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>22. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>23. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה</p> <p>24. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>25. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולרניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>		
<p>לא נדרש</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>22</p>
<p>1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין.</p> <p>2. לעת עדכון טבלאות ההקצאה ייבחן על ידי שמאי התוכנית תיקון הטבלה ביחס לשווי היחסי של תתי החלקות בחלקה 1 בגוש 8938, לרבות התייחסות להצמדות במצב הנכנס.</p>	<p>לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12 לקבל חלקית את סעיף 13</p>	<p>23</p>

התוכן	מס' החלטה
3 מתחם 507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0008