

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0002-25 מיום 22/01/2025

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 22/01/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/84940495520>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84940495520>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0021 מיום 13/11/2024	
			אישור פרוטוקול 25-0001 מיום 08/01/2025	
1.	1	507-0654517	עזריאלי טאון דיון בדיווח (2)	10:00
2.	35	507-0693135	החרוב 44-48 דיון בדיווח	
3.	43	507-1132844	פרדס דלק דיון בהפקדה	
4.	65		תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
5.	88	507-0323345	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בדיווח	
6.	205	507-0337626	מתחם שניצלר דיון בהתנגדויות 106ב'	11:00

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

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 24-0021

י"ב חשון תשפ"ה 13/11/2024 09:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:52
בנוכחות: מיטל להבי, רועי אלקבץ, ד"ר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0019 מיום 30/10/2024
			אישור פרוטוקול 24-0020 מיום 06/11/2024
1.	1	507-0322842	דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת
2.	40	507-0810747	חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת
3.	78		רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71
4.	87		השוק היווני (חדש) דיון נוסף
5.	106		חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
6.	124	507-1018837	תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות
7.	249	507-0733741	התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

פרוטוקול החלטות מספר 25-0001

ח' טבת תשפ"ה 08/01/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0024 מיום 11/12/2024
			אישור פרוטוקול 24-0025 מיום 25/12/2024
1.	1		הפקעת חלקה 72 בגוש 8999 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		הפקעה חלק מחלקה 7 בגוש 7088 - שד' ירושלים 41 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4435 רחוב בארי מס' 50 - תיק 2022-07634
4.	20		תוספת שימושים ברובע 4 דיון בתיקון טכני בהחלטה
5.	25		בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום (2)
6.	28	507-1030410	נחל הבשור דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות
7.	49	_____0	התחדשות עירונית פיקוס - סהרון דיון בסעיף 77 + 78
8.	54		יחידת תכנון 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	65		מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	89		מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	111		תכנית עיצוב שלהבת (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	129		הצפירה 1-13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני - שינוי לתכנית עיצוב
13.	152		ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	167	507-1370634	התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה
15.	180	507-0615963	מרחב ליאונרדו דיון בהתנגדויות

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון
1 - 25-0002	דיון בדיווח (2)

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

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	437-444 ,413	429

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
 יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
 ניקוז: לביא נטיף אלגביש
 אגרונום: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 מגיש התכנית: קבוצת עזריאלי בע"מ
 בעלות: קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2791- מגדל מבנה גזית/פז
 תב"ע לקראת תוקף: תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה: 136,126 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח:

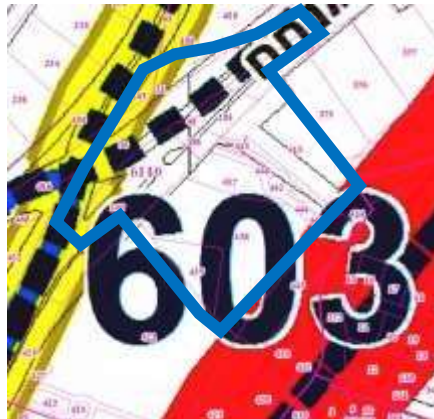
מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות

מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B

הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני .

מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)



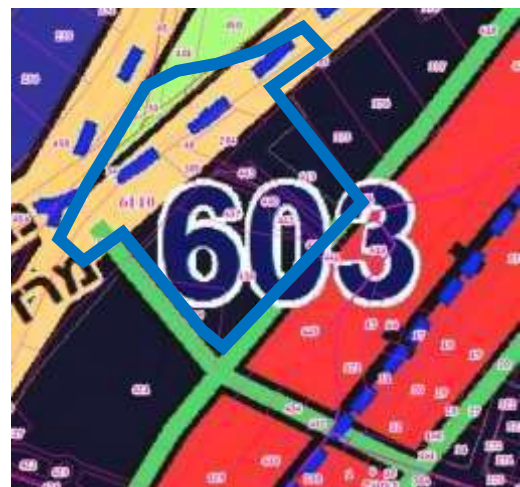
מתחמי תכנון מתוך תא 5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא 5000



נספח תחבורה מתוך תא 5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא 5000

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ, כיכר עירוני ושב"צ.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין, גובה הבנייה, גובה קומות, תכנית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך **מנהרה/מעבר תחת**
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

תשריט מצב מוצע:**מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת המרחב המשותף של עזריאלי צפון ע"י תוספת מגרש גזית והפיכתם למגרש אחד.

ת"א שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא ת"א שטח 100.

הרח"ק המרבי ימומש במבנה E אשר ממוקם על מגרש 100. התוכנית משנה את המגרש שפונה לצומת הרחובות מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי, אשר ביעוד קרקע דרך ליעודים : מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.

בת"א שטח 100: ביעוד עירוני מעורב-

התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל תעסוקה. תוספת של כ-33,806 מ"ר שטח כולל לתעסוקה; ללא תוספת זכויות למגורים. הוראות וזכויות למגורים יהיו ללא שינוי

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הועדה בשלב תכנית העיצוב.

ת"א שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל כיכר עירונית ושצ"פ

שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה

תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות
עירוני מעורב		100		103500	36272
עירוני מעורב	מגורים	100		13968	10267
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100		5925 שטח כולל	50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1) 1192 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1)
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	13276	169932 שטח כולל	4966
מבנים ומוסדות ציבור		600	2146	8584 שטח כולל	בהתאם לתכנית תא/מק/צ' בהתאם לתכנית תא/מק/צ'

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

שימושים:

בתא שטח 100 לפי הקיים

בתא שטח 600 שצ"פ ושב"צ לפי תכנית צ', עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

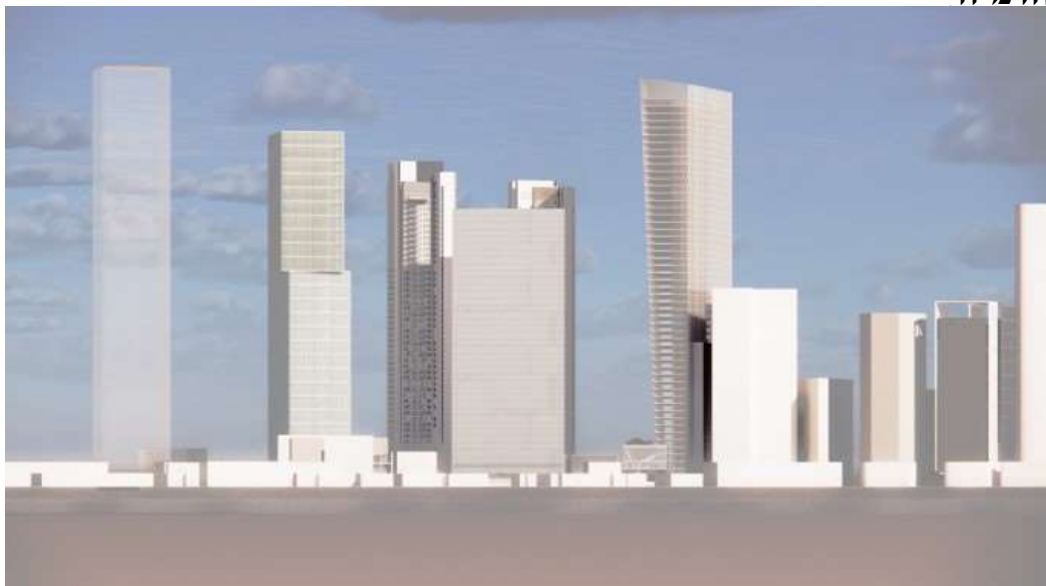
נתונים נפחיים: מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל

פני הים; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים,

מבנים D-IB לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270

מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

הדמיה.



פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע"ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה, שבילי אופניים, חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה. חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית, שצ"פ ושב"צ.

הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

מרחב הולכי הרגל:

- במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.
1. כל השטחים הלא מבוזבזים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.
2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.
3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינון וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'.
4. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים, לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גרטרור.
5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכיבי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

תועלת ציבורית:

תועלות לפי תא/5000
קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבוזבזים

תנועה וחניה: שינוי מערך התנועה

- תקני החניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251
- א. תקן חניה לרכב פרטי:
 1. למשרדים 1: 350 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.
 2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.
 3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.
 4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
 5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.
 6. בחניות הבנויים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
 7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.

- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חנייה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.
- ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
- ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
- ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
- חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
- חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
- החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
- ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:

בנייה ירוקה

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

- 1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרויקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

- בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:
- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
 - בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
 - יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
 - בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-MWh 156 בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
- הוספת אלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)
- ג. זיהום קרקע

פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית (טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע. במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע. יש לקבל את אישור המשרד להגנ"ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. קרינה

יש לבצע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

ניהול מי נגר

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהיו וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תכסית:

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשחיה ופינוי למערכת התיעול העירונית.

חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

עצים ובתי גידול

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אוורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר. עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

1. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים. 1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

2. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

2.2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון	מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון	תוספת זכויות בתכנית	יתרת זכויות עבור בניה חדשה
שטח במ"ר מעל הקרקע	זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע		
תעסוקה 108,232 מ"ר (54,487 בנוי בפועל)	139,772	31,540 מ"ר	85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים
מגורים 24,836 מ"ר	24,235 מ"ר	601 - מ"ר	-----
שטחי ציבור 3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע)	5,925 מ"ר	2,867 מ"ר	2,867 מ"ר
סה"כ 136,126 מ"ר	169,932 מ"ר	33,806 מ"ר	88,753 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך: 13/11/22

ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0654517	שם התכנית תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאנה כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בנות מתוספת תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם, מוצע מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים.	א.62 (ג) חוק התוכנית ותשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה) לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 603	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאית: עירוני מערב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) ח 3.1.1	+ שימושים נוספים: שטחים למגורים יחיו לפי התוכנית החלח (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים שימושים כלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים שימושים נלווים לצורכי ציבור: 5% מסחר נילווח
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעניין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד)1 וסעיף 3.1.3 (ד)3 סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך ששווי השטחים הכוללים בנא שטח 100 -רחיק 12.8 קביעת זכויות לרחיק המרבי: ודיור בחישה יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד)1 תכנית מירבית של 60% מתאי השטח
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי לא זהו גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) בהתאם המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר- 1,2, תעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע

קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2 (2) 4.2.2 (ב)4 4.2.2 (ג)	+ מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים 65 קומות מזורים לתכנית נספח בינוי, תחבורה, תשתיות (אקלימי)
--	--------------------------------------	---	---

+	גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.1(א)(5)			
+	תנאי בחליך הרישוי, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים.	
+	תקבלה חו"ד תחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 והערה תחליט להפקיד תכנית חבוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צי	בכל שטח התוכנית,	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים	
+	התכנית מציעה שצי"פ וכיכר עירונית	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עורקית, רב עירונית	
+	חוות דעת תחבורתית ביטול דרך שירות תקן 0 לתוספת קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	
+	קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתר	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	
+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות ובינוי קיים ולכן מיתמו פתרונות תשתיות והחזרה חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתר בניה קיים נספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
מחות הסעיף	62א(א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף 62א(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סעיף 62א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי בקו בניין	סעיף 62א(5)	הוראות בינוי
שינוי גובה קומות	סעיף 62א(19)	זיקות הנאה והפקעה
קביעת זיקות הנאה		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		15.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אהן, עו"ד	2438926-9		14.11.2022

ח' ברעם | 2017

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

ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר

התוכנית מוסיפה שטחים **בייעוד תעסוקה בלבד**. לפיכך על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
רח"ק מוצע	12.8
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	13.252 דונם
שיעור ההקצאה הנדרש	8%
	$33806/169625 \times 40\% \times 1$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרויקט

שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1.06 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 13,252*0.08
חלף הפקעה	2,867 מ"ר	2.7*1.06

כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.

השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.

כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

המלצות:

- בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים 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'.
- השטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.
- נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.

שטחי ציבור פתוחים

התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת השטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריט התוכנית.

2. מגרש ציבורי עצמאי

התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי ביעוד שצ"פ/ מבני ציבור.

שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה

של אגף מבני ציבור לשימושים השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.

3. תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

תחשיב תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.

התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת. יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי. בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית. במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים:

תעסוקה	כ- 69,500 מ"ר (עיקרי)
מסחר	כ- 300 מ"ר (עיקרי)
מבנה ציבורי	כ- 4100 מ"ר (עיקרי)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזורוב) וחלקם מתוכננים (קו מטר $M1 / M2$ בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן:

- תעסוקה לפי 350: 1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדרי / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

5. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 350 מטרים.
 תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 450 מטרים.
 תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
 נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפו.

חו"ד אדריכל העיר :

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר :
 - א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 - ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 - ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים : אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אורור טבעי, ניהול מים, בינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
 - ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות :
 - א. דוח רוחות – נא לתקן :
 - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
 - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
 - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
 - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

חו"ד אגף מבני ציבור :

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלוואים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבנן F.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדה :
 - א. בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - ב. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - ג. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - ד. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ז. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 - ח. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 - ט. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 - י. יש להטמיע את העדכונים הבאים :
 1. יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
 2. השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
 3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
 4. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
 5. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
2. תנאים למתן תוקף :
 - א. פרסום תכנית מספר 3251.
 - ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

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 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תוכנית באזור הצפוני של לב המע"ר תוכנית לתעסוקה בלבד עזריאלי טאון.
 משה צור + אורי : מציגים את התוכנית.
 אסף הראל : למעלה יש גינה, איך זה עובד מבחינת הציבור? איך אפשר להפוך זאת כדי שתהיה זיקת הנאה לציבור.
 אודי כרמלי : חלק מהפיתוח שמוצע כאן זה מבנה ציבורי משמעותי מאוד שיוקם כאן.
 שרון אריה קבוצת עזריאלי : הגג הוא עבור הדיירים שאנחנו מפתחים אותו. אין סיבה להעלות את הציבור 40 קומות לגג הזה. התמהיל הוא תעסוקה מסחרי ושטחי ציבור.
 אסף הראל : הגישה לא מקובלת בעיניי אבל לגיטימית.
 אופירה נתן וולק : אין שום סיבה שבנין תעסוקה לא יפתח את דלתו לציבור.
 אודי כרמלי : אני מציע ללכת לקראת הוועדה, מדובר בדרישה לגיטימית.

יש כאן מבנה ציבור
 יואב אבן חן: זה לא ניתן ליישום ולהכיל עוד אנשים בבנין ולא תהיה בריכה בבנין. להגדיל את כמות האנשים זה לא אפשרי.
 אסף הראל: התרחיש שיהיה עומס על המעליות לא בטוח שיקרה ראה לובי על רוטשילד.
 יואב אבן חן: אם אתה רוצה לציבור ואף אחד לא השתמש זה לא יקרה בבנין כזה קומה גבוהה לציבור.
 אסף הראל: ניתן להגביל את כמות האנשים.
 יואב אבן חן: יש שימושים ציבוריים בבנין הזה. הצגתם 2 אופציות וזרמנו אתכם. גוגל בהתחלה רצו את הבנין והתחרטו והם רצו כל מיני דברים ובסוף לא רצו אותו. תהיה שם קומה כמו כל קומה רגילה.
 משה צור: הבנין הזה אמור לתת איכויות לחברות הייטק שאם הם לא יקבלו אותו הן ילכו.
 אסף הראל: יש חשיבה מאוד עמוקה לעניין איפה ממקמים את שטחי הציבור ואיך מתייחסים אליהם.
 יואב אבן חן: בספירלה דיברנו על הקומה 8 וזו טעות אנחנו רוצים לתת קומות יותר טובות לציבור.
 משה צור: מה שניתן להציע זה שטחים פתוחים בתוך הבנין.
 מלי פולישוק: מה התועלת לתת לציבור לעלות למעלה? מה הכוונה מעבר להקצאה הנדרשת?
 אורלי אראל: יש פרוגרמה שהיחידה האסטרטגית מכינה מעבר לזה יש תועלות בהתאם לתוכנית המתאר.
 התועלות יכולות להיות מקרן קירוי איילון, תוספת שטחי ציבור דב"י וכד'. כאן התועלת קרן קירוי איילון או תוספת שטחי ציבור והוועדה תחליט בעת תוכנית העיצוב או היתר הבניה.
 ליאור שפירא: אנחנו לא נצביע היום. אין הסכמה בעניין הגג.
 הראלה אברהם אוזן: בזמן שהתוכנית הועברה אלי לחתימה על טופס סמכות, ראינו שהיתה כוונה להפוך את השטח בדרך מנחם בגין לכיכר ציבורית ולשב"צ. כרגע אין לנו את הסמכות כי מדובר בדרך עורקית רב עירונית ולכן זה צריך לעבור להחלטת הוועדה המחוזית. ומקודמת תוכנית למקטע המזרחי שתוכל לכלול שטח זה.
 אורלי אראל: אנחנו ממליצים, היות שזו תוכנית שנמצאת על קרקע עירונית בשטח דרך, נקדם את זה בנפרד.
 הראלה אברהם אוזן: לכן צריך לצמצם את הקו הכחול של התוכנית
 משה צור: אני מבקש להשאיר לעיצוב אדריכלי אם עד אז יהיה לקוח אחר אז נדון.
 אודי כרמלי: אפשר להגיע לפשרה לפחות חלק מהקומה. צריך את הסכמת היזם לכך. אפשר לפרט בתוכנית עיצוב אבל הדרישה המקורית לאפשר לקהל לעלות זו החלטה של היזם.
 ליאור שפירא: אנחנו נשוב ונדון.
 שרון אריה יזם: תהיה אפשרות לעלות לקטע מהגג 200 מ"ר ותירשם זיקת ההנאה בתוכנית העיצוב יש לבדוק נושא הנגישות.
 ליאור שפירא: מה שטח הגג?
 אריה שרון: בערך 1500 מ"ר כולו אבל יש גרעין מערכות, לא פנוי יותר מ-800-700 מ"ר אז 200 מ"ר תהיה אפשרות לציבור.
 אורלי אראל: תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר מיקום צורה והשטח הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב, תירשם זיקת הנאה לשהייה להבטחת זכות זו.
 ליאור שפירא: בתוכנית העיצוב נוכל לחזור בהחלטה? לא נעלנו את הדרך?
 אורלי אראל: לא, כי השטח לא יפחת, המיקום והשטח ייקבע בתוכנית העיצוב. צריך כתב התחייבות כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול של התוכנית יצטמצם ויגיע עד לקצה דרך השירות, דרך מנחם בגין לא תיכנס לקו הכחול של התכנית. זה נמצא בהחלטה בחו"ד צוות.
 מוטי רוימי: תנאים להפקדה בפועל להלן: אישור מסמכי התוכנית ע"י הייעוץ המשפטי ואגף הנכסים, חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור על ההסכמים הרלוונטיים. התועלות הציבוריות הן תוספת של שטחי ציבור בהיקף של כ-2550 מ"ר או קרן קירוי איילון בהיקף של כ-25 מיליון בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
 ליאור שפירא: מקבלים את ההחלטה הזו.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:
 - a. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי: יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - b. חתימה על כתב שיפוי ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - c. חתימה על כתב התחייבות לשטחי ציבור בנויים יהווה תנאי להפקדת התוכנית.
 - d. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - e. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

- f. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- g. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- h. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
- i. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- j. תנאי להפקדה בפועל אישור טבלה 5 על ידי היועץ המשפטי ואגף הנכסים
- k. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
- יש להטמיע את העדכונים הבאים :
- 2.
- (a) יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
- (b) השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
- (c) יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
- (d) יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
- (e) ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
- (f) תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. מיקום, צורה, והשטח הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. ייחתם כתב התחייבות או הסכם כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

3. תנאים למתן תוקף :

א. פרסום תכנית מספר 3251.

ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר	30/12/2022
מערב	30/12/2022
מקומון ת"א	30/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אהוד כרמלי מה"ע	תל אביב
גדעון אורן חברת נגה-ניהול	רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418
מערכת החשמל	
דניאל סמדר	רחוב האשל 7 הרצליה 4662107
משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
משרד עו"ד ארנון תדמור לוי	דרך מנחם בגין 132 מרכז עזריאלי תל אביב 6702101

בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
 דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104
 אחד העם 31 תל אביב 6520204
 רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110

עו"ד אופיר כהן
 עו"ד גלרשטיין
 עו"ד כספרי אמיר
 רן אלון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. שלמי באשי א. גלרשטיין בע"מ	דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104	עו"ד גלרשטיין
2. דניאל סמדר – דייר בניין WE	רחוב האשל 7 הרצליה 4662107	מסדה ליטבק עו"ד
3. רן אלון – דייר בניין WE	רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110	טומי מנור עו"ד
4. דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506	משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן
5. גדעון אורן חברת נגה -ניהול מערכת החשמל	אחד העם 31 תל אביב 6520204	עו"ד כספרי אמיר
6. חברת סנוול ישראל בע"מ	רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418	ש. הורביץ ושות' עו"ד
7. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5 תל אביב	
8. התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי	דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101	משרד עו"ד ארנון תדמור לוי

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: שלמי באשי, א. גלרשטיין בע"מ – בעלי משרדים במגדל גזית בתוך תחום הקו הכחול של התכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הגשת הבקשה כבקשה בהסכמת בעלים אינה נכונה שכן הסכמה זו נדרשה ולא נתקבלה מהמתנגדים.	מאחר והמתנגדים אינם בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הרי שאין זכותם להיכנס לטבלת ההקצאות בהסכמה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2+3: דניאל סמדר, רן אלון – בעלי דירות במגדל WE הגובל צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הדירה נרכשה כאשר לפי תכנית קיימת הבניין על המגרש נשוא התכנית היה אמור לכלול מספר קומות קטן מ 23 קומות ובהסתמכות עליה.	התכנית מצויה באזור מע"ר עם בינוי אינטנסיבי בעירוב שימושים, גם לפי הוראות תכנית המתאר 5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 וגובה מעל 40 קומות.	לדחות את ההתנגדות
2. תוספת הזכויות והמרחק של 15 מטר יגרום: לחסימה מהותית של הנוף שנשקף כיום מהדירה (כולל נוף לים). תגרום לאובדן מוחלט של הפרטיות בדירה. תגרום לחסימת אור שמש בדירה, וצמצום אור טבעי החודר לדירה.	לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזוריות. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנזקים שהבינוי יחד עם זאת מוצע לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3. תוספת הזכויות תגרום לגידול בעומס התנועה וריבוי מטרדים.	מדובר באחד המיקומים המשורתים ביותר במדינה מבחינה תחבורתית צמידות לרכבת ואוטובוסים, תחנת רק"ל, למתח"מ ומטרו עתידיים. התכנית משפרת את המרחב הציבורי, ואינה מוסיפה מקומות חניה.	לדחות את ההתנגדות
4. בתקופת הבניה עקב סמיכות לדירה יגרמו לדיירים המתגוררים מטרדים מהותיים שיגרמו לפגיעה מהותית באיכות החיים של המתגוררים.	על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל וכולי.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4: דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150 – מגדל מגורים WE הגובל צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הבינוי המוצע בתכנית חוסם לחלוטין את מקור האור והאוור ל-37 דירות וזאת במרחק של 16.5 מ' בלבד. הבינוי המוצע יסתיר למעשה את הנוף הפתוח ממנו נהנים המתנגדים כיום ויצמצם משמעותית את כניסת האור וזרימת האוויר לדירותיהם	סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'. לתכנית הוגש דוח מיקרואקלים בהתאם לקריטריונים המקובלים לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה, דוח זה אושר ע"י גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים. איזור המע"ר הצפוני הוגדר כאיזור לבינוי בעצימות גבוהה על פי תכנית המתאר 5000. לכל מגדל יש השפעה על סביבתו, כפי שמגדל המגורים בו מתגוררים המתנגדים משפיע על סביבתו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2. במצב המוצע בתכנית, נוצר מצב בלתי סביר שאינו מאפשר את המשך השימוש בדירות המגורים ובהתאם לכך נדרשת הוועדה הנכבדה שלא לאשר את התכנית אלא לאחר בחינת חלופות לבינוי אשר יצמצמו את הפגיעה בהתאם להוראות תכנית המתאר.	אין בחלופה זו למנוע אפשרות מגורים במגדל מגורים הגובל. בהתנגדות זו אין פירוט המסביר הטענה. לשלב הכנת תכנית נבחנו חלופות בינוי, החלופה המוצעת נמצאה כטובה ביותר, אך נספח הבינוי הינו מנחה ולפיכך הסוגיה תבחן שוב גם בשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות.
3. היעדר מסמך מדיניות וסתירה לתכנית המתאר	פרק 5 לתכנית המתאר 5000 סעיף 5.2.1 (א) קובע כי הוועדה הינה רשאית לדרוש מסמך מדיניות, אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. תכנית זו פועלת בהתאמה לתכנית המתאר קובעת חיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים. אופייה של תכנית 3253 כדין תכנית 3251, התכנית מהווה הרחבה ושינוי לתכנית 3250. נוכח העובדה שתכנית זו הינה המשך ישיר של תוכניות תקפות קודמות, לא מצאה הוועדה כי נדרשת הכנת מסמך מדיניות.	לדחות את ההתנגדות
4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית והוספת רח"ק בגינה	בהתאם לתכנית המתאר 5000 ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. כבר בתכנית 3250 הדרך קבועה כדרך במפלס הקרקע בלבד. כך שתכנית 3251 קובעת בהתאמה כי שטח המגרש הסחיר יכלול את תאי שטח 401-402 ואלו מהווים חלק אינטגרלי מתא שטח 400, בהתאם לתכנית ראשית תא / 3250.	לדחות את ההתנגדות
5. פגיעה מאופן שיקול הדעת של הוועדה על מימוש הרח"ק המקסימלי ביטול שטח ציבורי על מנת לאפשר תוספת שטחי בנייה נוספים וכן העמסה של זכויות בנייה ממגרשים אחרים על הבינוי הצמוד לבניין המתנגדים.	תכנית זו מממשת את חזון תכנית המתאר ביחס למע"ר מטרופוליני. תכניות איחוד וחלוקה במהותן לארגן מחדש את מגרשי התכנון עליהן היא חלה. איגום שטחי הבנייה במגרש אחד מאפשר את שיפור המרחב הציבורי הפתוח, שהיית הולכי רגל והנגישות בו. בנוסף תכנית זו משפרת את המרחב הציבורי ע"י שינוי דרך השירות מייעוד דרך לכיכר עירונית.	לדחות את ההתנגדות

	תכנית זו אינה גורעת שטח ציבורי ואף מוסיפה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 6,515 מ"ר (היקף זה כולל את ההקצאות והתועלות).	
לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה פוגעת במגרשים גובלים, כפי שנכתב במענה לטענות לעיל. מדובר על מרחב המורכב ממגדלים רבי קומות, בעירוב שימושים, גם בתכנית קודמת התקפה. התכנית דן שומרת על מרחק גבוה בין מגדל למגדל ומשפרת באופן משמעותי את המרחב הציבורי המשרת גם את המגדלים הגובלים במרחב זה.	6. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם

התנגדות 5: גידעון אורן חברת נגה - ניהול מערכת החשמל

התנגדות:	הערות	המלצה
1. מבקשים כי התכנית לא תקבע בשימושי הקרקע שימושים הכוללים צורך בשהיית קבע על פי ההרשאה שהתקבלה לקו המתח העליון.	השימושים יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2. יש להוסיף בנספח התשתיות את ציר קו המתח העליון בתיאום עם חברת נגה	יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.	לקבל את ההתנגדות בחלקה

התנגדות 6: חברת סונול ישראל בע"מ – תחנת דלק ממוקמת צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. להבטיח שתתאפשר גישה לכלי רכב לרבות, למיכליות דלק לתחנת התדלוק. להבטיח את קיומו של מקטע הכניסה לדרך השירות, בהתאם לתוכנית שדרת הקריה, כמפורט בתרשימים לעיל.	מדובר בתכנון עקרוני המתווה גמישות תכנונית. בשלב תכנית העיצוב תקבע חלופה נבחרת. החלופה התנועתית הנבחרת תתואם עם תכניות שדרת הקריה, והן תבטיח גישה לכלי רכב לרבות מיכליות דלק.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2. נעדרת סמכות לדון בתוכנית. דרך השירות הינה חלק מ"הדרך", לכל דבר וענין, וכשם שהוועדה נעדרת סמכות לדון בביטול קטעים מחלקה של הדרך המוגדר כ"דרך מנחם בגין", כך היא נעדרת סמכות לדון בביטול חלקה של הדרך המוגדר כ"דרך השירות".	לפי תכנית המתאר ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. דרך השירות מהווה דרך מקומית ולא כלולה בתוואי דרך בגין.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 7: מהנדס העיר – עת"א- יפו

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק	המלצה
1	שטחי ציבור מבונים		
1.1	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ד': יש להוסיף את המשפט: "שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה".	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות
1.2	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ו': יש להדגיש כי "במידה ויוחלט שהשטחים ימוקמו במגדל C אז" המשך	כרגע זה יכול להשתמע שהכוונה היא למקם את שטחי הציבור במגדל C דבר שלא מקובל. אנו רוצים לשמור גמישות למיקום שטחי הציבור לשלב תכנית העיצוב במגדלים C, E או מבני F	לקבל את ההתנגדות
1.3	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ז': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מההוראה	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות

		זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C אז תיבחן הפרדת המערכות בהתאם למצב הקיים במגדל C"	
לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ח': יש למחוק את המילים "ככל הניתן" המופיעות בתחילת הסעיף (מופיעות פעמיים בסעיף) ולהשאיר את המשפט בסוף הסעיף "ככל הניתן ולהנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו" ולהיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "שטחים ציבוריים 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".	1.4
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ט': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "בקומות על קרקעות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C ייבחן הנושא בהתאם למצב הקיים במגדל C"	1.5
לקבל את ההתנגדות	התאמה להוראה הגנרית.	יש לעדכן את היקף השטחים בהערה 4 לטבלה 5 המציינת שמסך השטחים העל קרקעיים יופנו לטובת שטחי תפעול בתת הקרקע להיקף שטחים תואם ל- 15%.	1.6
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש להוסיף את המשפט הבא להערה (2) בטבלה מספר 5: "תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך".	1.7
		הערה כללית	2
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש לשנות ולהגדיר את "השטחים הציבוריים הבנויים" בתכנית כ"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" באופן גורף במסמכי התכנית, וזאת על מנת להתאים את המונח לטבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.	2.1
		"דברי הסבר לתכנית"	3
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 מטה יש לקבל את ההתנגדות, ויש לעדכן בדברי ההסבר את כלל היקפי הבינוי וזכויות הבניה שבתכנית בדברי ההסבר, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלות 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. אלו יתווספו לשטחים ומותרים כיום על פי התכנית התקפה. ויש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.	בפסקה השלישית – יש לרשום את הפסקה מחדש כך שיהיה ברור כי כל זכויות המפורטות הינן בנוסף למבנים הקיימים ולזכויות הבניה המאושרות מתכנית בתוקף, כדלקמן: "הבינוי המוצע כולל מגדל תעסוקה עד 65 קומות ותוספת זכויות לתכניות חלות בהיקף של 33,806 מ"ר מתוכם תוספת של 2,867 מ"ר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים ומבנה עד 3 קומות. כל זאת בנוסף לזכויות הבניה ולמבנים המותרים והקיימים מתוקף התכניות החלות. שטחים למגורים יהיו ללא שינוי מתכנית תא/מק/3251".	3.1
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להחלטת הועדה.	פסקה החמישית- יש לרשום מחדש את המשפט בדבר זיקת ההנאה לגג כמפורט להלן: "תיקבע זיקת הנאה לנעבר ושהייה לטובת הציבור לגג מגדל	3.2

		המכונה מגדל E כולל הגעה אליו במעלית, בשעות פעילות של הבניין".	
4	סעי' 1.9 "הגדרות בתכנית"		
4.1	יש לעדכן את הגדרה של "שימושים הציבוריים" בהתאם לנוהל הוראות הגדרות לשטחים הציבוריים הבנויים, כדלקמן: "1. יותר שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות
5	סעי' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית"		
5.1	יש לרשום מחדש את סעי' קטן 9, כדלקמן: "קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם".	תיקון ניסוח.	לקבל את ההתנגדות
6	סעי' 4.1.1 "שימושים - עירוני מעורב"		
6.1	סעי' קטן א'- יש למחוק את המשפט "כל השימושים יהיו כפופים להכנת תשתיות נדרשות".	תיקון ניסוח.	לקבל את ההתנגדות
7	סעי' 4.1.2 "הוראות - עירוני מעורב"		
7.1	סעי' קטן ב "הנחיות מיוחדות- לשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" – תחת הכותרת "זכויות בנייה": יש להוסיף לסעי' את הסעיפים הבאים כדלקמן: א. יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. ב. היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). ג. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה). ד. לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 13,276 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.	בהתאמה לתכנית המתאר.	לקבל את ההתנגדות
8	סעי' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע"		
8.1	יש לעדכן את זכויות הבניה שהוקצו לככר העירונית תא שטח 800 ל עד 50 מ"ר.	בהתאמה לתכנית המתאר: יש לתקן את שטחי הבנייה במגרש הכיכר העירונית כך שיהיו עד 0.5% משטח המגרש בנוסף מומלץ להוסיף שטחים למצללות של עד רח"ק 1 בהתאמה.	לקבל את ההתנגדות
8.2	הערה ט'- יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "בשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך".	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות
8.3	הערה (2) - יש לחדד ולהוסיף להערה כי מדובר ב"סה"כ זכויות עבור שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים עיליים המותרים מתכניות בתוקף".	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 בהתנגדות זו, יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש לעדכן כלל זכויות הבניה בסעי' 5 שבתכנית, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בהיקף של 6,515 מ"ר עיקרי מעל	לקבל את ההתנגדות

	הקרקע. נדרש לעדכן גם את שטחי השירות בתת הקרקע המשמשים את השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, כך שיהווה סך של 2,002 מ"ר (1,192 מ"ר מתכנית קודמת ועוד 810 מ"ר בגין תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בתכנית). בנוסף יש להוסיף בסעי' 5, שטחים עבור מצללות עבור השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם לתכנית המתאר		
9	סעי' 6.1 "דרכים תנועה ו/או חניה":		
9.1	סעי' קטן א1- יש לרשום מחדש את המשפט בסעי' בנוגע לתקן החניה לשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים כדלקמן: "לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים".	לקבל את ההתנגדות	
10	סעי' 6.2 "עיצוב אדריכלי"		
10.1	סעי' 2 - לשנות את המילים "שטחים בנויים מוסדות ציבור" ל- "שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".	לקבל את ההתנגדות	
10.2	סעי' 7 - לשנות את המילים "מבנה ציבור" ל-"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".	לקבל את ההתנגדות	
11	סעי' 6.3 "זיקת הנאה"		
11.1	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תתאפשר גישה לשהייה ומעבר לציבור הרחב לגג מגדל E, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. היקף השטח הסופי, מיקומו ותצורתו יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב ולשיקול דעתה. תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר לטובת הציבור לשטח כולל ההגעה אליו במעליות, בשעות פעילות של הבניין".	לקבל את ההתנגדות	
12	סעי' 6.13 "תנאים בהליך הרישוי"		
12.1	סעי' קטן ג' - יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	
12.2	סעי' קטן ד'- יש למחוק את המילים בסעי' "בעלי הקרקע" ובמקום לרשום "מגיש הבקשה להיתר".	לקבל את ההתנגדות	
12.3	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	
12.4	סעי' קטן ו'- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור".	לקבל את ההתנגדות	
13	סעי' 6.14 "תנאים למתן היתרי אכלוס"		
13.1	יש לרשום את סעי' קטן ב' מחדש כדלקמן: "רישום בפועל של השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	
14	נספח הבינוי		
14.1	יש לסמן בנספח הבינוי את כל החלופות למיקום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית במבנים F, E ו-C.	לקבל את ההתנגדות	

15	נספח התנועה	
15.1	יש להוסיף לטבלה בנספח התנועה התייחסות להיקף החניות עבור תוספת השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית לפי תקן 50:1.	בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות לקבל את קירוי איילון, יש לעדכן בנספח התנועה את היקף השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים המעודכן בתכנית המהווה נגזרת לחישוב מספר מקומות חניה.
16	איחוד וחלוקה	
16.1	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי לאורך זרוע המער'ר הצפוני עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. 2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי עילי בהיקף של 3,980 מ"ר שטח עיקרי, שטח ציבורי תת קרקעי בהיקף של 1,242 מ"ר ברוטו (מתוכם 50 מ"ר עיקרי סחיר + 1,192 מ"ר שירות). לאור היקף תוספת שטחי הבינוי בזרוע הצפונית של המער'ר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. ולעדכן את טבלת הקצאה ויתר מסמכי התכנית בהתאם.

התנגדות 8: התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי

התנגדות:	הערות	המלצה
סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) – המתנגדת מבקשת כי התכנית המופקדת לא תחליף את תכנית תא/ 3440 העוסקת באיחוד דירות. עניינה של התכנית המופקדת אינו בשימושי מגורים. התכנית לא מוסיפה שטחי מגורים ולא עורכת תיקונים בהוראות בקשר עם שימוש למגורים, ולפיכך אין מקום לכלול בתכנית המופקדת תיקון ביחס לתכנית תא/ 3440.	עניינה של התכנית המופקדת הוא להגדיר את היחס לכלל התכניות החלות המרחב ולעדכן בהתאם למדניות העירונית תקפה.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.2 ג.ב – סיפת הסעיף מורה כי – "השטחים הציבוריים יהיו <u>רציפים</u> , רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב". בהתחשב בבינוי הקיים ובתכנון העתידי של הפרויקט לא ניתן למקם את שטחי הציבור כך שיהיו רציפים ולפיכך מבוקש לבטל את ההוראה זו.	על מנת שהשימושים ציבוריים יאפשרו שימוש מיטבי ובעלי גמישות, לא ניתן לפטור תוכנית זו מהוראה הכרחית שמוטמעת בכלל התכניות המקודמות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקה של נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.2 ג.ג – הסעיף מורה כי: "לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית ייקבע במסגרת תוכנית	מדובר בהוראה גנרית הכרחית לתפעול השטחים הציבוריים. הוראה זו חלה על כלל תכניות העירוניות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקת נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו. יחד עם זאת יש להביא בחשבון שטרם נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה וחיזוי רעש	לדחות את ההתנגדות

	לשטחים אלו, ושעל פיהם ניתן יהיה לקבוע את התכליות המותרות/מיקום מועדף.	העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים". בהתחשב בהיקף שטחי הציבור, במגבלות בינוי, ובאופיו של הפרויקט, לא סביר ולא ישים שלפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. היקף כזה של שטחי ציבור לא יותיר מקום לשטחים סחירים בקומת הקרקע. המתנגדת מבקשת לבטל הוראה זו, ומבקשת שיובהר בתכנית כי בקומת הקרקע יותרו לובאים עבור השימושים הציבוריים.
קבלת ההתנגדות חלקית	יובהר כי התכנית מוסיפה זכויות בנייה בתת הקרקע, על פי תא 5000, ומאפשרת 50% מהרח"ק העל קרקעי לתת הקרקע. על פי תכנית המתאר תנאי למתן זכויות על קרקעיות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור, להקצאה זו נדרשים שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הפעלת שטחי הציבור. כמו כן, ההקצאות מחושבות בתכנית המגדילה את הזכויות הבניה מתבטאות בהקצאות קרקע עם זכויות על ותת קרקעיות. מאחר ותכנית זו נותנת שטחים מבונים, ולא בהקצאות קרקע, יש לתת ביטוי לזכויות שהיו מתקבלות בהקצאות שטח. שטחים אלו אינם תלויים באם השטח התת קרקעי בנוי או שאינו. יש לתקן את טבלה 5 כך שתתייחס לחלופת הקצאת שטחי ציבור נוספת כתועלת ולקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית.	סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה - הערה לטבלה (7) – מבוקש לבטל את ההוראה לתוספת 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת שטחי ציבור. התכנית המופקדת לא מציעה כלל תוספת של שטחים תת קרקעיים (מעבר לקיים היום), ולכן הדרישה של הועדה כי יוקצו גם שטחי ציבור תת קרקעיים (בנוסף לשטחים עיליים) מתוך השטחים התת קרקעיים של המתנגדת הקיימים היום – אינה במקומה. שטחי הציבור שהתווספו בתכנית חושבו על פי כלל השטחים שהתווספו בתכנית שהם כאמור רק שטחים עיליים. אם בנוסף יתווספו לעיריה שטחים תת קרקעיים, שהם מתוך השטחים הקיימים של המתנגדת, העיריה תצא נשכרת פעמיים – היא תקבל יותר שטחים נוספים מכפי שהיא זכאית להם, ולמעשה – שלוש פעמים – היא תקבל יותר שטחים מכפי שזכאית להם, ושטחי המתנגדת התת קרקעיים יקטנו!
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתן לאפשר גמישות המבוקשת בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.	כדי לשמור על גמישות תכנונית, המתנגדת מבקשת להוסיף בתכנית הערה ברמת הטבלה שבסעיף 5, לפיה <u>ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע.</u>
לדחות את ההתנגדות	יש להבטיח את הקמת שטחי הציבור כתנאי להגשת כל בקשה להיתר וזאת שכן התכנית מסדירה את כלל הבינוי במגרשים. שטחי הציבור מהווים חלק אינטגרלי מהבינוי של המגרש הסחיר, ויש להסדירם יחד עם הוצאת כל היתר במגרש. ולצורך כך אין כל חשיבות באם מדובר על זכויות מרח"ק מירבי או פחות ממנו.	סעיף 6.13 ד – מבוקש להבהיר כי התנאי להיתר בנייה בקשר עם השתתפות במימון קרן קירוי האיילון (ולחילופין – הקצאת שטחי ציבור נוספים) לא יחול ביחס להיתרי הריסה, חפירה ודיפון, ולגבי היתר עילי – יחול רק ככל שיבוקש היתר בניה לבינוי בהיקף העולה על 153,029 מ"ר שטחים עיליים. על פי תא/5000 "תועלות ציבוריות" מתווספות לצורך הוספת זכויות בניה למלוא הרח"ק המרבי.
לדחות את ההתנגדות	הוראות בניה ירוקה ואיכות הסביבה חלות על כל היתר חדש אשר יוגש במרחב עליו חלה התכנית.	המתנגדת מבקשת להבהיר כי הוראות התכנית בעניין "בניה ירוקה" ו- "איכות סביבה" שבתוכנית יחולו רק לגבי הבניינים החדשים שיוקמו מכח תכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	כבר היום נדרש להבין את מיקום מערכות הוצאת אויר/נידוף (כגון: מסחר, גנרטורים, אוורור חניונים וכו') כמו גם את הקרבה לאיילון.	סעיף 6.5 א. 8. – הסעיף מורה כי: "מיקום יניקת אויר צח תעשה מרום המבנה ולא יופנה לכיוון כביש איילון" המתנגדת מבקשת לתקן את הסעיף כך שישמור על גמישות בקשר למיקומים של יניקות האוויר במבנה.

את לקבל ההתנגדות בחלקה	התקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם – יש לעדכן סעיף זה בהתאם.	6.1.4. (דרכים תנועה ו/או חניה) – הסעיף מורה כך: "בכל החניות תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-30% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד." המתנגדת מבקשת להגביל את אספקת עמדת טעינה לרכב חשמלי ל-15% ממקומות החניה עבור תוספת שטחי בניה מכח תכנית זו. בהתחשב בהוראות התכנית בעניין הקצאת מקומות חניה עבור שטחי הציבור, המתנגדת מבקשת שיובהר בסעיף 6.1.4 לתקנון התכנית המופקדת, כי לצורך העמידה באחוז הכולל לעיל, יובאו בחשבון גם החניות עבור שטחי הציבור.
---------------------------------------	--	---

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

להלן פירוט עדכון מסמכי התכנית כמפורט להלן :

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחווות דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה**. להלן תמצית עיקרי הדברים :
 - א. עדכון ניסוחים.
 - ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

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

מוטי רוימי : מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

שלמה באשי גם בשם איתמר גלרשטיין : התוכנית היא תכנית חלוקה בהסכמת בעלים, אנו בעלים בבניין אף אחד לא ביקש את הסכמתנו, ראינו את הפרסום ברחוב, זו מהות ההתנגדות שלנו.

מיטל להבי : אבקש לראות תצ"א

דורון ספיר : דניאל סמדר ורן אלון, לא נמצאים.

עו"ד אופיר כהן : מייצג את דיירי מגדל WE. רבות מדירות המגורים בפרויקט, 37 דירות במס' הם דירות עם חזית אחת בלבד, חזית דרומית. מבוקש בתכנית להקים מגדל לפי תוכנית 5000, אנו לא מתנגדים לעצם הקמת המגדל, גם המתנגדים גרים במגדל. מה שקורה בתוכנית לוקחים את דרך השירות שקיימת שנועדה להכניס כלי רכב מדרך מנחם בגין לדרך שירות אחורית שרצה לאורך כל המגרשים במע"ר בצמוד איילון יש תוכנית שאישרה את הדרכים האלה לכל אורך המע"ר ומה שנתבקש היום זה "לבטל" ולהפוך אותה ליעוד סחיר לבניה שמוסיף רחק לאותו מגדל כשהדרך נשארת במקומה. היום היא בזיקת הנאה מוסיפים על הדונם הזה עוד 12.8 רחק ואם זה לא מספיק מאחדים את המגרש הקטן של גזית גלוב ביחד עם הדרך והמגרשים שמדרום לו. כל הרחק שלא הם ממשו מבקשים להעמיס על המגדל הצמוד לנו. כך שבמקום בנין של 40,000 מ"ר מקבלים בנין של 90,000 מ"ר. העדר אור שמש ואויר וכל זאת במרחק של 16.5 מטר. בתוכנית של מגדל מידטאון ועזריאלי המרחק בין המגורים לתעסוקה גדול בהרבה. מכוון שמדובר במגרש כל כך גדול ולמרות שהוא בנוי חשוב לבדוק חלופות שנכון לבדוק כדי לפזר את הזכויות בדרך אחרת ולפצל לשני בניינים ולהעמיס את הזכויות על הבניינים הקיימים, להחזיר אותו לנפח ולגודל ההגייוני שייפגע כמה שפחות.

מבחינת חוות דעת סביבתית גם הגגות והחזיזות יש הרעה של 67.6% במסגרת הכנת התוכנית היה צריך לבדוק חלופות, במיוחד לאור ההבדל בין מגדל של 29 קומות לבניין של 60 קומות. אין לאזור הזה תוכנית מדיניות. לא נכון לבטל דרך שאינה מבוטלת באמת ולהעמיס זכויות ממגרש אחר שהוא יותר גדול.

****הפסקה בדיון לצורך דיון בעניין רישוי עסקים****

גידי אורן מחב' נגה : אנו מבקשים להיכנס לנספח התשתיות. מבקשים להוריד את השימושים של שהיית הקבע באותו רחוב כדי למנוע מפגיעה עתידית לחילופין ניתן לתאם מול חברת החשמל ולדייק את המגבלות בדיוק להיכן שעובר הקו, לא צריך לחכות לשלב העיצוב.

עו"ד אמיר כספרי משרד הורוביץ : מייצג את חב' סונול. לחברת סונול יש 3 כניסות לדרך השירות שאמורה להתבטל, יישום התוכנית וביטול דרך השירות יוצר מצב שאין גישה לתחנת התדלוק. התוכנית לא מתייחסת מהיכן תהיה הגישה לתחנת השירות. במסמכי התוכנית רואים מסמכים הסותרים אחד את השני ולא נותנים תשובה. נספח התנועה של התוכנית לוקח בחשבון את שד' הקריה ומביא 2 חלופות : חלופה אחת שבה דרך השירות לא מתבטלת, החלופה השנייה שהיא מדאיגה מבחינתנו היא החלופה המנהרה, מישוהו ביטל את הכניסה של שד' הקריה ויצרו כניסה יותר צפונית שלא מאושרת והיא גם מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בעמ' 8 בהתנגדות שלנו, רואים את החלופה. תחנת תדלוק ניזונה אך ורק מדרך שירות. כל עניין של החלופות שאומר שמהנדס העיר ייקבע בהמשך התוכנית אך קולנו בשלב זה לא יישמע. מבחינתנו דרך השירות המערבית בקטע הצפוני חייבת להישאר פתוחה מבלי שתהיה אפשרות אחר כך לבטל את זה מבחינה עיצובית ואחרת. דרך גישה אינה עיצובית אלא הכרחית בטח לתחנת התדלוק ולמשרדים הקרובים אלינו וזו בקשתנו.

דרך בגין הורחבה במסגרת תוכנית ת.א 225 משנת 1961, רואים בתשריט בדיוק מה נכלל בתוך הדרך, בתוכנית זו ברור שהרוחב של דרך מנחם בגין הסטטורי הוא 42 מטר הכוללים הן דרך השירות והן את המדרכה סך הכל 11 מטר. תוכנית 2774 התייחסה גם היא לדרך של 42 מטר. הוועדה לא יכולה לקבוע שחלק מאותה דרך סטטורית שנקבעה בסמכות מחוזית, שהרוחב של 42 מטר בסמכותה לבטל. מבחינתנו חייב להיות במסמכי התוכנית עיגון שדרך השירות המערבית תשמר פתוחה ככל שהדברים קשורים לתחנת הדלק.

מוטי רוימי : מקריא את התנגדות מהנדס העיר והתנגדויות דניאל סמדר ורן אלון.

עו"ד חגית בבלי : מייצגת את קב' עזריאלי : מדובר באזור שכולו בנוי, מתחם עזריאלי טאון גם מצפון בנוי. עיקר תכנית מתייחסת להריסת הבניין הצפוני ובניין אחר תחתיו. אנו מתנגדים לדרישה שהתוכנית המופקדת תחליף את תכנית ת.א 3440, לפי התכנית המופקדת אין תוספת של מגורים והדבר השני מדובר בפרויקט של השכרה הכולל דירות דב"י, לכן חשובה גם הגמישות לגבי גודל הדירות. לגבי הדרישה לשטחי ציבור רציפים והדרישה לפחות 10% שטחי ציבור בקומת הקרקע הן דרישות לא ישימות. אנו רוצים לאפשר מרחב קומת קרקע שיש בו יותר מסחר, קיימים כיום לוביים לשטחי ציבור. הדרישה לתוספת שטחי ציבור תת קרקעיים, מדובר בפרויקט שכולו בנוי אין אפשרות לבנות מרתפים נוספים. הבנוי של הפרויקט יחייב הקטנה של חלק מהמרתפים הקיימים, הדרישה להוספת שטחי ציבור העיליים בנוסף 15% בתת הקרקע משמעותה שהעירייה לא תקבל מה שגם עזריאלי לא יקבל אלא כל מטר שהעירייה תקבל יפחית מטרים משטחי הציבור של עזריאלי ולכן אנו מתנגדים. אנו מתנגדים לדרישה לתועלות בנויות ולא בתשלום לקרן קרוי איילון, עניין ה-15% יחריף עוד יותר. גם לפי 5000 אין בסיס לדרישת העירייה לקבלת שטחי ציבור תת קרקעיים בנוסף לחישוב לגבי הרחק העלי, בוודאי שמדובר במגרש בנוי שלא מוסיפים בו מטר אחד בתת הקרקע. מבוקש כי הדרישה לקרן קירוי

איילון תחול רק במועד שנגיע מעל לרף הזכויות. הוראות בניה ירוקה ואיכות סביבה – אנו מבקשים שיחולו רק לגבי שטחים חדשים שיבנו. מבקשים שתשמר גמישות לגבי מיקום ניקוז אויר במבנה.

מענה היזם להתנגדויות: בהתייחסות הצוות להתנגדות בעלי זכויות בבנין WE יש אי בהירות נכתב "הבינוי המוצע מציג 16.5 מטר מציעים הגדלת המרחק המינימלי ל-16 מטר, רצינו לוודא שמדובר רק על הדופן הזאת ושזה לא חל על השטחים שרובם בנויים בתוכנית. לעניין התנגדות מהנדס העיר צוין יותר להמיר שטחים ציבוריים עירוניים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך נבקש להבהיר שמדובר בתוך תכנית הבינוי ולא מחוץ לתכנית הבינוי. לגבי הבקשה להחרגת שטחי המדרגות המשמעות היא שלעירייה יהיו 1300 מטר ולא 1000 מטר, לא מקובל עלינו. לנושא המצללות שהתבקש 13,276 מ"ר לא נשמע הגיוני מדובר בכל המגרש הסחיר. לגבי מיקום שטחי הציבור, עזריאלי מבקשת ששטחי הציבור לא יהיו בבנין F אלא ב-C או ב-E. העירייה ביקשה לקבל חניות לפי תקן של 1/50, זה לא אפשרי היות והחניות של עזריאלי לא גדלו ואף יקטנו. לגבי התנגדות הדרך 3250 זו דרך שהייתה רק במפלס פני הקרקע, זו חלקה שלא היתה של העירייה ולא היתה אמורה להיות של העירייה. לעזריאלי מותר לבנות על פי 5000 מעל 40 קומות היא אפילו לא מממשת את מלוא הרוחב, אין פה שום שינוי. למתנגדים הראשונים יש בנסח רק הערת אזהרה והיא תשאר.

משה צור: חשוב להגדיל את כמות חזיתות המסחר, לעניין אולם הספורט אנו לא רוצים שטחי ציבור יוכלו משטחי מסחר אי אפשר ליצור רציפות לשטחים קיימים כי קיימת קומה ציבורית, המרתפים כולם פנויים אז אין גמישות כפי שהוזכר פה.

אודי כרמלי: לא ברורה התייחסותכם להתנגדות סונול

עו"ד חגית בבלי: אנו לא מתנגדים

מוטי רוימי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

משה צור: רציפות מסחר בקומת הקרקע זה אינטרס עירוני, מבני ציבור יכולים להיות בקומה שניה. **עו"ד אופיר כהן:** ת.א 5000 הזכויות שהיא קובעת אין זכויות מוקנות אלא לשיקול הוועדה. בתכנית מתקבל בינוי של 90,000 מ"ר במקום 40,000 מ"ר. קו הבניין לפי התוכנית הוא 16.5 מטר טבלת הזכויות גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית, בתשריט יש 16.5 מטר אנו מבקשים להגדיל. לעניין המדיניות הבתני שאין מדיניות. תכנית ת.א 3250 לא אומרת שגם המע"ר וזכויות הבניה יחושבו גם כולל הדרך אלא אומרת שניתן יהיה לעשות חניון מתחת לדרך. אם עולים מעל 40 קומות הנפח או הרוחב או הגובה צריכים לרדת.

שלמה באשי: אני לא מכיר שהערת אזהרה תעבור ממיזם אחד למיזם החדש ויפנו אותנו בכח. יש לנו זכויות קניניות רק שהיזם עוד לא רשם.

עו"ד כספרי: העדר התנגדות היזם להתנגדות שלנו מדבר בעד עצמו. אנו מבקשים להותיר לנו את דרך הגישה המערבית

משה צור: כל המתחם של מידטאון ועזריאלי שהוא תוסס ומצליח וחשוב להוסיף בו זכויות. **מיטל להבי:** מסכימה שצריך להוסיף ציפוף בגלל מערכת הסעת המונים. מדובר בסביבה צפופה לא יכול להיות שגורעים משטחי שירות וזכויות דרך, אין מקום לחניות אופניים. כל החלקות שהובאו לכאן הן בזיקות הנאה קיימות, כמה פעמים ניתן להשתמש בזיקת הנאה כשטח מניב? **הראלה אברהם אוזן:** זה לפני תקופת התועלות לפני תכנית המתאר. **מיטל להבי:** האם אני יכולה מזיקת הנאה ישנה להגיד שעכשיו אני בונה עליה? פרויקט בסדר גודל צריך לעשות אותו בתשומת לב. אין זכות מוקנית לקבל אחוזים על זיקות הנאה, כמה שטח העירייה מקבלת? מגיע לנו דיור בר השגה עירוני ולא עירוני? 700 מקומות חניה לאופניים זה לא מספיק, הפרויקט הזה לא מביא לעיר את מה שהוא צריך, הוא מעמיס על העיר. אבקש לקבל תשובה לגבי זיקות ההנאה. האם אנו מוותרים על קירוי איילון? לא הבנתי מצב יוצא ונכנס של העירייה? לא שמעתי את התנגדות מהנדס העיר.

מלי פולישוק: לא מובן נושא קרן קירוי לאילון? האם היו שטחים עירוניים במקום לפני טבלת ההקצאות ? מי שרשום בנסח בהערת אזהרה הוא לא בעלים?

הראלה אברהם אוזן: לא, יש הוראה בחוק מי זה בעלים. מי שכלול בטבלה או"ח זה בעלים או החוכרים. **מלי פולישוק:** חייבים להיות יותר עצים במתחם

אודי כרמלי: לשאלתה של מיטל להבי שהעלתה נושא מהותי שנדון בהרחבה בדיון להפקדה, לעניין הקו הכחול לא מדובר בנושא טכני אלא מהותי, התועלת המשמעותית של התוכנית הזו היא יצירת של שטח ציבורי משמעותי ממערב לתכנית שם ניתן לעשות גם שטח ציבורי פתוח וגם מבני ציבור. זה יצא מהתוכנית משיקולים טכניים של ענייני סמכות, דרך בגין היא דרך ארצית. המשמעות המרכזית היא יצירת שטח ציבורי משמעותי

מיטל להבי: על דרך?

אודי כרמלי: בחלקה הקטן, שד' הקריה כולה משתנה, הסיבה היחידה להקטנת הקו הכחול היתה טכנית בגלל סמכויות. זה לא אומר שנסוגנו מזה. יש פה תרומה ציבורית משמעותית מאוד מעבר לקו הכחול. התכנון הזה מאפשר לנו לייצר את הבעלות הזאת. הבעלות שלהם היא על חלק מדרך השירות. כשנפנה ומאפשר את הכניסות והיציאות בצורה הזו, כל השטח ישמש כשטח ציבורי, זו מהות התוכנית וזו הוצג חזור והצג, כעת אנו בדיון בהתנגדויות ולא בהפקדה.

מיטל להבי: מה לגבי זיקות הנאה במצב נכנס?

אודי כרמלי : השטחים שמהם נגזרו זכויות בניה הם לא שטחים בבעלות היזם שמהם נגזרו זכויות הבניה **מיטל להבי :** זה לא מה שמופיע בטבלה, אבקש לבדוק

אודי כרמלי : גם אם זה מופיע כמו בתוכנית הקודמת זו הדרך שלנו ליצור תועלות ציבוריות. זה בדיוק הסיבה שיש זיקת הנאה, אחרת היינו לוקחים שטח ציבורי.

מיטל להבי : כשניתן למגדל זיקת הנאה הם יכולים להכניס את השטח אליהם ולהפוך אותו לשטח סחיר?

אודי כרמלי : אם יש לי מערך אחר של תנועה שאני עומד מאחוריו אנו עורכים מחדש את זיקות ההנאה.

מיטל להבי : זיקת הנאה מתוכנית קודמת יכולה לקבל זכויות בניה בתוכנית עתידית או המשכית?

הראלה אברהם אוזן : מבחינת תוכנית 5000, זיקת הנאה זה התראה על הייעוד הסחיר ולכן התשובה היא חיובית, זה ההבדל בין שטח ציבורי שב"צ דרך שצ"פ לבין זיקת הנאה.

אלי לוי : זיקת הנאה אינה תועלת היא הערה לשימוש.

אודי כרמלי : לעניין קרן קירוי איילון, היא קרן קיימת ספציפית שנבנתה לתת תועלות לעניין הקירוי. היא קרן קיימת ופעילה. לעניין התנגדות סונול אין לנו שום בעיה עם הבקשה, אין לנו כל כוונה לבטל את מעבר הכניסה מתוך שדרת הקריה.

מילי פולישוק : מה לגבי קרן קירוי איילון?

רוני קרינסברג : כל תועלת ציבורית שיש בה קירוי איילון מלווה בתועלת ציבורית נוספת, במקרה זה תוספת שטחי ציבור. במקרה זה לא יהיה תשלום לקרן קירוי איילון.

דורון ספיר : על פי חוות דעת מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מיטל להבי נמנעת.

בעד : דורון ספיר, חן קראוס.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחווה דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים :
 - א. עדכון ניסוחים.
 - ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, מיטל להבי

דיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 08 דצמבר 2024
תיק ערר תא/0723 / 1088

1. הערר מתקבל חלקית במובן זה שיש להפחית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק.
2. כמו כן, יש לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444, ככל שטח ציבורי, מתחת לקו, ואין להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב.
3. יתר טענות הערר נדחות.
- 4.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

דיווח החלטת ועדת ערר.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית וקבלה את הדיווח :

לאחר הסבר של הייעוץ המשפטי אנחנו מבקשים להביא לישיבה הבאה את היזם כדי להבין את סטטוס זכויות העיריה כתוצאה מביטול השטחים בהתאם להחלטת ועדת ערר. באותו דיון נקבל החלטה אחד לענין הגשת עתירה מינהלית או בקשה לדיון חוזר

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן, מיטל להבי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

הגשת בקשה לדיון חוזר לוועדת ערר - תכנית תא/3253 – עזריאלי טאון

- בהמשך לדיווח לוועדה מיום 8.12.2023 בדבר החלטת ועדת הערר בעניין תכנית עזריאלי טאון אשר קיבלה את הערר חלקית והורתה להפחית מהתכנית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק, לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444 ככל שטח ציבורי מתחת לקו, ולא להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב, ובהמשך להחלטת הוועדה המקומית לחזור ולדון באופן הפעולה המשפטי האפשרי בהמשך להחלטת ועדת הערר, המלצתנו היא להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר ובמקביל לה בקשה להארכת מועד להגשת עתירה מנהלית. במסגרת הבקשה לדיון חוזר יובהר, כי נערכו תיקונים בתכנית המטמיעים את החלטת ועדת הערר לעניין קביעותיה לתחום הדרך ובכלל זה:
1. מבוטלת זיקת ההנאה בחלקה 444 למעבר כלי רכב וביטול הסימון למעבר תת קרקעי לציבור – ביטול הדרך. (ביטול סעיפים 6.3(ב) ו(ג) לתקנון.
 2. לאור ביטול הדרך ואפשרות גזירת הרח"ק מחלקה מספר 444. 1,609 מ"ר שטח בנוי המופרשים לעירייה ישמשו לשטחים ציבוריים מבונים (חלף שטח סחיר בתכנית כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית).
- ומשכך, מעת הטמעת התיקונים האמורים, ובכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב, ראוי, כי ועדת הערר תדון שוב ותבחן את התכנית בהתאם לתיקון לעניין חלקה 444.
- בנוגע לכל שאר הנושאים שהתכנית קובעת, כפי שגם מצאה לנכון לקבוע ועדת הערר, התכנית תיוותר על כנה – אין שוני בין התכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית מושא הערר, לתיקון המוצע במסגרת הבקשה לדיון חוזר.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	44-48 - החרוב 4866/תא - 507-0693135
2 - 25-0002 ב'	דיון בדיווח

דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית להפקיד בתנאים את תכנית החרוב 44-48 תא/4866.

בתאריך 09.08.2023 החליטה הועדה המקומית על המלצת הפקדת תכנית החרוב 44-48 ולהעבירה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בתנאים כמפורט בדראפט ובפרוטוקול הדיון מתאריך 09.08.23. בתאריך 25.11.2024 דנה הועדה המחוזית בתכנית שבנדון והחליטה להפקיד את תכנית החרוב 44-48 בתנאים.

החלטת הועדה המחוזית מאשרת את התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית למעט מספר שינויים טכניים, בנוסף החליטה הועדה המחוזית על מספר שינויים שאינם טכניים:

1. תכנית עיצוב: הועדה המחוזית החליטה ש"כל ההפניות לתכנית העיצוב יוסרו. הנושאים יבחנו במסגרת הליך הרישוי."
2. נספח בינוי: הועדה המחוזית החליטה שמעמד נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הנפחים והנסיגות. בתכנית שהובאה לועדה המקומית מעמד נספח הבינוי היה "רקע".
3. דב"י: הועדה המקומית המליצה על תכנית שכללה 10% דב"י בהתאם למדיניות העירונית. מאחר ומדובר בתכנית קטנה של 41 יח"ד משמעות קביעה זו – 4 יח"ד דב"י. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ללא דב"י כלל "היות ומדובר בתכנית המוסיפה מעט יח"ד.

- באופן עקרוני – הועדה המחוזית יכולה להמליץ על דב"י תוספתי בלבד מעבר לזכויות המותרות בתכנית המתאר.

דראפט הדיון בועדה המקומית מתאריך 09.08.2023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

רקע:

בשטח התכנית קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אחד הממוקם על רחוב יפת, ומבנה בסגנון אקלקטי הפונה לרחוב החרוב. המבנה ברחוב החרוב עומד נטוש שנים רבות.

כללי:

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות יפת והחרוב בשכונת עגימי ביפו. בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים הקיימים ובינוי חדש בין המבנים לשימור. התכנית קובעת שטחי מסחר לכיוון רחוב יפת במטרה להשתלב ולחזק את אופיו המסחרי של הרחוב. כמו כן, התכנית קובעת שטח בנוי לטובת הציבור בקומת הקרקע של המבנה לשימור בחרוב 44 ושתי חצרות המוצמדות לשימוש הציבורי. התכנית מוסיפה שטחים למגורים וקובעת סה"כ 41 יחידות דיור.

מיקום: מפגש הרחובות יפת - החרוב. שכונת עגימי - מרכז.



כתובת: החרוב 44, 46, 48

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9015	מוסדר	חלק		55, 54
9016	מוסדר	חלק	34-38	52, 39

שטח התכנית: 1.925 דונם

מתכנן: יובל יסקי

יזם: נדל"ן חכם ייזום בע"מ

בעלות: נדל"ן חכם ייזום בע"מ, רמ"י, עיריית תל אביב (חלקות בייעוד דרך).

מצב השטח בפועל:

קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אבן בן 2 קומות עם גג רעפים העומד לאורך רחוב יפת ומבנה אקלקטי הפונה לרחוב החרוב העומד נטוש מזה שנים רבות.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000
אזור יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
רח"ק: בסיסי 1, מרבי 3
אזור: 705 עגימי וגבעת עליה
מרקם בנוי לשימור

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135
2 - - 25-0002	דיון בדיווח



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:
תא/2660 "עג'מי"

יעוד קיים:
חלקות 35-37 אזור מגורים ג'. חלקה 34 מגרש מיוחד ושפ"פ.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
מגורים מיוחד: חלקות 35-37 שטח מגרש 663 מ"ר:
שטח עיקרי 125% משטח מגרש = 829 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 132 מ"ר
שטח שירות 25% מעיקרי = 207 מ"ר
סה"כ: 961 מ"ר עיקרי, 207 מ"ר שירות
מס' יחיד לפי 100 מ"ר עיקרי = 10 יחיד

מגרש מיוחד: חלקה 34 שטח מגרש 705 מ"ר
שטח עיקר 125% משטח מגרש = 881 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 141 מ"ר
שטח שירות 35% מעיקרי = 308 מ"ר
סה"כ 1022 מ"ר עיקרי, 308 מ"ר שירות

גובה:
16.8 מ': 10.5 מ' + 1 מ' (חזית מסחרית) + 1 מ' (הפרשי גובה שעולים על 1.5 מ') + 3 מ' קומת גג חלקית
בנסיגה + 1.3 מעקה.

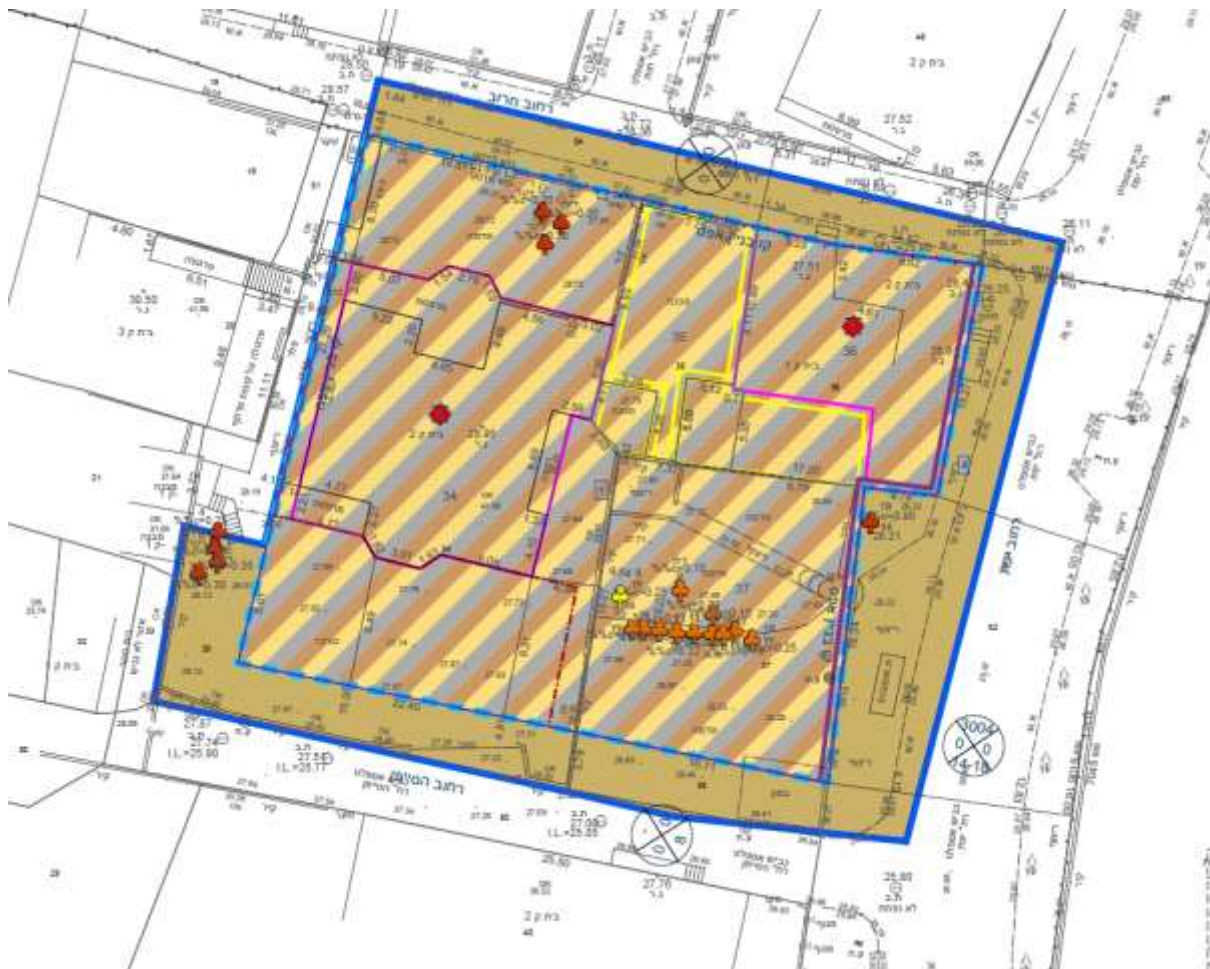
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

1. שימורם בפועל של שני מבנים היסטוריים בעלי ערך שמצבם מדורדר ואחד מהם עומד נטוש מזה שנים רבות.
2. קביעת קומת הקרקע במבנה לשימור בחלקה 34 לטובת שימוש ציבורי בבעלות עת"א.
3. קביעת חצרות פנויות מבניה והצמדתן לשימוש הציבורי בקומת הקרקע.
4. קביעת מבנה חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בין המבנים לשימור.
5. קביעת שימוש מסחרי לאורך רחוב יפת.
6. קביעת 10% מיחיד כדיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

יעודי קרקע: ייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.



זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר
	30		50	196			13.4%	146	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - ציבורי
	3800		900	2207			258%	2798	
									מגורים, מסחר ומבנים

מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבורי

מגורים, מסחר ומבנים

מס' החלטה				התוכן			
22/01/2025				44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135			
2 - 25-0002				דיון בדיווח			

ומסדות ציבור - מגורים	160	14.7%		215	100	180	
-----------------------	-----	-------	--	-----	-----	-----	--

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

בניין 1 (בניין לשימור, רח' יפת, חלקה 36):
מס' קומות: 2
גובה: 9.14 מ'
קווי בניין בקונטור הבניין הקיים לשימור – קו בניין 0 לרחוב יפת והחרוב.

בניין 2 (חלקות 35,37):
מס' קומות: 5.5
גובה: 26.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת
קווי בניין: קו בניין 0 לרחוב החרוב ולרחוב הסייפן.

בניין 3 (בניין לשימור, חלקה 34):
מס' קומות: 2 קומות ועוד קומה בנסיגה.
גובה: 12.7 מ'
קווי בניין: לפי הבניין הקיים לשימור.

תכנית: 70% בבינוי מעל הקרקע, 80% מתחת לקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

לשטח הציבורי הבנוי במבנה לשימור יוצמדו שתי חצרות הנמצאות מצפון ומדרום לשטח הבנוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון דרום (רח' סייפן) בלבד.
כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ו 3 מכיוון צפון (רח' החרוב), ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' יפת).

חניה:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה 1 : 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם. תקן חנייה למסחר יהיה 0.
התכנית תקצה 2 מקומות חניה עבור השימוש הציבורי.
יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והן יותקנו בהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.
לא תתאפשר כניסה לרכב לתת הקרקע מרחוב יפת. כניסה לרכב תהיה מרחוב הסייפן.

עיצוב ובינוי:

הבינוי החדש משתלב בין שני מבנים היסטוריים לשימור.
הבינוי החדש יהיה עד 5 קומות וקומה בנסיגה. הבינוי החדש עומד מאחורי מבנה לשימור על רחוב יפת בחלק הצפוני. בחלק הדרומי המבנה החדש ממשיך את החזית המסחרית לרחוב יפת ומאפשר מדרכה רחבה יותר מאשר לצד המבנה ההיסטורי לשימור.
עיצוב המבנה יהיה לפי עקרונות מדיניות העיצוב של יפו.
אופי התוספת על המבנה לשימור יקבע בשלב היתר הבניה מול מח' שימור.

דיוור בר השגה:

על פי מדיניות הדיוור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיוור בעבור דיוור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיוור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיוור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחדים.

הקצאה לצורכי ציבור:

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	44-48 - החרוב 4866/תא - 507-0693135
2 - - 25-0002	דיון בדיווח

בהתאם לתוספת יח"ד בפרוייקט – סה"כ 41 יח"ד המהוות תוספת של 31 יח"ד למצב המאושר, נקבע כי קומת הקרקע במבנה לשימור בחרוב 44 תוקצה עבור הציבור ותעבור לבעלות העירייה. כמו כן, החצרות מצפון ומדרום לשטח הבנוי הציבורי הבנוי יוצמדו לשימוש הציבורי.

בניה בת קיימא : תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 על תיקוניה.

התייעצות עם הציבור:

התכנית תוצג לציבור טרם דיון בהפקדת התכנית בועדה המחוזית.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים
41	10	יח"ד
300	182	סה"כ זכויות בניה
4107	2498	מ"ר אחוים
		מ"ר זכויות בניה לקומה
		מ"ר אחוים
		מ"ר
5.5 קומות כולל קומת מסחר	3.5 קומות כולל קומת מסחר	קומות
26.5 מ'	16.8 מ'	גובה
70%	70%	מטר
0.8: 1	לפי עי-1	תכנית
		מקומות חניה

הדמיות:





חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להביא את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא/9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : תוכנית בעג"מי בסמכות ועדה מחוזית שאנו מביאים לדיון להמלצה להפקדה. בתחום התוכנית שני מבנים היסטוריים שאחד מהם עומד נטוש הרבה מאוד שנים. בין המבנים אנחנו מתוכנן מבנה מגורים חדש שכולל דב"י וחזית מסחרית לרח' יפת. יובל יסקי : מציג את תכנית החרוב 44-48. יותם בן יעקב : אבקש לדייק את סעיף 6 בהמלצת הצוות - חתימה על כתב שיפוי ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להביא את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא/9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה
44-48 - החרוב תא/4866 507-0693135	22/01/2025
דיון בדיווח	2 - - 25-0002

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לקבל את הערות הועדה המחוזית לתכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

תכנית מס' 1132844-507, תא/מק/5169 - פרדס דלק



מיקום: התכנית ממוקמת ביפו, בשכונת צהלון ושיכוני חסכון. תחום התכנית גובל עם שדרות ירושלים במזרח, שדרות חב"ד במערב, רח' בת עין בצפון ורח' הרבי נחמן מברסלב בדרום.

כתובות: שד' ירושלים 126, 128, 130.

שד' חב"ד 7, 9, 11, 13, 15, 17, 17א, 19, 19א, 21.
 הרבי מפשיסחא 6, 8, 10א, 10ב, 12, 12א, 12ב, 14, 16, 18, 20.
 ציהתל"י 35, 37, 39, 40.
 נחמן מברסלב 17, 21.
 בת עין 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק	141, 33-37, 25-31, 172, 158, 146, 144, 225-223, 188, 177, 229, 226	24, 166-168, 174, 186

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - - 0002-25ב'	דיון בהפקדה

שטח התכנית : כ-42 דונם.

עורך ראשי : י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים : תנועה- נתן תומר הנדסה.

פיתוח : ברמן-ברוט אדריכלי נוף.

מים וביוב : אבי חמרה הנדסה.

מי נגר : הידרומאפ בע"מ.

סביבה ואנרגיה : פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.

אגרונום : אביב הנדסה בע"מ.

שמאות : קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן.

מודד : דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ.

ייעוץ חברתי : רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים.

שימור : שלום אדריכלות ושימור מבנים.

יזם : נדלן חכם ייזום בע"מ.

מגישי התכנית : נדל"ן חכם ייזום בע"מ.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. (הועדה נכנסה כמגישה מאחר ומדובר בתכנית בחשיבות עירונית גבוהה הכוללת פינוי שטחים ציבוריים והסדרת הפרדס)

בעלויות : פרטיים, עיריית תל אביב ורשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל :

חלקו הצפוני של מרחב התכנון כולל שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים בעלי ערך אשר מרביתו תפוס בבניה לא מוסדרת. לצד הרחובות בת עין ושד' ירושלים, קיימת בניה לא מוסדרת באזורים נקודתיים ושטח ציבורי פתוח ומתקני משחק לרווחת הציבור. בסמיכות לרחוב ציהתלי קיימת באר היסטורית בתוך מבנה קמרונות אשר כוללת מרחב נופי שנעשה כחלק מפיתוח הרחוב. בחלק הדרומי של מרחב התכנון קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו".

תשריט מצב מאושר :



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו, מתקן תוקף: 1994.

קובעת את יעודי הקרקע בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליחיד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור 706- מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 1. שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 3

נספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי 4-8 קומות

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – מתחם להתחדשות עירונית

שדרות ירושלים (ר-71) - יחולו הוראות עיצוב.

נספח תחבורה: שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה - אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונן יפו תא/9086- אושרה 2017 ועודכנה 2024)

מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- תוספת מבוקרת של יחיד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 0002-25	דיון בהפקדה

- התייחסות למרחב הציבורי כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
 - הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
- מדיניות זו לא כללה את מרחב הפרדס לאור יחודיותו ומורכבותו ועל כן אושר עדכון למדיניות על מנת לדייק את ההנחיות למרחב אשר שונה באופיו ממרחב ההתחדשות השכונתית.**

תא/מק/9080 –עדכון מדיניות שיבוני דרום יפו(9080)

עדכון בנוגע למרחב תכנון "פרדס דלק" אושר בוועדה המקומית בתאריך 6/11/2024.

המדיניות קובעת הנחיות תכנוניות לעריכת תכנית מפורטת בתחום הפרדס וקובעת את אופן פריסת השימושים ואופיים בתחומו:

1. המרחב העירוני – לאורך שד' ירושלים ולצד תחנת הרק"ל, מוצע תכנון אינטנסיבי ומעורב שימושים בהתאם לעקרונות המדיניות הראשית, קומת קרקע פעילה, עירוב שימושים ושימור עצים ככל שניתן ויתרת הנחיות הפיתוח.
 2. קביעת מנגנון של פינוי השטחים הציבוריים, תחום השצ"פ והשטחים והסחירים.
 3. עדכון מדרג הגבהים -גובה הבינוי המקסימלי במקטע לאורך "שדרות ירושלים" פינת "רחוב בת עין" עד ל- 20 קומות. המרחב השכונתי – בלב הפרדס יכלול בינוי בעל אופי שכונתי ובהתאם המשלב בניה של 9-15 קומות, כאשר הדופן כלפי שדרות חב"ד לא יעלו על 9 קומות. שילוב שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, ותוספת שימושי מסחר נקודתית.
 4. שמירה על מוקד ציבורי פתוח בלב מרחב זה לרווחת התושבים ופינוי הבניה הלא מוסדרת, שמירה על מקבצי עצים רבים בעלי ערך ויצירת מרחב מגוון איכותי.
- שטחים למוסדות ציבור: תכנית שתקודם במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיהווה עתודת קרקע להרחבת בית הספר הקיים או לשימוש ציבורי אחר עתידי לפי הצורך.
5. שימור: בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם במרחב הפרדס תקבע את הבאר ואת מבנן האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

מטרת התכנית הינה הסדרתו וחיידשו של מרחב פרדס דלק באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, שינוי מערך ייעודי הקרקע, הקמת מבני מגורים בשילוב דופן עירונית לתעסוקה ומסחר, הרחבת המגרש הציבורי הקיים והוספת זכויות למבנה ציבור, שימור מבנה באר היסטורי, הסדרה ופיתוח של מערך השטחים הפתוחים ושל רשת הדרכים.

תשריט מצב מוצע:



השוואת שטח יעודי קרקע (אנליטי):

השוואה	מצב מוצע				מצב מאושר		
	שינוי +/-	אחוזים	דונם		יעוד	דונם	אחוזים
	+0.373	20.69	8.7	←	מגורים ג	8.327	19.8
					שטח ציבורי פתוח	15.859	37.72
					בנייני ציבור	2.290	5.45
					דרך מוצעת	7.968	18.95
					דרך מאושרת	3.937	9.36
					דרך משולבת	3.665	8.72
					סה"כ	42.046	100%
					סה"כ	42.046	100%
					יעוד	דונם	אחוזים
					מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה	8.7	20.69
					שטח ציבורי פתוח	15.861	37.72
					מבנים ומבני ציבור	5.016	11.93
					דרך מוצעת	2.910	6.92
					דרך מאושרת	9.559	22.74
					דרך משולבת	0	0
					סה"כ	42.046	100%

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת מבנים במדרג גבהים משתנה בין 9-20 קומות. לאורך שדרות ירושלים יוקמו שני מבנים עד 20 קומות. מתוך סך קומות אלה עד 6 קומות יבנו כקומות מסד ושאר הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 10 מ' מקומת המסד בחזית הפונה לשדרות ירושלים. בפנים השכונה – לכיוון השצ"פ הפנימי יוקמו שני מבנים עד 15 קומות ולאורך שד' חב"ד 2 מבנים עד לגובה של 9 קומות. מדרג הגבהים והבינוי תואם את עקרונות תכנית המדיניות המאושרת כמפורט מעלה.

צפיפות:

יח"ד: עד 525 .

(שטח מוצע ברוטו ליח"ד כ-94 מ"ר, שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד כ-73 מ"ר) . צפיפות מוצעת כ-60 יח"ד לדונם נטו, 12.48 יח"ד לדונם ברוטו.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 0002-25	דיון בהפקדה

שטחי בניה מוצעים:

השוואת שטחי בניה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	125% + 30%	600%
מ"ר	15,593	52,200 (שטח בניה עילי, רחק 6)
זכויות למגורים	15,593 מ"ר	49,360 (עיקרי+שירות)
מ"ר	157	525
זכויות למסחר ותעסוקה	0	2,645 שטחים עיקריים למסחר בתת הקרקע בתאי השטח 100,101 : 600 מ"ר.
מ"ר	-	195
זכויות למבנים ומוסדות ציבור (מבונה)	-	תא שטח 300 : לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 18,800 מ"ר. תא שטח 301 : 480 מ"ר.
קומות	3	9-20
מטר	10.5	עד 80 מטרים (מקסימלי)
תכסית על קרקעית מקומות חניה	70%	75%
בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	ראה סעיף "תנועה וחניה" בדראפט	

שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים : 25,229 מ"ר.
*לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 6,300 מ"ר).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הוראות בינוי:

- א. בתאי שטח 100, 101 (דופן שד' ירושלים):
1. תותר הקמתם של שני מבנים עד 20 קומות
 2. בתא שטח 100 ישולבו שימושי תעסוקה בקומות המסד של הבניין.
 3. בחזית המבנים הפונים לשדרות ירושלים תקבע חזית מסחרית פעילה. לטובת גמישות אדריכלית, תתאפשר הפחתה נקודתית של עומק המסחר 10 מטר ל6 מטר והפחתה מ80% ל70% בהיקף החזית המסחרית.

- ב. בתא שטח 102 (לב מרחב התכנון):
1. יוקמו ארבעה מבנים בני 9-15 קומות.
 2. קומת הקרקע של המבנים הפונים לשד' חב"ד תקבע כחזית מסחרית פעילה.
 3. המבנים המערביים לאורך שד' חב"ד יהיו עד 9 קומות ואילו המבנים המזרחיים הפונים לשצ"פ יהיו עד 15 קומות לרבות קומה טכנית.

- ג. גובה קומות:
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מטר.
 - גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטר ברוטו.
 - מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קרקע, קומות מסד, קומות טיפוסיות, קומת מגורים עליונה ומערכות טכניות.

ד. תעסוקה:

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 0002-25	דיון בהפקדה

1. שטחי התעסוקה יוקמו בתא שטח 100, בפינת הרחוב בת עין ושדרות ירושלים.
2. הכניסה לשימושי התעסוקה תופרד משימושי המגורים. ככל הניתן תתבצע הפרדה של מערכות התנועה, המערכות הטכניות וכיו"ב.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות. למעט מדרגות ורמפות הנדרשות לגישור על טופוגרפיה והבטחת נגישות לכל. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל מרחב התכנית. הפיתוח כולל שצ"פ מרכזי גדול המאפשר שמירה על עצים בעלי ערך ומורשת הפרדס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

תנועה וחניה:

- התכנית מציעה שינוי מערך הדרכים בתחומה תוך ביטול וצמצום זכויות הדרך הקיימות, והסדרת מערך הדרכים הקיים.
- התכנית משלימה סטטוטורית את תוואי רחוב ציהתל"י וחיבורו אל רחוב בת עין.
- כל היציאות והכניסות לחניונים לכלי רכב, הולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות
- לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בתא שטח 102 וכניסה משותפת לתאי השטח 100, 101, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, לא תתאפשר כניסה למרתפים משד' ירושלים.
1. תותר הקמת מעבר תת קרקעי בתחום שצ"פ 403 בקומות המרתף בין תא שטח 100 ל- 101 על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים והפרעת המרחב של הולכי הרגל ולטובת חיבור השטח הציבורי הבנוי למגרש הסמוך.
2. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית – ראה חו"ד תחבורתי בהמשך הדראפט.
3. אופן פינוי האשפה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

שימור:

- התכנית קובעת לשימור את מבנה בית הבאר ברחוב ציהתל"י 42 שישולב בשטחי השצ"פ בתכנית.
- ב. הכרזה על מבנה הבאר לשימור אושר בוועדת שימור העירונית בישיבה מס 01-24 מיום 11.09.2024

שמירה על עצים בוגרים:

בתחום התכנית מצויים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה שנקבעו לשימור במסגרת עריכת סקר העצים הבוגרים בתכנית. הסקר אושר ע"י פקיד היערות העירוני. בסקר נמצאו 220 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו: 12 עצים בערכיות גבוהה מאוד, 132 עצים בערכיות גבוהה, 74 עצים בערכיות בינונית ו- 2 עצים בערכיות נמוכה. מתוך 220 עצים בוגרים 149 עצים נקבעו לשימור, 14 עצים נקבעו להעסקה ו- 57 עצים נקבעו לכריתה.

זיקות הנאה:

- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- ב. תרשם זיקת הנאה למעבר נקודתי של רכבים בתת הקרקע בין תאי השטח 101, 101 בתחום השצ"פ בתא שטח 403 זאת על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים לתת הקרקע.
- ג. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 0002-25	דיון בהפקדה

בנייה בת קיימא:

- א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- ב. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

תשתיות וניקוז:

בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטחה, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

לתכנית הוכן נספח סביבה, ESD, אוקטובר 2023.
הנושאים שנבדקו:

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל. לא נמצא חריגות מרעש תחבורה.
רעש מהרק"ל - נמצא כי קיימות חריגות מהקריטריון לשעות הלילה למגדלים בתאי שטח 100 ו-101, בקומות הנמוכות בחזית המזרחית הקרובה לקו הרק"ל.
נקבעו דרישות להבטחת מיגון אקוסטי עפ"י רמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה.
בנוסף, ניתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש מהמערכות בתחום התכנית, אשר ייבחנו לעת קידום התכנית בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והתכנון המפורט.

קרינה:

נערך סקר קרינה בתחום הקו הכחול ובסביבת התכנית. נמצא שבשטח המיועד לבינוי אין חריגה ברמת הקרינה מהסף של 4 מיליגאוס המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לעת קידום התכנית, לשלב היתר הבנייה, תערך סימולצית שטף מגנטי אשר תתייחס לכלל מקורות החשמל במבנים המתוכננים ובסביבתם.
אסבסט:
נערך סקר אסבסט ונמצאו מופעי אסבסט חיצוניים בתחום התכנית. לא היתה גישה למבנים.
לשלב היתר הבנייה יערך סקר אסבסט מקיף לכל המבנים וחלקיהם, שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. האסבסט יפונה ע"י קבלן מורשה בכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, לאתרים מורשים.

איכות אויר:

הנספח כולל הנחיות לפתרונות איכות אויר למערכות ומתקנים, אשר ייבחנו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והיתרי הבנייה.

חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000:

1. הולכי רגל ואופניים:
הסדרי התנועה ברחוב שד' ירושלים מבוססים על הסדר התנועה הקיים שנערך ע"י חברת נת"ע הכוללים תכנון של שד' ירושלים בתיעדוף לרכבת קלה, תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים דו סטרי.
כמו כן, ההסדר כולל הרחבות של מדרכה המערבית פתוחה לציבור עד הבינוי המוצע על ידי שצ"פ וזיקת הנאה.
כתוצאה מכך בשד' ירושלים בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').
ביתר הרחובות שבתכנית (בת עין, ציהתל"י, מפשיסחא, שד' חב"ד) מעבר הולכי הרגל כ-5-6 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות זיקת הנאה של כ-1-3 מטרים.
מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל מערכת שצ"פ וזיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.

מתוכנן שביל אופניים ברחובות בת עין – ציהתל"י – הרבי מפשיסחא -שד' חב"ד בהתאם לתכנית אב עירונית לשבילי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - - 0002-25	דיון בהפקדה

2. תחבורה ציבורית:
המרחב משורת טוב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת רכבת קלה קו אדום "איסקוב" שסמוכה אל הפרויקט בשד' ירושלים.
כמו כן, קיימות תחנות אוטובוס בשד' ירושלים וברחוב בת עין.

3. תקני חניה וחניונים:
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-430 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-130 מקומות חניה לאופנועים וכ-1,080 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה המירביים הבאים:
- מגורים: 0.8 ליח"ד.
- מסחר: 0
- משרדים 1: 350
- מבנה ציבור 1: 100 (או לפי תקן תקף שיקבע בפועל לעת היתר).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י שישיר את כל חניוני מגרשים 101-100 וחיבור מרחוב שד' חב"ד שישיר חניון מגרש 102.
מערך התכנון מתבסס על עד 3 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"י התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.
תקן החניה לאופניים יהיה 1: 2 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר- הגבוה מבניהם.

4. סיכום:
מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית וכולל מסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבת, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

במרחב התכנון הנדון, ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור הסטטיסטי בו הוא נמצא (א.ס. 734). גם לעת התחדשות המתחם, יעברו אליו משקי בית גדולים, הכוללים משפחות עם ילדים.

המלצות

1. מבחינת שטחי הציבור נדרשת הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 5 דונם עבור שב"צ מקומי וכ- 6 דונם עבור שצ"פ מקומי.
2. במסגרת הפרוגרמה שנערכה לחלק הצפוני של תכניות מדיניות שיכוני דרום יפו, עלה כי קיים מחסור משמעותי בכיתות בית ספר יסודי בשכונות צהלון ושיכוני חיסכון ומכללת יפו-ת"א ודקר, כבר לעת מימוש חלקי בלבד (50%) של תכנית המדיניות ותכנון מפורט בשטחן.
3. מבני ציבור
לאור האמור, ונוכח ההזדמנות שנוצרה מעצם תכנונו המחודש של פרדס דלק, יש להקצות מגרש בגודל של כ- 5 דונם, שיאפשר את הקמתו של ב"יס יסודי בתחום התכנית.
במסגרת תכנון המגרש יש לוודא כי הוא באיכויות הנדרשות למילוי ייעודו בהתייחס, בין היתר, לממשק הצפוי בינו לבין שטחי מגורים מתוכננים בסמיכות וכי הוא נגיש לאוכלוסייה שישיר בתחום התכנית ובמקום העירוני הגובל, בין היתר באמצעות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיבטיחו נגישות בטוחה ומזמינה.
4. שטחים ציבוריים פתוחים

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 25-0002	דיון בהפקדה

שטחים אלה יהיו רציפים ונגישים למגוון רחב של אוכלוסיות, יבטיחו קישוריות למגרש הציבורי המבוקש ולמרחבים ציבוריים סמוכים, יתייחסו לצורך בקליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי, ויבטיחו שימור וטיפול של העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, במסגרת פיתוחם.

התכנית עומדת בהמלצות ביח"ד האסטרטגית להקצאות עבור הציבור.

דיון בהישג יד:

התכנית אינה כוללת דיון בהישג יד לאור הרווחיות הגבולית של התכנית הנגרמת בין השאר מכך שהתכנית מאפשרת הסדרה של כ-120 בתי אב החיים בפרדס בצורה לא מוסדרת. כמו כן, עצם הקמת הדירות עבור משפחות אלה והסדרת מעמדם הקנייני כבעלי דירות מהווה תועלת דיון חברתי.

התייעצות עם הציבור:

התכנית קודמה תוך שיתוף עם ועד הפרדס ותושבי המקום. ועד הפרדס לקח חלק בישיבות תכנון והשפיע ישירות על התכנון. מתווה להתייעצות עם הציבור אושר בתת הוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 11.12.2023. ביום חמישי ה-8.8.2024 התקיים במרכז הערבי יהודי ביפו מפגש תושבים לעדכון בנוגע לתכנית המקודמת בהובלת המשלמה ליפו, אגף תכנון העיר, אדריכלי הפרויקט, היזם ונציגות הפרדס. פרסום למפגש הופץ באמצעים שונים ומגוונים החל באפליקציה העירונית, במקומונים ובתיבות הדואר ברדיוס של 250 מ' משטח התכנית. למפגש הגיעו כ-50 משתתפים ממרחב התכנית ומחוצה לה. מטרת המפגש הייתה להציג לתושבי האזור את התכנית ואת השפעותיה על השכונה ולאפשר דיון חופשי בהתאם לנושאים שעניינו את המשתתפים. הסוגיות המרכזיות שעלו ממשתתפי הכנס נגעו בזווית התושבים לאחר מימוש התכנית, פתרונות בנושא בתי התפילה לקהילות השונות ולוחות הזמנים.

התאמה לתמ"א 4/35

נדרשת חריגה מתמ"א 35 לעניין תפרוסת שטחי המגורים בתכנית: תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% משטח התכנית. עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%. תכנית פרדס דלק מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמשתם עבור כל השכונה. בשטח התכנית המוצעת מגרשי המגורים מהווים כ-21% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות עירונית. תמ"א 35 קובעת שחריגה מ-40% שטחי המגרשים למגורים ניתן לאשר בסמכות הוועדה המחוזית. לכן, לקראת הפקדה ידרש אישור הוועדה המחוזית לעניין זה בלבד.

שלביות ביצוע בתכנית: הינף אחד
זמן ביצוע: שוטף

נספח בינוי:

תכנית העמדה ללא קנ"מ



הדמיה



מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - - 0002-25	דיון בהפקדה

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1132844	שם התכנית תא/מק/5169 פרדס דלק	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר
נדל"ן חכם ייזום בע"מ			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ הותכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו הותכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ הותכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכויות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
42 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכויות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 42 דונם. התכנית מציעה את הסדרתו והידושן של המרחב העירוני וזאת באמצעות פינויים של מבני המגורים הלא מוסדרים והשטחים התפוסים ע"י המחזיקים, קביעת מגרשים ביעוד מגורים ויעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, הרחבת שטחי הציבור בשכונה, הסדרה של מערך השטחים המתוחים במרחב, הסדרת הדרכים וקביעת דרכים חדשות בתחום התכנית.
התכנית חתמה בסמכויות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706 א' דקר שיכוני חיסכון	- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. - תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דלק), אשר יתייחס גם לחיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. - בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים: מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	71 - שדרות ירושלים	הוראות עיצוב רחובות
מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית
נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	+	+

הוראות מיוחדות

+ מנורים מנורים מסחר ותעסוקה מבנים ומסדות ציבור שצ"פ דרך מאושרת דרך מוצעת	3.2 אזור מגורים 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מערב - תוית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ + בשד ירושלים לא יותר שימושי מנורים בקרקע	3.2.3 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.4.2 ציר מערב שימושים ראשיים: מגורים, מסרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 3.2.1(א) (2) תוספת מעל 100 יחידות דיוור	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מערב - שדרות ירושלים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ במגרש הערפי יותר עד 15% שימושים נוספים - מסחר 1 + שימושים כלליים - מסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי, שטח ציבורי בנוי בתחום הייעוד הסחיר למגורים מסחר ותעסוקה.	3.2.3 (א) (4) מגורים בבניה עירונית נמוכה מסחר 1 בקומות הקרקע 1.6 מקבצי שימושים 3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ הזכויות המקסימליות הוק רחיק 6 בכפוף לתנאים שנקבעו בטבלה 5.4 + + ממחצית בין המגרשים בתכנית	3.2.3 (ב) שטחי בניה מירביים - רחיק בסיסי: 1, מירבי: 3 3.1.4 (א) 5.4 הוראות מיוחדות למחצית 706 א': יכתבניות התחדשות עירונית וחבוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מירבי 6... 5.3.2(ד) רחיק ממחצית בין המגרשים בתכנית	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המניה המרבי.
+ תוספת שטחי מגרשים למגורים	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגת ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרביית המותרת במגרש. סעיף 3.1.4(ה) מגרשים למגורים ו/או מלוטאות סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים	סעיף כללי לא יתו גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

תוספות שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים	ציבוריים		
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי א. שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ב. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מנרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הגנה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	בכל שטח העיר	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
התכנית כוללת הוראות לבניה בגובה של עד 20 קומות על זומן שדי ירושלים, 15 קומות באזור הביניים ו-9 קומות בפנים השכונה (שדי הבידי).	בהתאם לגספח העיצוב העירוני ובספוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התכנית. 1. מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. 5.4 הוראות מיוחדות למתחם 706 א': בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. 4.2.2 (ג) ביטוי גובל בפער מעל 8 קומות 4.2.2 (ב) נסמכים בינוי, תשתיות, תחבורה, אקלימי	מספר קומות מירבי: לפי גספח העיצוב העירוני עד 8 קומות בדופן שדי ירושלים, עד 4 קומות בפנים המתחם.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

הוראות גובה/עיצוב

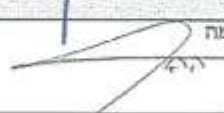
+ קומה אחורונה בגנינה במבנים מתחת ל20 קומות 4.2.6 (א) בתכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחלק, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.	4.2.2 (ג) גובה קומה טיפוסית עד 3.6 וגובה קומות קרקע עד 6 מ'		
+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הטא וקווי הבנין.	בנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ הקצאה בהתאם לחזות דעת היחידה האסטרטגית.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, או המרת שטחי בניה מיישד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית תקבע זכויות בניה עד רח"ק 4. התכנית אינה משנה ייעוד של שבי"צ לייעוד אחר. + התכנית משנה את תכנית צ' לענין זכויות הבניה והתכנית בלבד כל שאר הוראות צ' יחולו. לייר - הסימבול נמצא במרחק 500 מ"ר בשכונה אחרת (מכללת יפו ת"א דקר) ומתייחס לאזור מכבי יפו.	סעיף 3.5.1 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאת סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש. התכנית בתחום 500 מ' ממיקום הסימבול בתשריט.	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5

+ סעיף 3.6 - מרחב ציבורי + סעיף 3.6.1 (א) שימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי + (ב) שטחי בניה + (ג) קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + 3.6.13 ציר ירוק עירוני + רוחב מדרכה מעל 8 מ'. סך הכל רצועה לא בנויה בכל תחום הדרך - שדרות ירושלים מעל 20 מ' הממוצעים ל 2 מדרכות ושדרה אמצעית. + שדרות ירושלים הינה רחוב הליכתי שמאופיין בשדרה אמצעית, לכן קיים פיצול ברצועה הלא בנויה. שדי ירושלים תוכננה בתנ"ל וכל תחום רצועת הדרך תוכנן ונבנה לפי תכנון זה. + 3.6.14 רחוב עירוני + 3.6.14 (ב) -הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים + 3.6.18 אזור לספורט קיים סימבול ל"אזור לספורט" במרחק של כ-400 מ' מדרום לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מדרום לתכנית ומחוץ לשטחה.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות (2) האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר או להתיר את פיצולו לשניים או יותר.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	מרחב ציבורי
---	--	---	--------------------

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חו"י תחבורתית + + + התכנית מבטלת דרכים מקומיות קיימות וקובעת חדשות + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים, תקן חניה 0 למסחר, תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	4.3.1 מבנה שנקבע לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת	+ התכנית אושרה בועדת שימור מתאריך 11.09.24 התכנית כוללת תיק תיעוד מתחמי והוראות והנחיות בנוגע למבנה והאתר לשימור.
אימות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מההוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ב) התכנית קובעת בינוי גובל לדרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 חזות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ + קיימת חו"י סביבתית ונספח סביבתי. + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)	בכל שטח התוכנית	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 תוכנית מצויה במרחק 500 מ' מסימבול של בריכת	+ +

הוראות כלליות לתכנית התוכנית

כיום מקודמות תביע עבור בריכת אנירה שתייתן מענה לצורך המסומן בתכנית המתאר. לכן תכנית זו לא נדרשת לתת מענה לבריכת אנירה. + קיים נספח גיקוז	אנירה. גיקוז (4.6.4) (א) בכל תכנית תשמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית בחיקף של 15% למחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה חוראות המונעות אפשרות להדירת מי גשמים אל מערכת תביוב וחדירת מערכות תביוב אל מערכות הגיקוז. (ג) הנחיות מרחביות (ד) תכנית מעל 25 דונם ביוב (4.6.5) (ה) תכנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקד רק בכמוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב והמרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המירבית החזויה מתוספת שטחי הבניה בתכנית. (ו) הנחיות מרחביות		גיקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	--	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת נוספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	חתימה
אודי כרמלי, אדרי	
תאריך	7.1.2025
שם ושם משפחה	חתימה
הראלה אברהם און, ע"ד	
תאריך	7.1.2025

ת. ברנר | 2017

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים 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. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלביות פינני והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישור ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - 3	דיון בהפקדה

9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
 10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
 11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבנייה בת קיימא.
 12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
 13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
 14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
 15. קביעת הוראות בינוי – תכנית ונסיגות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.
 16. קביעת משך הזמן להפקדה בפועל 7 חודשים מיום החלטת הועדה להפקיד את התכנית בתנאים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/ 4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

ממערב: גוש 7000-חלקות 154,174-175,205-207

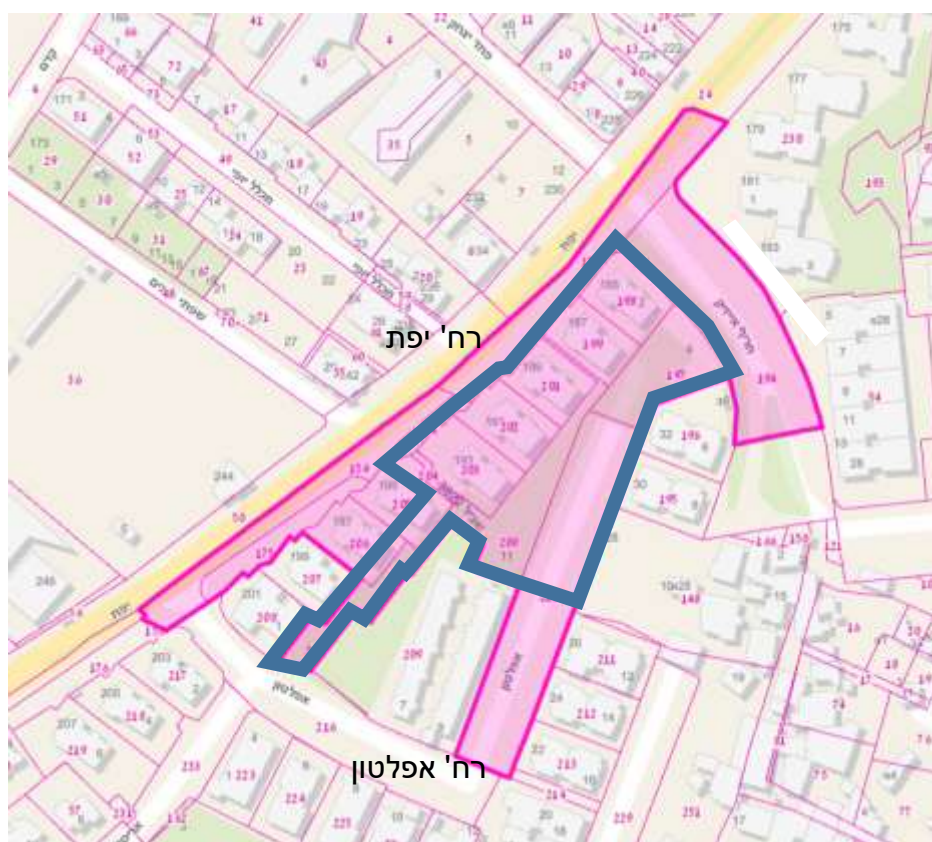
ממזרח: רח' חריף אייזיק, גוש 7000-חלקות 194-196

מדרום: רח' אפלטון, גוש 7000-חלקות 148, 209, 211

מצפון: רח' יפת

כתובת: תל אביב-יפו, רח' יפת 185-197

תחום תכנית העיצוב (על רקע התב"מ המאושרת)



גושים וחלקות בתוכנית: תחום תכנית העיצוב אינו כולל דרכים ושטח למבנה ציבור עתידי

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	חלק	152,154,174-175,197-210, 206	194
	חלק	197-204	210

שטח התוכנית:

שטח התב"מ התקפה- 15.24 דונם.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
0002-25' - 4	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח מרחב התכנון בפועל הינו 7.35 דונם, לא כולל דרכים ושטח למבנה ציבור עתידי. רוב השטח בבעלות פרטית וכן בעלות עיריית תל אביב-יפו.

מתכננים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכל נוף: סטודיו סטרוקטורה
יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ
יועץ תנועה: דגש הנדסה
יוזם: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ
בעלות: בעלויות פרטיות ובעלות עירייה

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים 7 מבנים בייעוד מגורים (ארבע קומות מעל קומת עמודים), ובהם סה"כ 84 יח"ד. כמו כן, קיימים שצ"פים, מדרכות, שבילים ומגרשי חניה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4707 אושרה למתן תוקף בתאריך 25.10.2023 ומטרתה התחדשות עירונית במרחב הרחובות יפת, אייזק חריף ואפלטון. התכנית כוללת הריסת 7 מבנים, והקמת 5 מבני מגורים בבנייה מרקמית, מגדל מגורים ושטח למוסדות ציבור. כמו כן, מייעדת שטח לשצ"פ נרחב ושטחים פתוחים פרטיים המוגדרים בזיקת הנאה ומהווים רצף המשכי ציבורי. בעבור המגרש למוסדות ציבור תתאפשר תכנית עיצוב נפרדת בהתאם לצרכי העירייה לכישקבע שימוש.

התכנית קובעת חזית מסחרית לרח' יפת ואייזק חריף, זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, הרחבת דרכים קיימות ושילוב שבילי אופניים. כמו כן, התכנית יוצרת חיבור של השצ"פ לרחובות המקיפים והמשך הציר הירוק מצפון לדרום. התכנון מגשר על הפרש המפלסים (2.3-3.5 מ' הפרש בין רח' יפת ומפלס השצ"פ) על ידי שילוב של קומה במפלס השצ"פ לשימושי תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים), שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

סה"כ שטחי בנייה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר ברוטו.

סה"כ שטח פתוח בזיקת הנאה שלא יפחת מ-1.5 דונם.

גובה הבנייה המותר עבור המבנים הפונים לרח' יפת הוא עד 8 קומות, עד גובה של 29.30 מ'.

גובה הבנייה המותר עבור המגדל הפונה לרח' אפלטון הוא עד 19 קומות, עד גובה של 65.00 מ'.

התכנית כוללת עד 273 יח"ד, מתוכן 21 יח"ד דב"י.

בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית תא/מק/4707, פתיחת בקשה להיתר בניה מותנית בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

עיקרי תכנית העיצוב:

התכנית הינה תכנית עיצוב אדריכלי עבור מרחב התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בין הרחובות יפת, אייזק חריף ואפלטון בשכונת יפו ג' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התוכן מס' החלטה 22/01/2025 4 - 25-0002 תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
---	--

התכנית מציעה הריסת 7 מבנים קיימים, הכוללים 84 יחידות דיור ובניית 6 מבנים חדשים בעירוב שימושים הכוללים עד 273 יח"ד בתמהיל מגוון התואם תב"ע. הבינוי המאושר כולל בנייה מרקמית בדופן רח' יפת עד 8 קומות, ומגדל בן 19 קומות הפונה לכיוון רח' אפלטון. בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי לאורך רח' יפת שטחי מסחר, וכניסות למגורים. בעורף קומת הקרקע מתוכננות דירות עם מרפסות לכיוון השצ"פ. קומה זו תהיה גבוהה ממפלס השצ"פ ב-3 מ' לפחות, בהתאמה למפלסים הקיימים במרחב בפועל. בקומת המרתף העליונה במפלס השצ"פ מתוכננים שטחים לרווחת דיירי הבניין (כגון מועדון דיירים), וכן שימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר. פריסת השימושים תהיה בהתאם לתכנית העיצוב. פתרונות החנייה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר הגישה למרתפים הינה מרח' אפלטון. לצורך מעבר כלי רכב בין חלקות התוכנית מתחת לתחום השצ"פ ייקבעו בתת הקרקע זיקות הנאה לצורך מעבר כלי רכב, לטובת שימושי המגורים והמסחר וכן עבור המגרש הציבורי. זאת בתכסית של עד 15% מהשטח הציבורי הפתוח. בגבול התכנית המזרחי, נקבעה זיקת הנאה למעבר כלי רכב, המחברת את רחוב אפלטון ורחוב אייזק חריף. תא שטח זה יפותח כרחוב מנוהל תנועה מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, בה יתאפשר מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי. רק לצורך שימוש הבניינים הצמודים. במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישה זו למגרשים הצמודים ממזרח, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת ההנאה- כשטח מגוון ובו תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. השינוי יאושר במסגרת היתר בניה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה. שטחי זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בכל ימות השנה ושעות היממה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

במרחב יוקמו 5 מבני מגורים בבנייה מרקמית ובקיר משותף, בני 8 קומות (תא שטח 101A-102A, לאורך רח' יפת), וכן מגדל בן 19 קומות (תא שטח 100A, בחלק הדרומי של המרחב). השימושים כוללים מגורים בהיקף של 246 יח"ד. בבינוי המרקמי משולב מסחר בקומת הקרקע הפונה לרח' יפת, ושימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומת המרתף העליונה הפונה למפלס השצ"פ. מרבית השטחים הפתוחים בפרויקט יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ושטחם לא יקטן מ-1.5 דונם. השטחים יאפשרו חיבור של השצ"פ לרחובות המקיפים והרחבת הרחובות. בשצ"פ מתוכנן גיגון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהייה ופעילות ומתקני משחק.

התוכן מס' תע"מ/תע"מ - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 22/01/2025 4 - 0002-25ב'
---	---

התכנית מציגה הקמת 3 מרתפי חניה משותפים לשלושת תאי השטח 100A, 101A, 102A, אשר הכניסה אליהם מהדופן הדרומית, בתא שטח 100A, מרח' אפלטון. בתחום השצ"פ, מוגדרת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור חיבור חלקי המרתף בכפוף לחתימה על הסכם בנושא עם אגף הנכסים. תא שטח 400 מגרש לשימושים ציבוריים, אינו חלק מתכנית העיצוב ותכנית תערך בנפרד בהתאם לצרכי העיריה.

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי המאושר באופן הבינוי המרקמי ברחוב יפת: בנספח הבינוי הוצגו חמישה מבנים בדידים מעל מסד משותף כאשר בבינוי המוצע מבוקש שני מבנים בצורת "ח" סביב חצרות הפונות לרחוב יפת ולשצ"פ (ממזרח).

בהתאם לחוו"ד המחלקה המשפטית ואישור אגף תכנון עיר ואדריכל העיר, נוכח היותו של הנספח בינוי מנחה, אין חובה כי החיבור יהיה רק בקומת הקרקע, כל עוד נשמר המרחק המינימלי בין המבנים (בחלקים המופרדים) של 8 מ', תכסית הבניה המותרת עד 70% וקווי הבניין על פי הוראות סעיף 4.1.2(א) לתקנון התכנית. ועל כן מוצע לשנות את אופי הבניה ככל והאיכות של הפרויקט עולה (כיווני אוויר, הפרדת שימושים וכדומה) ואיכות המרחב הציבורי נשמרת (ללא הפחתת זיקות הנאה ושיפור גינות הכיס).

טבלת נתונים: (ככל שיש סתירה בין נתונים אלו להנחיות התבע, טבלה 5 בתכנית 4707 גוברת)

מבוקש	לפי תב"ע תקפה תא/מק/4707		נתונים
כ-16,309 מ"ר (לאחר המרת שטחי ממ"ק*) הומרו שטחים עבור 64 דירות עם ממ"ק, סה"כ 608 מ"ר	16,359 מ"ר		שטחים עיקריים- על קרקע
כ-6478 מ"ר (לאחר המרת שטחי ממ"ק*)	7,140 מ"ר		שטחי שרות- על קרקע
700 מ"ר	700 מ"ר		שטחים עיקריים- תת קרקע
ממוצע 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליחידה. סה"כ 2,952 מ"ר, לפי כמות יח"ד בפועל	בנוסף לשטחי הבניה, מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליח"ד		מרפסות
19 קומות עד 65.00 מ'	19 קומות כולל קרקע וגג טכני 65.00 מ'	תא שטח 100A	גובה קומות מ'
8 קומות עד 29.30 מ'	8 קומות כולל קרקע 29.30 מ'	תא שטח 101A	
8 קומות עד 29.30 מ'	8 קומות כולל קרקע 29.30 מ'	תא שטח 102A	
50%	50%	תא שטח 100A	תכסית
65% טיפוסית, כ-70% קרקע	65% טיפוסית, 70% קרקע	תא שטח 101A	מתא שטח
65% טיפוסית, כ-70% קרקע	65% טיפוסית, 70% קרקע	תא שטח 102A	
85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים		תכסית מרתפים

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

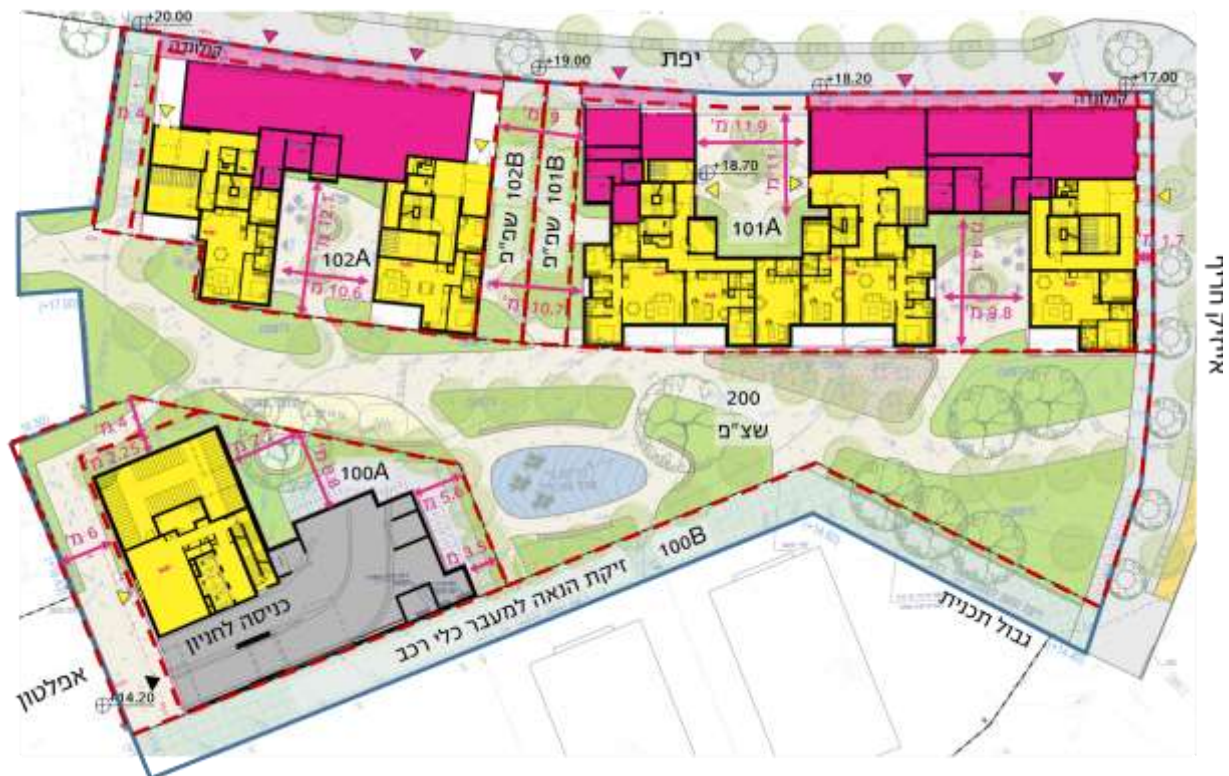
* ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים. בתכנון המבוקש הומרו שטחים עבור 64 דירות עם ממ"ק (יתכן גמישות להיקף יח"ד זה בהליך תיאום תכנית העיצוב).

-ניתן לנייד עד 13 יח"ד ועד 1,200 מ"ר (שטח עיקרי/שירות) מתאי שטח 101-102A אל תא שטח 100A ולהיפך בהתאם לטבלה 5 בתב"ע – **נדרש אישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב.**
-התכנון המוצע מציג ניוד של 1,061 מ"ר בין מגרשים 101A ו-102A וכן אל מגרש 100A, בהתאם להוראות התב"ע, ללא ניוד יח"ד.

הדמייה:מבט מרחוב יפת



תכנית קרקע - מפלס רחוב יפת (+0.00):



ף עליונה - מפלס השצ"פ (-3.00):



מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 0002-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ☐ שטחי שירות למגורים/מסחר
- ☐ שימושים משותפים
- ☐ שימושי תעסוקה
- ☐ שימושים בעלי אופי ציבורי
- ☐ מגורים
- ☐ חלל טכני ורמפת כניסה

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. מגדל:

- תא שטח 100A – מגדל בן 19 קומות המיועד למגורים. בקומת הקרקע שטחים נלווים למגורים.
- גובה מגדל 65.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברח' אפלטון.
- קומת הקרקע בגובה של 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
- קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע מק/4707:
- קו בניין קדמי לאפלטון: 6 מ' ו-1.6 מ' הבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי: 0 מ', קו בניין צידי-ימני: 4 מ'.
- גודל הפטיו הצפוני, לכיוון השצ"פ, לא יקטן מרוחב של כ-9.5 מ' ועומק של כ-14 מ'. גודל הפטיו לכיוון רחוב יפת לא יקטן מרוחב של כ-12 מ', ועומק של כ-11 מ'. גודל הפטיו הדרומי, לכיוון השצ"פ, לא יקטן מרוחב של כ-10.5 מ', ועומק של כ-12 מ'.
- אופי ותחום הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות המופיעים בתכנית העיצוב, לרבות העמדת המבנים, מיקומם ומרחקיהם מהרחובות וקווי הבניין.

ב. בינוי מרקמי:

- תאי שטח 101-102A – שני מבנים מרקמיים בני 8 קומות המיועדים למגורים. בקומת הקרקע שטחי מסחר לכיוון רח' יפת, ומגורים בעורף הקומה לכיוון השצ"פ. בקומת המרתף העליונה במפלס השצ"פ שטחי מסחר בעלי אופי ציבורי לכיוון השצ"פ.
- גובה המבנים המרקמיים 29.30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברח' יפת (כולל מעקה הגג). קומת הקרקע בגובה 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה 3.3 מ'. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג.
- קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע מק/4707:
- תא שטח 101A – קו בניין קדמי ליפת: 0 מ' (בקרע נסיגה של 1.5 מ') תתאפשר 0.8 מ' להבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי: 0 מ', קו בניין צידי-ימני לאייזיק חריף: 1.7 מ'.
- תא שטח 102A – קו בניין קדמי ליפת: 0 מ' (בקרע נסיגה של 1.5 מ') תתאפשר 0.8 מ' להבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי לכיוון המגרש הציבורי: 4 מ', קו בניין צידי-ימני: 0 מ'.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. בהתאם למותר בתב"ע, מוצע ניוד של 1,061 מ"ר (שטח עיקרי/שירות) בחלוקה הבאה:
- מתא שטח 102A ניודו 57 מ"ר שטחים עיקריים למגרש 101A, ו-406 מ"ר שטחים עיקריים למגרש 100A.
 - כמו כן, ניודו ממגרש 102A 316 מ"ר שטחי שירות למגרש 100A.
 - מתא שטח 101A ניודו 282 מ"ר שטחי שירות למגרש 100A.
 - כל זאת, ללא שינוי בתכנית הבינוי המקסימלי, נפחי הבניה או מספר הקומות.
- ד. מספר יח"ד המוצע 246 יח"ד.
- תמהיל מאושר:

קטגוריה (שטח פלדלת, מ"ר)	קטגוריה מפורטת (שטח פלדלת, מ"ר)	מס' חדרים	כמות יח"ד מבוקשת	אחוז מותר בתב"ע התקפה (כולל סטיה של 10%)	אחוז מבוקש
דירות קטנות מאוד 35-50	35-40	2	33	16.5%-13.5%	13%
	41-50	2	8		3.5%
דירות קטנות 51-65	51-60	2	55	33%-27%	22%
	61-65	2	7		3%
דירות בינוניות 66-85	66-75	3	14		8%
	76-85	3	0		0%
דירות בינוניות גדולות 86-100	86-95	3	65	44%-36%	26%
	96-100	4	24		9.5%
דירות גדולות +101	101-110	4	6	16.5%-13.5%	3%
	+111	5	28		11%
סה"כ			246		100%

* יתאפשר שינוי בהיקף דירות בכל "קטגוריה מפורטת" ככל שאינו חורג מתחום שטח הדירה המבוקש בקטגוריה.

- ו. שטח ממוצע ליח"ד נדרש בתב"ע כ-70 מ"ר, לאור הפחתת היקף יחידות הדיוור במצב המתוכנן למימוש, שטח ממוצע חדש ליח"ד הוא כ-76 מ"ר.
- בהתאם לחוו"ד המחלקה המשפטית ובכפוף לאישור אגף תכנון עיר והיחידה האסטרטגית אין השינוי מהווה שינוי מהותי ואפשרי במסגרת טווח הגמישות המותרת בתב"ע (10%) ככל ונשמר תמהיל הדיוור ושטח ממוצע ליח"ד דב"י בהתאם לתב"ע התקפה.

- ז. בהתאם לסעיף 6.1 בתא\4707-21 יחידות דיוור מסך יחידות הפרויקט יוקצו עבור דב"י בהתאם לתיקון 120 לחוק לשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה (מיום האכלוס). שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטחן הממוצע של יח"ד בפרויקט. תמהיל הדיוור ישקף את התמהיל התכנית, למעט דירות מעל לכ-100 מ"ר, בהתאם לטווח הגמישות המותרת בתב"ע (10%).
- דירות אלו ימוקמו במבנים המרקמיים בלבד, בכל הקומות למעט קומות הגג. תמהיל מאושר:

קטגוריה	אחוז מותר	כמות יח"ד	כמות יח"ד
---------	-----------	-----------	-----------

התוכן _____ - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 22/01/2025 4 - 25-0002
---	---

מבוקשת	מותרת (כולל סטיה של 10%)	בתב"ע התקפה (כולל סטיה של 10%)	(שטח פלדלת, מ"ר)
3	3.3-4.1	19%-16%	דירות קטנות מאוד 35-50
8	6.7-8.2	39%-32%	דירות בינוניות 51-85
10	8.9-10.9	52%-42%	דירות גדולות 86-100
0	0%	0%	דירות גדולות +101
21	100%		סה"כ

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

- תאי שטח 101-102A - המבנים המרקמיים יחופו בטיח בהיר או וואשפוך עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח כדוגמת אלקובונד/ יורופאנל/ דקטון/ גרניט פורצלן וכדומה, בגוון אפור בהיר להדגשות עיצוביות בלבד.
- תא שטח 100A - המגדל יחופה בחיפוי קשיח בתליה יבשה בגוונים בהירים, דוגמת אלקובונד/ יורופאנל/ דקטון/ ג"פ (sitio)/ לוחות בטון וכדומה, ובכל מקרה יאושרו במסגרת היתרי בנייה, ויתואמו מול אדר' העיר. תתאפשרו הדגשות עיצוביות בחיפוי בגוון אפור בהיר.
- בקומת המרתף העליונה תישמר חזית שקופה ופעילה בכ-70% מדופן החזית שאינה חפורה לכל שימוש. אין לאטום חזיתות אלו ולבנותן בחומרים שאינם שקופים. לא יוצבו מתקנים טכניים ותפעול על גבי חזיתות אלו, למעט אלו שידרשו ע"י רשויות.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקליטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפקליטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- יתאפשר להתקין רפפות הצללה מעץ/דמוי עץ בפיזור של עד 25% מאורך המרפסות.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
- כל המעקות יהיו ממסגרות ו/או מחומר שווה ערך מאושר ע"י העירייה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות -

- בתאי שטח 101-102A במבנים המרקמיים המרפסות כלולות בתחום קווי הבניין, בתוך נפח המבנים - ללא הבלטת מרפסות מעבר לתחום המגרש. יותרו מרפסות ליחידות הדוור בקומת הקרקע הפונות אל השצ"פ (במפלס רחוב יפת) בתנאי שמפלס תחתית המרפסת לא תפחת מ-3 מ' מפני הקרקע הגובלים בשצ"פ.

התוכן ____ - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 22/01/2025 4 - 0002-25ב'
--	---

- במרפסות המבנים המרקמיים, אשר הינן בתחום קווי הבניין ובתוך נפח המבנים, תותר הקמת עמודים/קירות/אלמנטים דקורטיביים בדפנות המרפסות.
- בתא שטח 100A במגדל תותר הבלטת מרפסות לכיוון צפון-מערב, ולכיוון דרום (רח' אפלטון), הבלטה של 1.6 מ' מקיר המבנה, בהתאם לסעיף 4.4.2.2 א.4 בתב"ע.
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, בכפוף להתאמה לדרישות החוק והתקנות.
- במבנים המרקמיים לא יותרו מרפסות מחוץ למאסת המבנים.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** (יתואמו עם מחלקת אדריכל העיר עקרונית) – סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובכפוף לדרישת רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה לרישיון עסק.
- ד. **שילוט** – שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית** – גגות המבנים המרקמיים יגוננו ויפתחו כחזית חמישית ככל הניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה הגג בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- ו. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. **קומה טיפוסית** - קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
- ח. **מסתורי כביסה**
 - לכל המבנים בתכנית יתוכננו מסתורי כביסה בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות.
 - לרוב הדירות במגדל יותקן מתקן כביסה צמוד למרפסת אך מחוץ לתחומה, במפלס רצפה מונמך ממפלס המרפסת.
 - דירות שלא ניתן לקבוע עבורן מסתור כביסה כמפורט ניתן יהיה לאפשר הקמתו בשטח המרפסת עצמה – הפתרון יתאפשר לחלק קטן מהדירות ולא באופן גורף באף מבנה.

תכנית קומה טיפוסית:



2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

- בתאי שטח 101-102A בקומת הקרקע (הפונה לרחוב יפת) יותרו שימושים נלווים למגורים, שימושי מסחר, ובעורף הקומה יותרו מגורים בתנאי שמפלסם לא יפחת מ-3 מ' ממפלס השצ"פ. שימושי המסחר יהוו את רוב שטח הקומה והחזית המסחרית הפונה לרחוב יפת לא תפחת מ-70% מאורך החזית בכל בניין ו-50% מחזית הפונה לאיזיק חריף ושטחם לא יקטן מ-400 מ"ר.
- **בקומת המרתף העליונה** (הפונה לשצ"פ) יותרו שימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון השצ"פ, שימושים לרווחת דיירי הבניין, וכן בעורף הקומה לכיוון רח' יפת שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר. השטח בקומה זו המיועד לתעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי יחולק בצורה הבאה: כ-15% שימושים משותפים, כ-40% שימושים בעלי אופי ציבורי, וכ-45% שימושי תעסוקה. תתאפשר גמישות של 15% בחלוקת שימושים זו פריסתם תהיה בהתאם למוצג בתכנית.
- ב. בקומת המרתף העליונה תישמר חזית שקופה ופעילה בכ-70% מדופן החזית שאינה חפורה לכל שימוש. אין לאטום חזיתות אלו ולבנותן בחומרים שאינם שקופים. לא יוצבו מתקנים טכניים ותפעול על גבי חזיתות אלו, למעט אלו שידרשו ע"י רשויות.

התוכן מס' החלטה 22/01/2025 4 - 25-0002	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	---

- בתא שטח 100A בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למגורים.
- בשטחים הפתוחים בתחום התכנית תסומן זיקת הנאה לציבור לשהיה ומעבר וכן נקבע שפ"פ ושצ"פ. כל השטחים הפתוחים מתוכננים ברצף פרוגרמטי ומאפשרים אזורי מעבר ואזורי שהיה נעימים ומוצלים.
- ב. השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית המסחרית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורי תפעוליים בצמוד לחזיתות הפונות לרחובות.

ג. כניסות המבנים

- למגורים ולשימושים המסחריים תהיינה כניסות נפרדות.
- הכניסות לשימושים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מכיוון רח' יפת.
- הכניסות לשימושים המסחריים/תעסוקה בעלי האופי הציבורי בקומת המרתף העליונה יהיו רק מזיקות ההנאה הצמודות במפלס השצ"פ.
- בתאי שטח 101-102A הכניסה ללובי המגורים תותר מכיוון רח' יפת ומרח' אייזיק חריף.
- בתא שטח 100A הכניסה ללובי המגורים תותר מכיוון רח' אפלטון.
- הכניסה למרתפי החנייה המשותפים לכלל הבנינים תתבצע מרח' אפלטון.

ד. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים וחדר אופניים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כמו כן, בקומת המרתף השנייה ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסניות. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את שטחי המסחר והשטחים הסחירים בעלי אופי ציבורי.

ה. שטחים פתוחים

- בין המבנים במרחב ממוקם שצ"פ רחב, הפתוח ומגוון לשימוש הציבור. מפלס השצ"פ נמוך מרחוב יפת ב-2.3 מ' עד 3.5 מ'. מפלס השצ"פ תואם את מפלס הכניסה מרחוב אייזיק חריף, ובעל שיפועים הליכים ונגישים בכל שטחו.
- בין מגרש 101A ו-102A ומדרום למגרש 102A ממוקמים שפ"פים. עקב הפרש המפלסים שטחים אלו מכילים מדרגות המגשרות על הפער, ומאפשרות חיבור וקישוריות בין רחוב יפת לשצ"פ.
- בחלקו המזרחי של המרחב בתא שטח 100B מוגדרת זיקת הנאה למעבר משולב להולכי רגל וכלי רכב, המחברת את רחוב אפלטון עם רח' אייזיק חריף. זיקת הנאה זו תפותח כרחוב מנוהל תנועה מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, בה יתאפשר מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי. במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישה זו לכלי רכב, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת ההנאה ללא מעבר כלי רכב, השינוי יאושר במסגרת היתר בניה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה.
- כל השטחים הפתוחים בפרויקט המוגדרים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יהיו פתוחים בכל שעות היממה בימות השבוע והשנה וידרשו לתחזוקה עירונית (במסגרת חתימה על

התוכן תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 22/01/2025 4 - 25-0002
---	---

הסכמים בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו) או תחזוקה פרטית בהתאם לחלוקה המוסכמת בתכנית העיצוב.

- השטחים בתחזוקה פרטית והשטחים בתחזוקה ציבורית יובדלו זה מזה באמצעים נופיים ברורים, דוגמת- מסמרות נירוסטה מעוגנות לריצוף, הפרדת ריצוף ומדשאה, ספסלים וכדומה.
- שטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יפחתו מ-1.5 דונם.



זיקת הנאה

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

- כלל החניות יהיו בתת הקרקע.
- תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 מקסימלי או התקן התקף לעת הוצאת היתר הנמוך מביניהם בהתאם לתכנית הראשית.
- תקן החניה לרכב פרטי למסחר יהיה 0 בהתאם לתכנית הראשית.
- תקן החניה לרכב פרטי לתעסוקה יהיה 0 בהתאם לתכנית הראשית.
- תקני החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, המחמיר מביניהם.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- אופן פיזור חניות האופניים בפרויקט יהיה בהתאם למדיניות העירונית תא/9144 ומוצג כחלק מתכנית הפיתוח ותכנון המרתפים.
- תתאפשר גמישות בפיזור האופניים לשיקול דעת אדריכל העיר ואגף התנועה.
- גישת הכניסה לרכב פרטי תקבע מרח' אפלטון. רמפת הירידה מתוכננת בתחום הנפח הבנוי והשיפוע יתחיל מקו הבינוי בפועל.
- תיקבע זיקת הנאה בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, שתחבר את חלקי המרתף ותאפשר גישת רכבים בתת הקרקע אל חלקו המערבי של החניון, מהכניסה מרחוב אפלטון בחלקו הדרום-מזרחי. זיקת הנאה זו לא תעלה על 15% משטח השצ"פ.
- פתרונות האשפה, פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.
- רוחב השבילים הפנויים ממכשולים בתחום התכנית יהיה 2 מ' (לפי סעיף 6.3.6 בתב"ע).
- בחלקה המזרחי (תא שטח 100B) של התכנית מוגדרת זיקת הנאה עבור מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל הצמוד לדופן המגדל והשצ"פ. מעבר זה מחבר בין רחוב אפלטון לרחוב אייזיק חריף ומאפשר קישוריות בין חלקי המגרש וגישה למגרשים הגובלים ממזרח כולל עבור פינוי אשפה ממגרשים אלו. תא שטח זה יפותח כרחוב מנוהל תנועה, מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, ויתאפשר בו מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי.
- במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישת כלי רכב למגרשים הצמודים ממזרח, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת ההנאה- כשטח מגוון ובו תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים בלבד, ללא מעבר כלי רכב בתא שטח זה, השינוי יאושר במסגרת היתר בניה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה.
- במידה ויבנה חניון תת קרקעי למגרש למוסדות ציבור, תשמר זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בשטח הפרטי לטובת מעבר לחניון הציבורי בלבד. במידה ויוחלט במסגרת תכנון המגרש למוסדות ציבור על פינוי אשפה תת קרקעי, יתאפשר לבצע פינוי זה דרך המרתף המתוכנן באמצעות החיבור בין המרתפים וע"י חברת הניהול של היזם. זאת בהתבסס על מערך ניהול האשפה המתוכנן, וללא תוספת שטחים או תשתיות.

2.6 מערכות

- **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- **חדרי שנאים** – מיקומם יקבע עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא יהווה מגבלה על שטחי ציבור, שפ"פ וזיקת הנאה.
- **חימום מים סניטריים** – במגדל המגורים חימום מים סניטאריים יבוצע באמצעות משאבות חום ומערכות תרמו-סולאריות. בבניה המרקמית בה הרוב המכריע של הדירות הן דירות תמורה ודב"י, חימום המים יבוצע ע"י מערכות תרמו-סולאריות. כל מערכות חימום המים יעמדו בדרישות העירייה ליעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25, בהתאם למדיניות העירייה תא/9144.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גרנטור החירות ימוקם על גג המגדל, וצינור הפליטה עברו יהיה בגובה של 2 מ' מפני הגג.
- צוברי הגז ישולבו בפיתוח בשולי הבינוי.
- תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ככל הניתן לא יתוכננו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפות בנפח הבניין.
- רפפות לפליטת אוויר ימוקמו גם הן בנפח המבנים, לכיוון הרמפה או סביבת הבניין.
- **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו – בבנייה המרקמית כחלק ממסתורי הכביסה ועל גגות המבנים. במגדל ירוכזו בחלל טכני בקומות כחלק מנפח הבניין ועל גג המגדל ויוסדרו על ידי רפפות ומעקה הגג. יהיה ניתן למקם חלק מן המעבים השייכים לקומות התחתונות בקומת המרתף העליונה. מעבי מזגנים אשר ימוקמו במסתורי הכביסה בבנייה המרקמית-לא ימוקמו בצמוד לחדרי שינה. בשאר מסתורי הכביסה ימוקמו מעבים רק בתנאי שמפלס הרעש לא יעלה 59 דציבלים במרחק 1 מ' מרחק מינימלי לחלון חדר השינה הקרוב ביותר.
- **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים המרקמיים והמגדל. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- **מנדפים** – עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים המרקמיים בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. תתאפשר העברת המנדפים בין מבנים דרך תת הקרקע טרם עליית הפירים לגג.
- פתחי פליטת מנדפים יהיו במרחק של מינימום 10 מ' מפתחי כניסת אוויר, וכן הם יורחקו ככל האפשר מהמגדל המתוכנן, כ-50 מ' מקו הבניין של המגדל.
- **אקוסטיקה** – יועבר דו"ח, הנחיות והמלצות למניעת מטרדים – רעש בלתי סביר, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לחו"ד לשלב תכנית העיצוב.
- **גג מועיל** – גגות בבניה המרקמית ישמשו כ"גג ירוק" ככל הניתן בשיעור שלא יפחת מ 50% משטחם. במידה ולא ניתן, 50% משטח הגג יתוכנן כגג כחול. שאר הגגות יתוכננו כגגות כחולים להשתייך מי גשמים בתחומי המגרש. מפרט הגג הכחול והירוק יהיה בהתאם למדיניות תא/9144 ויאושר מול מחלקת בר קיימה בעירייה בשלב הוצאת היתר.
- **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה** –
 - פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה בקומות הקרקע.
 - במידה ויוחלט במסגרת תכנון המגרש למוסדות ציבור על פינוי אשפה תת קרקעי, פינוי זה יוכל להתבצע דרך המרתף המתוכנן באמצעות החיבור בין המרתפים וע"י חברת הניהול של היזם. זאת בהתבסס על מערך ניהול האשפה המתוכנן, וללא תוספת שטחים או תשתיות.
 - יתוכננו מעליות שירות עבור שימושי המסחר. מעלית משא בין המרתפים לבין קומת הקרקע בשטח המבנים עבור שינוע סחורה לשטחים המסחריים, ומעלית נפרדת עבור פינוי אשפה למרתפים.
- **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ישולבו בפיתוח בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

■ **פילרים ומתקנים טכניים הקיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. ארונות עבור תשתיות ישולבו בשטח המגרש במקום מוצנע מתאים משולב בבנייה. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם בשלב היתר הבנייה.

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

2.6 בניה בשלבים: לפי התב"ע התקפה תתאפשר שלביות ביצוע, המרחב הציבורי (שצ"פ וזיקות הנאה) יפותח בפעימה אחת ככל הניתן. הקמת מבנה הציבור בתא שטח 400 לא תהווה תנאי לפיתוח המגרשים ביעוד מגורים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 זיקות הנאה

-זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול.

- באזור מוגבל בתחום החצר המובלעת הקרובה לרחוב אייזק חריף ישמר עומק מופחת של מילוי אדמה, בטווח של 65-150 ס"מ. יתאפשרו גינון ונטיעות באזור זה באמצעות ערוגות ספסל והגבהות קרקע מוגבלות, כפי שתואם עם אדריכל העיר.

-לאורך החזית המסחרית ברח' יפת וברח' אייזק חריף ישנה נסיגה מקו הבניין של 1.5 מ' בקומת הקרקע. לאורך החזית תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סגירות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.

-השטחים סביב המבנים בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה יהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.

-תא שטח 100B בחלק הדרומי והנמוך ביותר של התכנית, הצמוד למגדל, נקבע כמעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל וירוצף בריצוף מחלחל בהתאם לאישור מחלקת דרכים ומחלקת בנייה ירוקה של עיריית תל אביב יפו.

-מתחת לתחום השצ"פ בתת הקרקע מוגדרת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, מיסעה בלבד, עבור חיבור חלקי המרתף בפרויקט. מעבר זה יהיה נקודתי ובשטח של עד 15% משטח השצ"פ. זאת בהתאם לאישור מח' נכסים.

3.2 מדרכות בהיקף המרחב

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- א. השטחים בין קו המגרש לאורך רחובות יפת ואייזיק חריף עד לדופן המבנה יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, ויפותחו כשטח מדרכה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ויתוחזקו ע"י עיריית תל אביב יפו בכפוף לחתימה על הסכם אחזקה.
- ב. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ג. זיקות ההנאה בפרויקט מחולקות לאחזקה פרטית ואחזקה ציבורית, כפי שיחתם בהסכם בנושא מול הגורמים העירוניים.

3.3 שטח ציבורי פתוח

- א. השצ"פ הממוקם בתא שטח 200, בין תאי שטח 100A ו-101-102A יפותח כגן חופשי כולל מתקנים כגון אלמנט מים, עצים מצלים, מתקני פעילות מותאמים לצרכים פרוגרמטיים בפרויקט וסביבתו, ספסלים, וכל השימושים המותרים בשצ"פ כהגדרתו בתכנית הראשית. בשצ"פ קיימים עצים רבים לשימור, שיטופלו ויהיו חלק מרכזי בתכנון הגן.
- ב. בתחום השצ"פ הלינארי בפרויקט תישמר שכבת גינון רציפה מעל תחום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בגובה של כ-1.5 מ' לנטיעת עצים. השצ"פ יפותח כגן לינארי כולל שביל אורכי, עצים מצלים, ספסלים, ברזיות, מדשאות ואלמנטי הצללה.
- ג. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור לכל ימי השבוע והשנה ע"י מעברים הפתוחים מהרחובות יפת, אייזיק חריף ואפלטון.
- ד. התכנון של השצ"פ והממשק יאושר על ידי אגף שפע ויבוצע בהתאם להחלטות, אם כחלק מהביצוע של המגרשים הפרטיים או בנפרד.

3.4 מי נגר

מי הנגר בתחומי המגרש ינוהלו בהתאם למדיניות העירייה תא/9144 ובתיאום עם מחלקת בר קיימה ודרכים בעירייה.

הפתרון לניהול הנגר העילי בתכנית זו ייושם באמצעות:

- א. 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבינוי בתת הקרקע, בהתאם למדיניות עיריית תל אביב, ולתמ"א 1 תיקון 8 בנושא ניהול נגר במגרשים.
- ב. ניהול נגר בשטחי הפיתוח - ניהול הנגר יתבצע באופן שיוכל אל שטחי הגינון. בנוסף לכך, בשטח זיקת ההנאה (100B) ייושם פתרון ניהול הנגר בשני שלבים:

- יישום ריצוף מנקז, דוגמת Eco-Stone או שווה ערך (יאופיין בהתאם למצאי השוק בעת ביצוע הפרויקט), מיושם במרווחים, ובאופן המאפשר מעבר מים רציף בין אבני הריצוף. בנוסף, מילוי בחצץ דק דירוג בין 2-6 מ"מ, לפי תכנון מפורט.
- תשתית הריצוף תהיה עשויה מחומר גרנולרי המאפשר אגירת מים בחלליו וכשכבה נושאת- חצץ גס בדירוג בין 4-25 מ"מ. עובי המצע יהיה בהתאם לתכנון המפורט, כאשר הערכים המקובלים הינם עובי של 20-45 ס"מ.
- יישום יריעת גאוטקסטיל תחתונה במשקל מינימלי של 300 גר' למ"ר.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

• יתרות המים בחיבור לתשתית הניקוז המתוכננת בפרויקט, וכמופיע בנספח ההידרולוגי.

- ג. היזם או מי מטעמו מתחייבים לבצע את פרט הריצוף המנקז (בהתאם למצאי בשוק בעת ביצוע הפרויקט) לפי הוראות היצרן, כולל השכבות המחלחלות מתחת לפני הריצוף, לרבות אופיין ועוביין כמפורט לעיל, על מנת לאפשר חלחול אפקטיבי.
- ד. גגות ומרפסות - הפניית הנגר מהגגות והמרפסות בלבד אל שוחות סינון קדם ומהן לקידוחי החדרה.
- ה. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/לניקוז העירוני בהתאם להנחיות העירייה.

3.5. פיתוח השטח

- א. תכנית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' לפחות בתחום בתי הגידול לעצים. באזורים מוגבלים בהם עומק המילוי הוא מופחת (בין 50-150 ס"מ), יתאפשרו נטיעות וגינון באמצעות ערוגות ספסל מוגבהות והגבהות קרקע מוגבלות. זאת בהתאם לתיאום עם אדריכל העיר.
- ב. בין המבנים במרחב ממוקם שצ"פ רחב, הפתוח ומגונן לשימוש הציבור. מפלס השצ"פ נמוך מרחוב יפת ב-2.3 מ' עד 3.5 מ', אך תואם את מפלס הכניסה מרחוב אייזק חריף. שטח השצ"פ עצמו הינו נגיש ובעל שיפועים הליכים. בנוסף, בין מגרש 101A ו-102A ומדרום למגרש 102A ממוקמים שפ"פים המכילים מדרגות אשר מגשרות על פער המפלסים הנ"ל, ומאפשרות חיבור וקישוריות בין רחוב יפת לשצ"פ.
- ג. **בתי גידול לעצים בתוכנית** עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה – בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למדיניות העירייה תא/9144 ובנפח שלא יפחת מ 7 מ"ק. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ- 60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- באזורים מוגבלים בהם אין עומק של 1.5 מ' לפחות (החצר המובלעת הסמוכה לרח' אייזק חריף ומעל רמפת הכניסה למרתפים), עומק המצע יהיה 50-150 ס"מ, ועומק השתילה יושלם באמצעות ערוגות ספסל והגבהות אדמה מוגבלות.
- ד. **עצים לשימור בתחום התכנית** עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.
- כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים לאורך רחוב יפת, אייזק חריף ובשצ"פ ושפ"פים.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ה. **נטיעת עצים חדשים** – נטיעות חדשות יאופיינו בעצים נותני צל בעל נוף סוככני, עצים מאוקלמים. בתכנית כולה תתוכנן כמות עצים שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש. מניין העצים לשימור במניין העצים הכולל בתכנית. בעץ מלווה רחוב, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה בגובה 4.5 מ' לפחות. יתר העצים בתכנית, מילוי שבילים, בגובה של 3 מ' לפחות.
- ו. **נטיעת עצים במדרכות** – בית גידול רציף.
- ז. **ריצוף חוץ** - בשטחי החוץ יעשה שימוש בריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה על האזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25, ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים. בתא שטח B100 יותקן ריצוף מנקז, אשר יתוחזק על ידי עיריית תל אביב, בהתאם להסכמות בין הגורמים הרלוונטיים והפרט המצורף מעלה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה לפי מדיניות 9144 לתכנון בר קיימא להוצאת היתרי בנייה בדירוג של מינ' 4 כוכבים.

4.2

א. דו"ח רוחות והצללות

דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות): נערך דו"ח הבוחן את משטר הרוחות המקומי ואת תנאי החשיפה לשמש של הפרויקט וסביבתו. הדו"ח נערך בהתאם לנספח 5 – הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים כנדרש במדיניות העירייה 9144.

רוחות: מודל הרוחות הכולל את הטופוגרפיה המקומית ואת הצמחיה המתוכננת בפיתוח, הורץ בתוכנת URBAWIND. על פי תוצאות הסימולציה לא נמצאו רוחות טורדניות או חריגה מרמות ההסתברות המותרות של רוחות אלו. בשלבי תכנון מפורט יוטמעו כל האלמנטים המתוכננים בפיתוח על מנת להבטיח משטר רוחות תקין ולמניעת מטרדי רוחות במרחב הציבורי, במפלס הולכי הרגל.

הצללות: חזיתות המבנים בפרויקט עצמו זוכות לחשיפה נאותה לשמש חורפית וכך גם השטחים הפתוחים בתוך ובסביבת הפרויקט. גגות המבנים, הן בתחומי הפרויקט והן בתחומי מניפת הצל שלו, חשופים לשמש חורפית ומתאימים ליישום מערכות סולאריות לחימום מים סאניטארים כנדרש בחוק.

צרכי הצל במתחם יסופקו באמצעות נטיעות נרחבות של עצי צל תוך אבטחת בתי גידול הולמים כמתואר בסעיף 3.5.ה.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יתוכננו עם בידוד משופר ויעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ויחידות הדיור יעמדו בדירוג B לפחות, בהתאם למדיניות הועדה תא/9144 ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 0002-25	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בדירות בהן לא יתאפשר אוורור מפולש יותקנו מאווררי תקרה בקוטר מינימלי של 52" בחללים המשותפים בהתאם להתחייבות יום ולרשימת הדירות שתוגש למחלקת בר קיימה. עם התקדמות התכנון ובמידת הצורך תעודכן רשימת הדירות בהן יותקנו המאווררים.

ג. חסכון במים

- בפרויקט תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון, בהתאם לשיקול דעת הועדה בהתאם למאפייני המבנה, ועפ"י הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון ימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן בנספח קיימות לתכנית.
- במבנה מלונאות, תעסוקה, מסחר ו/או מבנה הכולל עירוב מגורים עם אחד משימושים אלה ניתן לתכנן מערכת לקליטת מי מזגנים ומערכת לקליטת מי ניקוז הגינון בקרקע מנותקת מעל חניונים, והשבתם להשקיה ו/או העברתם להדחת אסלות או שימוש מותר אחר בבניין.

ד. חזית חמישית

יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק) ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יהיו תואמים להנחיות מדיניות העירייה תא/9144 ויאושרו על ידי יחידת האדריכל העיר.

ה. חניות אופניים

חניות אופניים יסופקו לפי מדיניות בניה בת קיימא – תא/9144 חניות לטווח ארוך ימוקמו בחללים המיועדים לכך בקומת הקרקע העליונה, בקומת המרתף העליונה וקומת המרתף השנייה (תתאפשר גישה באמצעות מעלית במידות מתאימות) וחניות לטווח קצר ישולבו בפיתוח. מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן הסופי במגרש, הגישה אליהן וכמות השקעים לטעינה ייושמו לפי המדיניות התקפה לעת הוצאת היתר.

ו. עצים

1. יינטעו עצים בהתאם למדיניות העירונית תא/9144 בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב" ועל פי המפרטים שבמסמך המדיניות תא/9144.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב'

3. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
4. נפח מחייב לבית גידול לעצים לא יפחת מ 8 מ"ק כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום הנתכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - א. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
 - ב. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - ג. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - ד. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - ה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חיצה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
5. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
6. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
7. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי נערכה בהתאם לנספח צרכי צל במרחב הציבורי שנערך לפרויקט ובתיאום עם אדריכל הנוף ואושרה במחלקת בר קיימא בעירייה.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה מקומית.

8. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור מחלקת נכסים לזיקת ההנאה למעבר כלי רכב מתחת לשצ"פ.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות העירונית תא/9144 (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. הריסת המבנים המסומנים בצהוב בתשריט התב"ע התקפה, בהתאם לשלבויות שתקבע.
2. הריסת/פירוק אסבסט יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
3. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית תא/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאים לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 25-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בהתאם לדרישות המדיניות העירונית תא/9144 ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, B-1 לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
8. אישור ביצוע הגגות המועילים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. אישור יועץ אוורור לגלאי CO שהותקנו.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו דרום:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. בחינת קביעת המשך רחוב אפלטון כרחוב מנוהל תנועה בתאום עם אדריכל העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף התנועה, מחלקת רישוי על הבניה.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא הצגת חזיתות פעילות ושקופות למרתף העליון.
3. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

- יחידת בניה בת קימא במשרד אדריכל העיר
- אגרונום העיריה לסקר העצים, הנחיות לשמירה על עצים בוגרים ובתי גידול.
- אגף תנועה מאזן חניה, מיקום אופניים ועמידה בתקן העירוני, חתכי הרחובות
- אגף נכסים לנושא מעבר תת קרקעי מתחת לשצפ, תכנון והסכמים
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף תברואה

התוכן	מס' החלטה
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא	22/01/2025
דיון בדיווח	5 - 25-0002

מטרת הדיון:

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: דרום מערב שכונת שפירא,



כתובת: שכונת שפירא

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 60.8 ד'

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

יום: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

התוכן	מס' החלטה
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא	22/01/2025
דיון בדיווח	5 - 0002-25ב'

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

דברי הסבר לתכנית:

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

מטרות התכנון:

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

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
5 - 25-0002	דיון בדיווח

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

זכויות בניה:

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

שימושים:

מגורים א':

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

מגורים ב' ו ד':

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

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

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

הוראות בינוי ועיצוב:

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

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
5 - 0002-25ב'	דיון בדיווח



טבלת השוואה:

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

שיתוף ציבור:

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

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית (507-0323345) שם התכנית יפירוק חלקות מושע שכונת שפירא (תא/4455)		שרד התכנית איילה רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת
סוג חרשות שם חרשות (בה חלח התכנית)		
☐ תכנית כוללת בשטח	☐ תכנית כוללת בשטח	☐ תכנית כוללת בשטח
תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מיוחדת כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:		

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בהכרזת המגזר	ההחלטות התוכניות המוצעות
הסעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסכנת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בסכנת 5.4 - אזור מגורים - חזית מסחרית - ר-82 רח' ק. גלילות	הוראות מוטות לסטור הייעוד: 5.4 בסכנת - תנאי לחפזות תכנית - חכנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - חזית מסחרית ברחובות חכמו ישראל, מטילת ישרים ורח' ציון יוטרן מגורים בעורף קוסת	+

קביעת תכנית אב לשפירא	הקרקע ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כסמרטס בסי 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב ייחיד עד 10 קומות ובצמחים ראשיים עד 15 קומות סי 5.2.1 (נ) לא תידרש הכנסת של מסמך מדיניות כתנאי לחקירת של תכנית עתידית אשר מסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העמידית תואמת תכנית וחולק על המתחם כולו		
+	סי 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמות סי 5.2.1 (נ)	נשפח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר- 82	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני: - הוראות לעיצוב רחובות
+	סי 3.1.1 ג' קביעת ייעוד קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	לפי תשרים אזורי ייעוד: - דופן ק. גלויות אזור מגורים בבניית עירונית - ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	סי 3.2.4 (א) ג' סי 3.2.3 (א) ג' בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה במקבץ שימושים ראשי: מגורים	לפי תשרים אזורי ייעוד: רח' ק. גלויות וחר-איון: אזור מגורים במבנה עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים במבנה עירונית נמוכה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	סי 3.2.4 (א) ג' דירות מגורים לסניף, בתי אבות, דוור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים	סי 3.2.4 (א) ג' ראשיים ראשיים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סי 3.2.4 (א) ג' סי 3.2.2 (א) ג' שימושי משרד הולק מדידת מגורים או בק. סקרקע על דרך שרקית וזוהר למעט אם קיים חשש למסדר שימושים נוספים בק. סקרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למסדר ומשרדים.	סי 3.2.4 (א) ג' ראשיים ונוספים סי 3.1.1 (ג-ד)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	סי 3.2.3 (א) ג' אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה:	לפי תשרים אזורי ייעוד: רח' ק. גלויות וחר-איון: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה:	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.

1-3 רחיק סי' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 סי' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ גלילות רחיק 5	עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סי' 5.4: ר-82		
+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	סי' 3.1.5 (א)	
+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלילות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלילות: 4 קומות שכונת שפירא (עורף הרחיבות העירונית): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': ר-82 ק גלילות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניות נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ איוון מלא בין מצב קיים למצב היוצא	סי' 3.5.1 כללי סי' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש סי' 3.5.4 מגרש למוסד ציבורי	סי' 3.5.1 כללי סי' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש סי' 3.5.4 מגרש למוסד ציבורי	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים והשתנות.
+ סי' 3.6.1 כללי סי' 3.6.11 שטח פתוח סקווי סי' 3.6.14 רחוב עירוני	סי' 3.6.1 כללי סי' 3.6.11 שטח פתוח סקווי סי' 3.6.14 רחוב עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח סקווי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונת או מקומי.	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסמך בתשרית כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בקו סטל מוסד ציבורי עירוני חדש או בקו סטל של יתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.
+ סי' 3.6.2 ר-82 וירד סי' 3.6.7 עורקית רב ערונית סי' 3.8.1 תכן חניה	סי' 3.6.2 ר-82 וירד סי' 3.6.7 עורקית רב ערונית סי' 3.8.1 תכן חניה	נספח תחבורה נשכיל אזורים דרך עורקית רב- ערונית - קיבוץ גלילות	הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.8 - 3.8.2 דרכים תכן חניה (3.8.7)
+ סי' 4.4.2 ר-82 חנות ועת מסבנות סי' 4.4.3 מנה ירוקה סי' 4.4.4 (ח) תחנות מרחביות סי' 4.4.5 (ח) תנאים להפקדה	סי' 4.4.2 ר-82 חנות ועת מסבנות סי' 4.4.3 מנה ירוקה סי' 4.4.4 (ח) תחנות מרחביות סי' 4.4.5 (ח) תנאים להפקדה	סי' 4.4.2 ר-82 חנות ועת מסבנות סי' 4.4.3 מנה ירוקה סי' 4.4.4 (ח) תחנות מרחביות סי' 4.4.5 (ח) תנאים להפקדה	איכות סביבה - סעיף 9.4 חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)
+ סי' 4.6.2 חניית כלליות סי' 4.6.4 ניקו	סי' 4.6.2 חניית כלליות סי' 4.6.4 ניקו	סי' 4.6.2 חניית כלליות סי' 4.6.4 ניקו	תשתיות - סעיף 4.6 פיק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חסייד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בניית אגירה וירידים סגן (4.6.3) ניקו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 6א) למעט מסקאות 64, 6, 8, 16) - 17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	סעיף קטן 9א(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)

תצהיר והתייחסות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף 6) בסופו זה.			
מקום חתימה:			
שם וט"ס מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2438946-7		20/4/18
חונק המסמך לוועדה:			
שם וט"ס מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ראלה אברהם אורן, עו"ד	2438946-7		28.6.2018

ח' כסלו | 2517

הערת: גבי אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

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

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

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	גדרות ואופן חלוקה למגרשים מאור הגולה 13 מגרש 140. חלקה 6	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	הקצאת מגרש נפרד והתאמת הקצאת הזכויות למצב בשטח. קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. חלקה 4	1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 2. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחברים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות
23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	שיוך וגבולות מגרש מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שיוך למגרש 192 במקום למגרש 191 2. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	1. טעות באיתור הבעלות 2. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 דחיית ההתנגדות
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	הקצאת זכויות ושיוך מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 חלקה 6	1. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 2. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד

					האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 2. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210
25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87- 93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	1. טעות חלקית באיתור הבעלות 2. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	1. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 2. לדחות את ההתנגדות
26	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87- 93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	
27	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	גבולות מגרש מאור הגולה 47 מגרש 166 חלקה 4	1. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 2. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	1. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 2. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערב י של המגרש 2. לדחות את ההתנגדות
28	דבורה זיו	שיוך והקצאת זכויות חכמי ישראל 26- 28 מגרש 114	1. לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות	1. טעות באיתור הבעלות והשיוך 2. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 2. לדחות את ההתנגדות

	חלקה 6	בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	לאחד את כל המגרשים	
29	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות מסילת ישרים 27 מגרש 151 חלקה 4	1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148
30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרוטי	אופן חלוקה למגרשים. מאור הגולה 26 מגרש 1202 חלקה 4	1. טעות מדידה 2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	טבלת הקצאה וזכויות. חכמי אתונה 5 מגרש 129 חלקה 6	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון
32	כהן אבנר ורונית	הקצאת זכויות.	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית	לדחות את ההתנגדות

		קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	
33	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	הקצאת זכויות. מאור הגולה 43 מגרש 168 חלקה 4	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 2. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ- 2014 3. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 4. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 5. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
34	אניספלד לאה	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 2. תחשיב השווי בוצע כך : $=27/80000$ 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי	לדחות את ההתנגדות

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

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

מבא"ת ספטמבר 2007

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

					לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.
42	שרון רוטברד	חלקה 4,6	1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 3. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 5. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים	1. התייחסות לסטירות באופן פרטני 2. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 3. מענה בסעיף 2 4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו	1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ-65 מ"ר גודל

מבא"ת ספטמבר 2007

בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא : במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית : תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים : א. הנפח המתקבל במגרש	נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.				
---	--	--	--	--	--

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

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

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106ב' למגרשים הבאים :

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

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

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים יוסף סמואל

עו"ד מרדכי אורון
 עו"ד אביתר סדעי-
 ריקי יקותיאל
 דוד נאמן
 אלדר מרדכי
 עו"ד זיוה פוקס
 יורם בינור
 טל ספיר עו"ד בשם ליאורה פריד-
 עמיחי שם טוב עו"ד
 גולן אוזן עו"ד בשם יעקב שבתאי
 יפה רנרט ויגאל קיסלביץ
 נאזיו ברוך עו"ד בשם אולג
 עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב
 יעקב חייט
 עו"ד אבי אביטל בשם מעודד ששון
 דוד לזר
 רז חיים -
 דוד מלינק בשם דוד יעקוביביץ -
 סעדיה מיכל -
 ששה בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל

מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם

אבנר אשד : הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ' מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ' בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35 מ' בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותי הקנייניות.
עו"ד לירון צבי- משה קינג : אני הבעלים בטאבו רשום 365 מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עיריית ת"א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

עו"ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בז : בעלי זכויות בנכס ברח' קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ' בז נרכשו מ-1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ-75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

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

עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב : יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום. שמאית ניצה : הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל-3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך

לתקן את העוולות הללו. מגרש 136 צריך להיות מגרש בניה ככל המגרשים הוא עומד בקריטריון של הוכח זיקה. המגרש בבעלותו וכל צורה אחרת של פיצוי במגרש שכן לא מקובלת מכיוון שמדובר בבניה כפרית שאומרת שליחידת דיור יש חצר ואי אפשר לעשות זאת במגרש אחר. השארת המגרש ופיצול המגרשים 138 ו-210 שכל אחד מהם יהיה אפשר לבנות בו בנפרד ללא תלות בשכנים, לפחות מס' 14 זהו בנין בנפרד.

מענים להתנגדות 24-39,21

דני ארצי: מקריא מתוך הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. לירון צבי - ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות. אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו. דני ארצי לגבי התנגדות בזו: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בזו- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש. דני ארצי: הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש. אלון הרשקוביץ: כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים. 23- סעיף הראשון ממוחץ לקבל לגבי הסעיף השני, דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועבר הצעה רלוונטית נקבל. 24 - סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו-210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית. מענה המתנגדים בהתנגדויות 21-39,24 - אשד אבנר: אם יש מגרש של 72 מ' ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש. דני ארצי: 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35%. יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%, לא יתכן שהיו לי 60 מ' ופתאום ישאר רק 35 מ'. משה קניג: לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח. עו"ד רן מוסרי-מש' בזו- למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס 8000 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחינה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה. סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלוקת שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד' יבוא יום ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם. מר בזו- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

התנגדויות 25-30

עו"ד עמית ארד- אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירוניים הטענות שלי הם השיוכים לא נכונים. אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו. עו"ד עמית ארד: הטענות הם על השיוכים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו אודי כרמלי: אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106 ב'. אלון הרשקוביץ: התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

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

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

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

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

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

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

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

מענה להתנגדויות

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

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

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

תגובות מתנגדים

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

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

מתנגדות:

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

אלון הרשקוביץ: אני צריך לבדוק זאת לעומק.

בתיא בסון: מסירה את ההתנגדות.

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

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

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

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

אבנר שרון: בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעיריה באמצעות העו"ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ' ושנית שהטרפו שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ' ולא על 154 מ' כמו שיש לנו בפועל. אנחנו

מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ו/או לקבל שטח מהשטח שיפצה בצורה כזו או אחרת שיהיה לנו מגרש ראוי לבניה.

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

עו"ד אור דבוש (ממשרד רייסמן גור): אנחנו מבקשים לממש את הזכויות כפי שהם קיימות ולתת ביטוי לתוכנית. יש ביטוי בחתך אין ביטוי באחוזים.

מענה להתנגדויות

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות

אניספלד לאה : הוסר

בתיא בסון : הוסר

אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות

אילה רונאל: אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקפים.

אלון הרשקוביץ: התנגדות 36- אורנה ואבנר שרון – אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.

התנגדות 37, גילי יוראלי שמאי של התוכנית: השטח הבנוי כ300 מ' האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ'. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

תגובת המתנגדים:

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות.

אלון הרשקוביץ: ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין

יזהר אריאלי: אז התירו את הקומה שאני גר בה.

הראלה: ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית.

יזהר אריאלי: אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שרשום שזה מ1948.

36-תגובת אבנר שרון: המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון.

דורון ספיר: אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

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

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

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת

בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.

אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.

דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.

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

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

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

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

התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.

מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קנייניים, אם מחייבים בחלקה משותפת

אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

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

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

לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה

חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.

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

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

גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 1ע וכדמ' וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.

הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של הפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

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

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

תגובות:

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

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

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

עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

תגובות

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

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

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

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

דיון פנימי:

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

איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ-2100

למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.

דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות.

אילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות.

ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.

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

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

אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים.

אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישוהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.

אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?

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

זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.

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

אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.

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

דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.

מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?

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

מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.

אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.

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

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

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

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

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

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207

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

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

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

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

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'

כללי:

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

בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהוועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים). בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

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

חוות דעת צוות:

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

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

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

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

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

דורון ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?

אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב'.

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

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

אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.

הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות. (לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלוי' להגשת ההתנגדויות)

ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

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

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

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

- א. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
- ב. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים

ג. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם

2. להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.
הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות
כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים יהיה רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים, כולם או מקצתם, תוך 60 יום.

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

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

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב':

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

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

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

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

			להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	2. לדחות את ההתנגדות המקומית עת"א-יפו
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 2. טעות בשיוך	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
18.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 <u>מגרש 148</u> ומסילת ישרים 27 <u>מגרש 151</u>	1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	1. טעות בהגדרת מגרש יש לשיוך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבז'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבז'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
19.	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג <u>מגרש 87</u>	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
20.	משפחת מויאל	<u>מגרש 2100</u>	1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

				המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים – <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
21.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים
22.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש	7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 8. לדחות את ההתנגדות

	זדה ז"ל		250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 6. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית	9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות
23.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.	לדחות את ההתנגדות
24.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 מגרשים 193, 194, 217	1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

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

		לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו			תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:
		3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת			• צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
28.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
29.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
30.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' <u>מגרש 107</u>	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
31.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 <u>מגרש 1145</u>	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
32.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 <u>מגרש 110</u>	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימום (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

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

רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות

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

התנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדפס

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

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

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

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

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

דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.

תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?

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

תמר דביר: אני מסכימה אתך.

איילה רונאל: אז זה התחשיב.

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

גיא- אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו.

דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אורי: בענין השטח 148 מה בשטח הזה כרגע?

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

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

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

זהבה: לנו רשום יותר.

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

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

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

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

אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים 20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של 190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי 22 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלות היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'. תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 ו750 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים. כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.

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

דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב106ב

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

עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.

עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאחר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות 106ב' אחרי 106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר.

שמאית: מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות והחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה. דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאות האחרות.

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

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

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

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

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

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

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

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

עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.

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

אלון הרשקוביץ: כן.

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

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

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

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

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו

עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק

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

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

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

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

נעמי קפלי: יש מדידה אחרת.

דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.

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

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

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

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

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

06/04/2022

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

נערך פרסום לפי סעיף 106 ב' שני על ידי משלוח הודעות בתאריך 19.1.22, והוגשו 8 התנגדויות כלהלן:

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

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א מגרש 107	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	מבדיקה שנערכה עולה ששטח מהמבנה בבעלות המתנגד לא נכנס לתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש לאחר בחינת מפת המדידה שהוגשה ע"י מודד
2.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודיים במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203
3.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	1. יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר 2. לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית 3. לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 2. יש לעדכן מדידה 3. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ 344 מ"ר ל 346 מ"ר 3. לדחות את ההתנגדות
4.	עודי יוסי לוי	חכמי ישראל 24	1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע	1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את

בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	מגרש 116	2. ומבקשים להתפצל מהשכנים התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	2. לשני מגרשים נפרדים זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
5. אליעזר דוד	מגרש 1144, 144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
6. דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
7. עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
8. שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמון למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

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

		101			
39.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
40.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38 א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 109
41.	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 85
42.	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשייך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 4. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
43.	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשייך החדש במגרש 119	השייך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
44.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 244, 243	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
45.	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	שיפר 5 מגרש 242	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
46.	יעקב חייט	קיבוץ גלויות 97, מגרש 247	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה 4. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת	3. טעות טכנית במדידה 4. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר

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

	בזאז רחום ובזאז אברהמי- מיאנדואב פלורה		5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	הנכנס והחדש, לא ינתן שווי למחוברים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות
55.	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. שוין למגרש 192 במקום למגרש 191 4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	3. טעות באיתור הבעלות 4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 4. דחיית ההתנגדות
56.	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138	3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד
57.	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 223, 226	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 4. לדחות את ההתנגדות
58.	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 223, 226	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	
59.	פ.הרפז עו"ד	מאור הגולה 47	3. סימון גבול צפוני ומערבי של	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו

	בשם אורן אילן ונילי קבלה	מגרש 166	המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	4. המגרש זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	4. הצפוני/מערבי של המגרש לדחות את ההתנגדות
60.	דבורה זיו	חכמי ישראל -26 28 מגרש 114	3. לתקן את השייך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	3. טעות באיתור הבעלות והשייך 4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות
61.	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות
62.	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
63.	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	לדחות את ההתנגדות
64.	כהן אבנר	קיבוץ גלויות 91	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר	במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית	לדחות את ההתנגדות

	ורונית	מגרש 227	בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	
65.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
66.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 5. תחשיב השווי בוצע כך: $27/80000 = 0.0338\%$ חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
67.	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות

68.	עו"ד שירה בלוח-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
69.	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוע	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוטני לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79	לדחות את ההתנגדות
70.	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
71.	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
72.	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
73.	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100	10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים	10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות

		בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 13. מבקשים מגרש נפרד 14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכו' - דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף	12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 16. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים.	8. לדחות את ההתנגדות
--	--	---	--	-----------------------------

			מירבי.	בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.		
74.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 12. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות	8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 10. מענה בסעיף 2 11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין	8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות 12. לדחות את ההתנגדות 13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל	

			תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלילות		צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש 13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 14. לדחות את ההתנגדות
75.	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 9. תיקונים טכניים 10. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100	6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו 6.	לקבל את ההתנגדויות: 6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי השלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש השלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5	

					ד. התנאים לעיל הינם מצטברים
דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
76.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 <u>מגרש 228</u>	3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
77.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 <u>מגרש 228</u>	לפי סעיף 1	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
78.	רן שבת	מסילת ישרים 32	3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח

		פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 4. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	4. גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	4. מגרש 157 ל 168 מ"ר לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
79.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	3. טעות בשיוך של ענת שלום 4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	3. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 4. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
80.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16- 0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>יש</u> <u>לתקן את התשריט כך שהפינה</u> <u>הצפון מזרחית של המגרש</u> <u>תהיה בנקודת המפגש של</u> <u>הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש</u> <u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין</u> <u>2 החלקות לקו ישר כפי המצב</u> <u>בפועל!</u> 6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה	4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש 5. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות

			המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>	מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	
81.	דורית כפיר**	קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u>	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאלי ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאלי ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית
82.	שמואל דניאל	שיפר 13 <u>מגרש 185</u>	המגרש שיוך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שיוך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186
83.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני	חכמי ישראל -20-22	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים

	גיל	מגרש 118	הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים		
84.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
85.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי, מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
86.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
87.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה	חכמי אתונה 19 מגרש 115	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.

88.	וצוקר נאווית יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
89.	משה קניג	מאור הגולה 13, 21, 19 מגרשים 140 ו 144, 146	4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
90.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו

					במסגרת אותו היתר.
91.	יוסי חוגי ואראיל פרנג' בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	3. טעות בשיוך 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 4. לדחות את ההתנגדות
92.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147	3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחדש לשווי זכויות הבניה במגרש 4. טעות בשיוך	3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
93.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151	6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשיוך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 9. טעות בשיוך 10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.

94.	חגית פרבר	חכמי ישראל גג/58 מגרש 87	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
95.	משפחת מויאל	מגרש 2100	7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99% בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי	3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

					הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</u> 12. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
96.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
97.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לדחות את ההתנגדות
98.	דליה לביא	מאור הגולה 12	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את

		פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 + 6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתקנת לאחר 106' ב' נתבקשו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
99.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 217, 194</u>	7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 8. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 10. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 + 194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ- 27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו

		לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"			
100.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
101.	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108, 110, 102, 87	3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 4. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	3. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

102.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין	היורשים במגרש 110	4. התנגדות הוסרה 5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	4. התנגדות הוסרה 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפנו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
103.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	מגרש 147	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147	
104.	גת תל אביב ניהול נכסים	מגרשים 238 ו 241	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים	
105.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' מגרש 107	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבילעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבילעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף	

106.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את שרון עם מגרש 145 ממערב	זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105
107.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימום (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106 ב (שני) 6/4/2022					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
108.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	יידק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
109.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

		ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.						
		- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודיב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.						
110.	קרוון אחזקות בע"מ	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 3. יש לעדכן מדידה 4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין. - יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאפשרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית - לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס. מסילת ישרים 15א מגרש 193 <tr><td>111.</td><td>עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</td><td> - מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק חכמי ישראל 24 מגרש 116 <tr><td></td><td></td><td> - אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית </td></tr></td></tr>	111.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק חכמי ישראל 24 מגרש 116 <tr><td></td><td></td><td> - אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית </td></tr>			- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית
111.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק חכמי ישראל 24 מגרש 116 <tr><td></td><td></td><td> - אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית </td></tr>			- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית			
		- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית						

		זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין		תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם אין פגיעה	זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
112.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
113.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדירה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
114.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
115.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

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

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

אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדפס ואת המענה.

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

אלון הרשקוביץ: מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר

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

ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ: לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנוק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל344מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ו".

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

דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל347 מ"ר.

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

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

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

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

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

ליאור שפירא: מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות

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

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

עו"ד ארנון גולדברג התנגדות 3: בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ367 מ"ר מוריד אותנו ב 1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר

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

ליאור שפירא: כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי: מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלקים הם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור. ליאור שפירא: אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב הזה היה יוצא אולי לחלוטין? אודי כרמלי: אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ'. כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבוריים

ליאור שפירא: ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו?

אודי כרמלי: הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה.

ארנון גולדברג: נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה.

אודי כרמלי: אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבוריים ואז מחלק את הנתו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות.

אלחנן זבולון: אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר.

אודי כרמלי: יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניוד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם.

ארנון גולדברג: יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכבויות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים.

אלון הרשקוביץ: עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חוס כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויכול לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע.

עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות ל-2 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל-120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שיגולם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון.

דני ארצי: צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים.

יאיר שמאי התכנית: יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שווי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משתנה וזה מופיע בתקן 15.

ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות נתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר – 27% ו-66%.

אלון הרשקוביץ: לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו.

הראלה אברהם אוזן: הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרגע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרגע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

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

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	יוסף סמואל ושות' ע"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2.	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
3.	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
4.	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי

5.	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6.	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53 מגרש 101	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
7.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
8.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9.	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
10.	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	5. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 6. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	5. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 6. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
11.	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
12.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
13.	עו"ד ענר	שיפר 5	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא	לקבל את ההתנגדות

	דסקלו בשם יוסף רובינוב	מגרש 242	היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	ולחוסף את השביל הדרומי לתחום המגרש
14.	יעקב חייט	קיבוץ גליות 97, מגרש 247	5. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 6. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	5. טעות טכנית במדידה 6. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 6. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15.	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
16.	דוד לזר	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גליות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
17.	רז חיים	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
18.	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה - 40 מגרש 159-160	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
19.	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
20.	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
21.	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי

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

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

			לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	
32.	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	לדחות את ההתנגדות
33.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	11. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 12. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 13. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 14. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 15. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
34.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	7. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 8. תחשיב השווי בוצע כך: $27/80000 = 0.0338\%$ חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 9. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת	לדחות את ההתנגדות

35.	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיא בסן	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
36.	עו"ד שירה בלוק-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיקלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
37.	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוע	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79	לדחות את ההתנגדות
38.	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
39.	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	7. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 8. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 9. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
40.	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
41.	עו"ד גלעד נאמן בשם	מגרש כ-2100	19. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר	19. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 20. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 21. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 22. מבקשים מגרש נפרד 23. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכו'. דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 24. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 25. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 26. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב	בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 20. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 21. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 22. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 23. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 24. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 25. הטענה לגבי שיעור הפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 26. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי	3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות
---	---	---	--

			הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.			המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכח החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מוודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 27. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.
42.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	15. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 16. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 17. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 18. תוספת זכויות בניה בהתאם	15. התייחסות לסטירות באופן פרטי 16. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 17. מענה בסעיף 2 18. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות.	15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 16. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ-65 מ"ר	

			להמלצות תכנית האב 19. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכנית המאושרת בשכונה 20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גליות			התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 19. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 17. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 21. לדחות את ההתנגדות
43.	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 14. תיקונים טכניים 15. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100	11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים 3.5 ל 4.5 15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.	לקבל את ההתנגדויות: 11. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 12. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 13. לקבל את ההתנגדות: במגרשי השלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש השלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 14. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים		

					בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים
דיון 106 ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
44.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	5. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 6. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכלל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 6. לדחות את ההתנגדות
45.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה	5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 6. לדחות את ההתנגדות

				נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעל הזכויות המוקצים בו	
46.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	5. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 6. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	5. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 6. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 6. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
47.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	5. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 6. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	5. טעות בשיוך של ענת שלום 6. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	5. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 6. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
48.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	7. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של</u>	7. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 9. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא	7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 9. לדחות את ההתנגדות

			<u>הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u> 9. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>		
49.	דורית כפיר**	קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u>	טעות בשייך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשייך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשייך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאלי ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאלי ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית
50.	שמואל דניאל	שיפר 13 <u>מגרש 185</u>	המגרש שייך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שייך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל. בוהרון צביה ז"ל במגרש 185

		לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל			ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186
51.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20-22 מגרש 118	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
52.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
53.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי, מנשה, הראתי, יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
54.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
55.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו.	חכמי אתונה 19	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי

	רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, נר, לוי פנינה וצוקר נאווית	מגרש 115	הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים		המגרש.
56.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	7. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 8. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמידת שטח המגרש 9. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	7. טעות בשיוך 8. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 9. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 8. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 9. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
57.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 140, 144 ו 146	7. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 8. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדיר פירוט מספק של שמאי התכנית 9. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	7. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 8. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 9. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
58.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה

					להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
59.	יוסי חוגי ואראיל פרנג' בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	5. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 6. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	5. טעות בשיוך 6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 6. לדחות את ההתנגדות
60.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147	5. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 6. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	5. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 6. טעות בשיוך	5. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
61.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151	11. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 12. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 13. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 14. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש	11. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 12. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 13. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 14. טעות בשיוך 15. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	11. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 12. לדחות את ההתנגדות 13. לדחות את ההתנגדות 14. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148

		המתנגדים 151 15. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148			ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 15. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
62.	חגית פרבר	חכמי ישראל גג/58 מגרש 87	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
63.	משפחת מויאל	מגרש 2100	13. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99% בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 14. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100	21. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק	5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות

					שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – • <u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים – • <u>התייחסות</u>: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 22. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
64.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
65.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 16. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוך למגרש 250 17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות	27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 28. לדחות את ההתנגדות 29. לדחות את ההתנגדות 30. לדחות את ההתנגדות

66.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
67.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 מגרשים 193, 194, 217	13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 14. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 15. יש לבטל את ההקצאה במושע	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ- 27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות

			במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 16. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 17. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 18. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"	6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות
68.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
69.	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108, 102, 87	5. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 6. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש	5. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 6. טעות בשיוך היורשים	5. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

		87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110			
70.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	7. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 8. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 9. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	7. התנגדות הוסרה 8. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 9. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	7. התנגדות הוסרה 8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפנו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 9. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
71.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
72.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים

73.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' מגרש 107	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבילעדות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבילעדות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
74.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
75.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106ב (שני) 6/4/2022					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
76.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א'	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	יידק על ידי מוודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
77.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

			הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.		
78. קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית - לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 8. יש לעדכן מדידה 9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ"ר 344 ל"מ"ר 346 - לדחות את ההתנגדות	

79.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחברים הקיימים לפי תקן 15	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:
80.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
81.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
82.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו, וכן לשנות את יעוד המגרש ממגרש למבני ציבור (חום) למגרש מיוחד.
83.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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

01/06/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01/06/2022

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

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

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

15/02/2023

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

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

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

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

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : פירוק של 2 חלקות מושה, 4 ו-6 בשכונת שפירא. חלק מ-5 חלקות מושה שנמצאות בשכונה. החלק הדרום מערבי של שכונת שפירא. התוכנית בתהליך מספר שנים. בתקופה האחרונה הוגשו מספר התנגדויות ואנו ממליצים לדון בהם ולפרסם אותם בדרך 106 ב'. המטרה היום להרחיב את פרסום 106 שהוגשו והומלץ לקבלן.. מדובר בנושא חשוב והינרנטי לאופי התכנית גם אם זה מאריך את מועד מתן התוקף שכבר הוחלט עליו. בנוסף יש גם טעות תיקון טכנית בפרוטוקול ותיקון טכני בתכנית.

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

שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
---------------	-----------------	------	------	-------

סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	3. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	3. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיוור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש	3. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96. שטח סופי של המגרשים ייקבע לאחר בדיקה של המודד
עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חגיבי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז"ל	4. לאחר סיוור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	4. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל.
לדחות את ההתנגדות			זכויות גבי שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת	

אלון הרשקוביץ : כאמור הוגשה התנגדות נוספת לפני יומיים של עו"ד חיה אזולאי לגבי זכויות של יורשי שחמורוב ז"ל.

בהתנגדות מבוקש לבצע חלוקת מגרש 2100 לשנים או שלושה מגרשים לצורך מימוש מיטבי ובאופן של שיוך זכויות של בעלים נוכחים למגרש ספציפי. בהתנגדות נטען כי הבעיה העיקרית במגרש 2100 היא שהמגרש גדול מדי והוכנסו לתוכו בעלים רבים שלא אותרו ע"י העירייה ובמצב זה ערכן של הזכויות קטן משוויין הממשי, הואיל והצפי למימוש במגרש כה גדול, השייך למספר רב של בעלים שקשה לאתרם מפחית משווי הזכויות

צוות התכנון ממליץ לדחות את ההתנגדות. מגרש 2100 היינו מגרש ייחודי בתחום חלקות המושע ונמצא על דרך קיבוץ גלויות. בתכנית המתאר 5000 המגרש נושא זכויות בניה גדולות יותר משאר המרקם ומאפשר ריכוז של בעלים שונים. ריבוי בעלויות (מקדם מושע) נבחן ע"י שמאי התכנית וניתן מקדם לרכיב זה באופן שוויוני. יש לציין כי הוראות התכנית ס' 4.3.2 (א) 6 "הוראות לאיחוד וחלוקה" כוללות אפשרות לפיצול המגרש לשני תאי שטח למימוש פרטני במסגרת תכנית חלוקה שתכלול הוראות בינוי ותפעול לצורך מיצוי הזכויות בשני המגרשים שיווצרו והבטחת תפעול ראוי..

חיים גורן : מה שעושים כעת זה לשייך עוד אנשים על מנת לקבל עוד זכויות?
אלון הרשקוביץ : לא גרים שמה, יש שם בעיקר מסחר.. במושע אין שיוך גיאוגרפי יש רק רישום בטאבו.
חיים גורן : בניין בנוי של 3 קומות למשל, יש בו זכויות ליותר קומות ואתם רוצים לשייך בעלים נוספים אבל לבעלי הבניין אין עניין לעשות משהו
אורלי אראל : במושע הכל שטוח, הכל שייך לכולם. אין להם עוד זכויות ספציפיות.
אלון הרשקוביץ : במגרש הזה זיהינו אותו כמגרש ריק. הכל נעשה בצורה הגיונית.

- במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22 מלי פולישוק: אז למגרש 96 גם לקחתם שטח וגם הוספתם בעלים? אלון הרשקוביץ: אנו מסדירים מצב קיים. יש שם 2000 בעלים וזה עניין מורכב.
 - מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.
 - בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום**. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)
 - במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה מלי פולישוק: וזה יהיה סיום ל106 ב'?
- הראלה אברהם אוזן: התכנית הזו יוצאת דופן מכיוון שכל המהות שלה היא קניינית. היא לא מוסיפה זכויות בניה אלא לוקחת זכויות קיימות ומחלקת אותן. מבחינת הייעוץ המשפטי היא תכנית שמבררת זכויות של אנשים. זה דבר מהותי ולכן אנו מקבלים את ההתנגדויות האלה. דורון ספיר: חשוב לקדם את זה כדי שאנשים יוכלו לממש את הזכויות שלהם. אופירה יוחנן וולק: לכן חשוב לתקן את הטעויות שמתגלות. חיים גור: במידה ויוגשו התנגדויות אנו נדון בהם? אלון הרשקוביץ: באם יוגשו ואנו נחליט לדחות אותן אז התוכנית תקבל מתן תוקף. הראלה אברהם אוזן: על ההחלטה הראשונה של הוועדה מיוני 2022 כבר הוגשו עררים לוועדת הערר. הודענו לוועדת ערר שעדיין אין החלטה סופית. דורון ספיר: המטרה כאן היא לפתור כמה שיותר בעיות על מנת שפחות נושאים יגיעו לערר. אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות כמפורט בדברפס עם התיקון שהוקרא ותוספת ההתנגדות הנוספת.

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לדון בשלושת ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית לצורך פרסום בהתאם להתנגדויות **שהומלץ לקבלן** ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.
2. לתקן את התכנית לצורך פרסום ולשייך את אמנון אברמוב למגרש 96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו-96.
3. לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20.

4. לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום**. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

28/06/2023 - דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום שלישי שנערך לפי סעיף 106 (ב)

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29 מגרש 107	שטח המגרש היינו 222 מ"ר ולא 213 מ"ר כפי שעודכן במסמכי התכנית העדכניים	לאחר בחינה נוספת של אלמנטים הבנויים במגרש כגון גדרות, יש לעדכן את שטח מגרשים 107, 110 ו 103 ולעדכן את שטח מגרש 107 לכ- 222 מ"ר בהתאם לחוות דעת מודד	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם לחוות דעת מודד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
2	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	1. לשנות את גודל המגרש מ 195 מ"ר ל 200 מ"ר כפי שמופיע בנסח הטאבו 2. לעדכן את זכויות הבניה בטבלאות האיוון כל שישקפו את הבנוי במגרש לתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116 3.	1. המגרש פוצל בהתנגדות קודמת. לאחר בחינה נוספת של אופן הפיצול נמצא שיש לדייק את המדידה. מומלץ לבצע עדכון של גבולות מגרשים 1116 ו 116 לפי גדרות 2. נושא זה עודכן במסגרת סעיף 5 בהוראות התכנית הקובע כי זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות הבניה המופיעות בטבלת האיוון או על פי היתר בניה קיים ותקף טעות סופר 3.	1. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרשים 1116 ו 116 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116 במסמכים הרלוונטיים
3	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרשים 95, 96	1. אין התאמה בין טבלת האיוון לטבלת השטחים בסעיף 5 בהוראות התכנית. יש לעדכן לפי טבלת האיוון ולפי דרישתנו הנוספות. 2. מבוקש לשמור על המגרש בבעלותנו 95 על שטח של 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו ע"י הכללת חלק משביל הגישה אל ביתנו בתחום מגרש 95. 3. תיקון טעות טכני בסימון גדר	1. טעות סופר 2. אין מניעה לחלק את השביל המשרת את שני המבנים בין שני המגרשים 95 ו 96 ולסמן בו זיקת הנאה. שטח סופי יקבע לאחר עדכון מודד 3. לא רלוונטי – סימון רקע של מדידה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלת הזכויות בתקנון התכנית. 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את גבולות ושטח המגרשים 95 ו 96 לפי מדידה. להותיר זיקת הנאה ולעדכן בהתאם את מסמכי התכנית. 3. לדחות את ההתנגדות

תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

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

לאחר פרסום נוסף לפי סעיף 106ב' לו הוגשו התנגדויות יש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 6.4.22 :

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית – לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכויות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

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

אלון הרשקוביץ : תוכנית שדנו בה 3 פעמים בהתנגדויות לפי סעיף 106ב' כיום יש רק 3 מתנגדים ואנו נמליץ לוועדה לתת תוקף לתוכנית.

מציג בקצרה את עיקרי התוכנית ונותן מענה להתנגדויות.

עו"ד אלעזר טננבוים : לא ברור מה זה מקבלים התנגדות חלקית? ההתנגדות אבל מסתיימת כאשר נקבל הודעה שהשטח הוא 222 מ"ר.

דורון ספיר : 222 מ"ר כפוף לאישור המודד. אם יש לך טענות אנא טען אותן כעת

עו"ד אלעזר טננבוים : שנקבל את המדידה של המודד של העירייה אם הוא יחליט 222 מ"ר זה בסדר אבל אם הוא יחליט 220 מ"ר אנו נתנגד שוב.

דורון ספיר : לא ניתן להתנגד שוב. טען את טענותיך ואנו נשיב לך בהמשך.

אודי כרמלי : יש לך עניין טענה לגבי הגבולות שנמדדו? האם מודד העירייה טען משהו לא נכון עובדתית?

עו"ד אלעזר טננבוים : הגדרות לא היו ישרות המודד לקח את החלק החיצוני, לא תואמה עם הלקוח שלי מדידה לא ברור איך הוא מדד? את המדידה צריך להביא לוועדה.

אודי כרמלי : בוודאי שיש מדידה, המדידה אומרת שיש לך 213 מ"ר. הצוות המקצועי טוען שיש מקום לתקן זאת באמצעות מדידה אנליטית שאינה שנויה במחלוקת.

אלון הרשקוביץ : לעניין התנגדות אורנה בירמן ואילן ישועה הם עדכנו שלא יגיעו שוחחתי עמם אתמול, מדובר במגרש שפוצל בהתנגדות קודמת, קו הפיצול בין שני המגרשים לא היה מדויק, יש שינוי שטח המגרש מ-195 מ"ר ל-200 מ"ר. לגבי שיקוף זכויות הבניה הקיימות במגרש, זו התנגדות חוזרת להתנגדות קודמת שלהם שקיבלנו ולכן היא מתייתרת. לגבי תיקון טעות טכנית לשנות את מס' המגרש מ-16 ל-1116 אנו מקבלים את ההתנגדות. התנגדות נוספת סיון גורן ארזוני ואביב נווה, הם טוענים שאין התאמה בין טבלת האיזון לטבלת השטחים, יש טעות סופר בין טבלת האיזון לטבלה 5, מבוקש לשמור על שטח מגרש 95 שבבעלותנו בשטח 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו, מדובר בשביל שמפצל לשני מגרשים ולכן אין מניעה לחלק את השביל באופן שוויוני ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדות, כמובן לאחר מדידת מודד ומפת מדידה אנליטית. לגבי תיקון טעות טכני בסימון גדר זה לא רלוונטי, זה סימון רקע בתוך המדידה ולכן אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.

דורון ספיר : המתנגדים רוצים לטעון?

אביב נווה : הגדרות בשטח תואמות בדיוק את החלקים שלנו בשטח.

דורון ספיר : אם כך אתה מקבל את הנאמר פה.

אלון הרשקוביץ : שטח המגרש ייקבע לאחר שהמודד יאשר מפת מדידה אנליטית לאור העדכונים שלנו.

יש תיקון טעות טכנית במגרש 187 מגרש של בית כנסת שהעברנו אותו לאזור מעורב מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע לעירוני מעורב בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת.

אנו ממליצים לתקן את מסמכי התוכנית שלהלן ולתת מתן תוקף לתוכנית.

הראלה אברהם אוזן : לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106 ב' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הוועדה מחליטה לקבלן בחלקן, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 6.4.2022 ובהתאם לתיקונים הבאים עליהן דיברנו היום.

דורון ספיר : מברך על התוכנית.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הועדה מחליטה לקבלן בחלקן יש לתקן את מסמכי התכנית ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 6.4.22 ובכפוף לתיקונים הבאים :

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית – לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכויות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הועדה

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

2025-01-22 עדכון לגבי ערכי שווי בטבלת האיזון:

בסעיף 9 לתקנות איחוד וחלוקה נקבע שיש לבחון את השווי של החלקות והמגרשים במתחם איחוד וחלוקה בתחום תכנית בחלופ 3 שנים ממועד הפקדתה וטרם אישורה.

לאור הסעיף בחן הצוות המקצועי האם יש צורך בעדכון טבלת ההקצאה והאיזון.

שמאי התכנית בחן את הנושא ומצא שהיות ומדובר בתכנית לפרוק מושע, אין משמעות לערכי השווי של החלקות והמגרשים במתחם האיחוד והחלוקה משום שהטבלה מבוססת אך ורק על היחסיות בין בעלי הזכויות שאינם מושפעת מערכי השווי. מכאן אין לערכי שווי החלקות והמגרשים השפעה על האיזון בטבלת ההקצאה והיא נותרת מאוזנת.

הואיל וכך אין צורך בעדכון טבלת האיזון והקצאה עפ"י ס' 9 לתקנות.

ראו להלן התייחסות השמאי:

תאריך: 29.12.2024

לכבוד

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו

**התייחסות שמאית לעניין הצורך בעדכון טבלאות ההקצאה ואיזון
בהתייחס לסעיף 9 בתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009
מושעות 4 - 6 - תא/מק/ 4455 - מתחם שכונת שפירא**

נטבבקשתי לחוות את דעתי המקצועית לעניין הצורך בעדכון טבלאות ההקצאה ואיזון המהווים נספח לתכנית תא/מק/4455 בהתייחס להוראות סעיף 9 בתקנות בהתו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009.

רקע כללי

- התכנית הופקדה בחודש דצמבר 2018 ואושרה בהחלטת הועדה המקומית לאחר 3 פרסומי 106 (ב) ביום 28.6.23.
- לתכנית הוגשו מספר עררים (הוגשו 5 עררים ו- 2 נזנחו) והתקבלה החלטה ועדת הערר ביום 8.7.24 לדחיית העררים שנתרו ולאישור החלטת הועדה המקומית.
- הוראות סעיף 9 לתקנות התכנון והבניה כלהלן:
- " הופקדה תכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון, ולא אושרה בתוך שלוש שנים ממועד הפקדתה, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא אם כן קיבל חוות דעת בכתב משמאי מקרקעין, שפורט בה אם השתנה השווי של החלקות והמגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה באופן המחייב עדכון של **טבלת ההקצאה והאיזון** (הדגשה שלי), חוות הדעת של שמאי המקרקעין תובא לפני מוסד התכנון אשר יחליט בדבר המשך הליכי התכנית שלפניו."
- בטבלאות ההקצאה ואיזון פורטו ערכי שווי המתייחסים למועד קובע - חודש אוקטובר 2020 אשר הינו מועד ההגשה לפי סעיף 106 ב'.

התייחסותי המקצועית

- טבלאות ההקצאה ואיזון נערכו כלהלן:
- 1. תכנית תא/מק/4455 אינה מוסיפה זכויות בניה ביחס למצב המאושר כך שסך השטח העיקרי במצב החדש בתחום התכנית הינו סל זכויות קבוע בהתאם למצב המאושר.
- הבינוי הקיים במתחם אינו מיועד להריסה והקצאה של בעלי הזכויות במגרש הינה בהתאם למציאות הקיימת, לא מוקצות זכויות לבעלים במגרש בנוי אשר אינו מוחזק על ידם בפועל.
- 2. השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס מבוסס על הרישום בנסחי רישום המקרקעין.
- 3. בתכנית נקבעו מגרשים שונים בהתאם למצב הקיים בשטח ובהתאם לתכנון האדריכלי.

- 1 -



רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א. מטה יהודה 76805
02.5791909 | 08.9411002 | 02.6583877 | gill@izraelly.com

4. לכל מגרש נקבעו מקדמי תועלת אקווילנטיים בהתייחס למאפיינים השונים של המגרש (ייעוד, צורה, מיקום, סמיכות למבני צ"צ/שב"צ, שטח חצר וכו').
5. לבעלי הזכויות בתחום התכנית הוקצו זכויות במגרשים השונים ובהתאם לחלקם היחסי הרשום, נקבע היקף זכויות הבניה המתאימות ליצירת השווי היחסי המתאים.
6. לאור האמור לעיל, ומאחר שהאיזון מבוסס על היחסיות בין בעלי הזכויות, עפ"י יחידות תועלת אקווילנטיים, לא קיימת משמעות כלשהי לערכים כספיים בתחום התכנית. שווי השוק של הזכויות בערכים כספיים אינו משפיע על האיזון בטבלאות ההקצאה ואיזון. לפיכך, מאחר ולא קיימת השפעה כלשהי לערכי השווי המוחלטים על אופן חישוב יחידות התועלת בכל אחד מהמגרשים המוצעים, אין צורך לעדכן את טבלאות ההקצאה ואיזון כפי שעולה בסעיף 9 לתקנות התנו"ב (תכנית איחוד וחלוקה). יודגש כי שינוי בערכי השווי הבסיסיים אינו צפוי לשנות דבר בטבלאות ההקצאה והאיזון.
8. עוד יובהר כי בהתאם להחלטות הועדה ביחס להפקדות לפי סעיף 106ב' לאחר המועד הקובע, נתבקשו שינויים אך ורק בהתייחס להתנגדויות אשר הוגשו לתכנית ולא ניתנה האפשרות כלל לבצע שינויים בתכנית, אשר אינם קשורים לאותן התנגדויות.

בכבוד רב,



גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין

יאיר יפה
שמאי מקרקעין, ניאוגרף ומתכנן עירוני
מ.ר. 4115640

יאיר יפה
שמאי מקרקעין

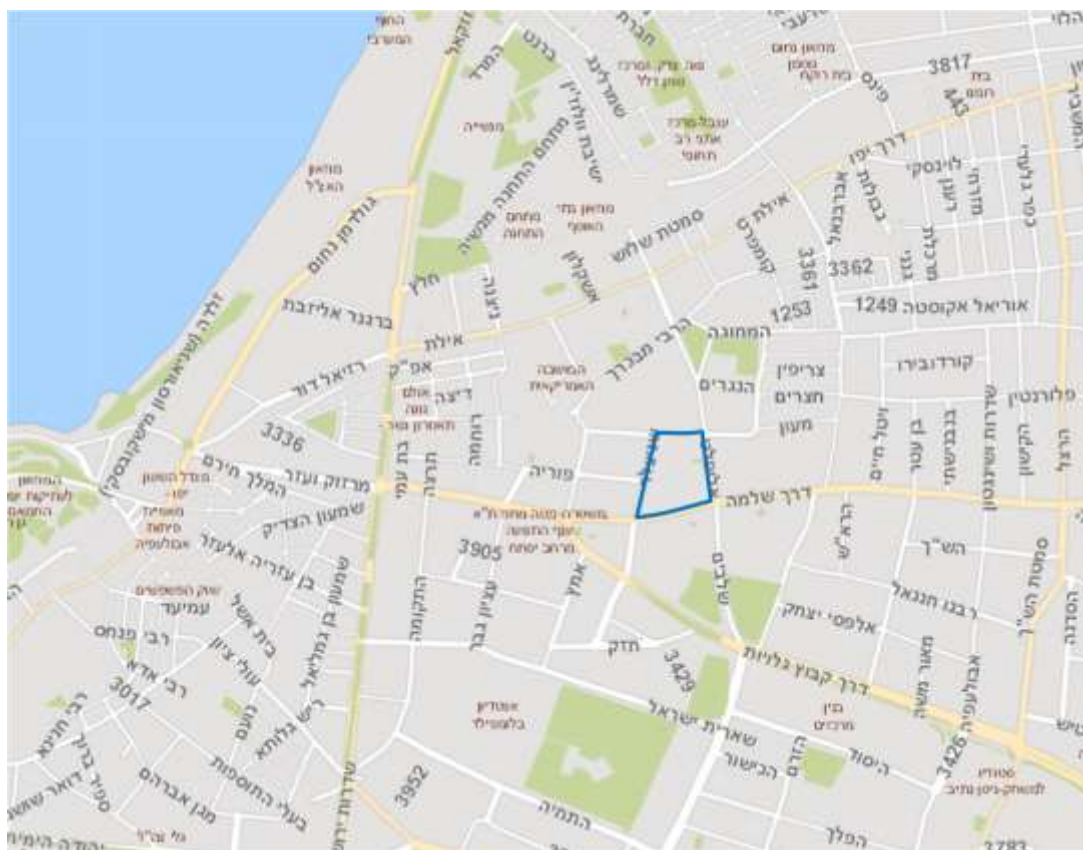
לקבל את חוות הדעת השמאית ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-0337626 תא/מק/4487 - מתחם שניצלר
6 - - 0002-25	דיון בהתנגדויות 106ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

--דיון קודם בוועדה המקומית--

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

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

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

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

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

מצב תכנוני קיים :

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

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

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

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

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

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

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

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

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

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

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

בהתאם קובעת התוכנית:

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

פירוט יעודים/שימושים

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

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים.

יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה:

סה"כ בכל שטח התכנית:

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

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים

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

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

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

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

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

הוראות בינוי

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

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

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

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

תחבורה, תנועה, תשתיות

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

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

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

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצוויז.

הפרויקט וסביבתו:

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

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

תועלות ציבוריות

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

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

טבלת השוואה :

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

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

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון :

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

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

11.

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

מהלך הדיון:

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

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

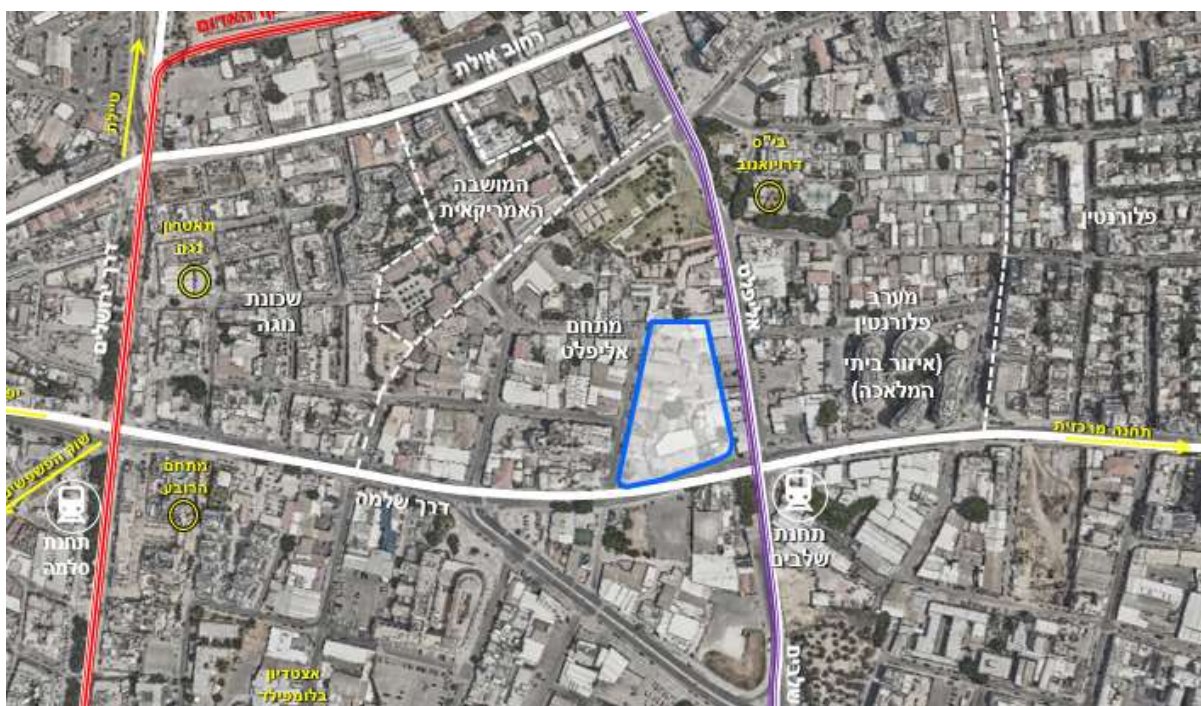
הועדה מחליטה:

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

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה

תא/מק/4487 – מרחב תכנון שניצלר



מיקום: התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז.

צפון : רחוב פראנצויז

דרום: רח' שלמה

מזרח: רח' שניצלר

מערב: רחוב אליפלט

כתובת:

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	אליפלט	7, 9, 15, 31, 35, א
	דרך שלמה	29, 33, 31, 27, 35
	שניצלר	1, 5, 31, 7, 11, 33 א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-46, 53-58	47-49, 52, 120-121

שטח התכנית: כ-7.1 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

תנועה: דגש הנדסה

שמאי : קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדלן

איכות סביבה : לשם שפר

מודד : אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ
יזם : אקרו נכסים בע"מ

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

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

מבנה הבעלויות וההסכמות בתכנית :

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

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

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

תחום הקו הכחול בנוי בפועל רובו ככולו.

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

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

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

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

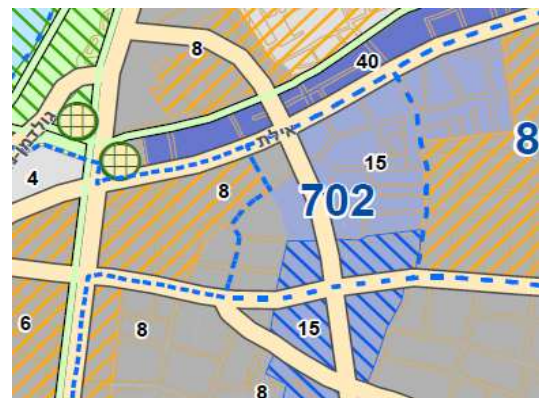
כמו כן יצוין כי בעלת הזכויות בחלקה 57 בגוש 7051 הגישה עתירה כנגד עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית והוועדה המחוזית, במסגרתה היא מבקשת את ביטולן של תכניות תא/397 ותא/1367 אשר קבעו את יעוד החלקה כדרך והחזרת היעוד למצב הסטטוטורי הקודם לתכניות אלו בהתאם לתכנית B יפו.

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

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

תכניות תקפות:

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



מדיניות קיימת:

תא/9078 - **מדיניות שלבים (אושר ב-2019)**

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. קידום התכנית החל לפני אישור תא 5000 ולכן היא הורגה בחלקה ממדיניות שלבים בהתאם להחלטת מה"ע בעת אישור התכנית בפרום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית התחדשות של מרחב תעשיה ומלאכה. הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שניצלר ופרנצוויז, הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות. בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל

כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר.
התכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6,000 מ"ר מעל הקרקע.

רקע לקידום התכנון:

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

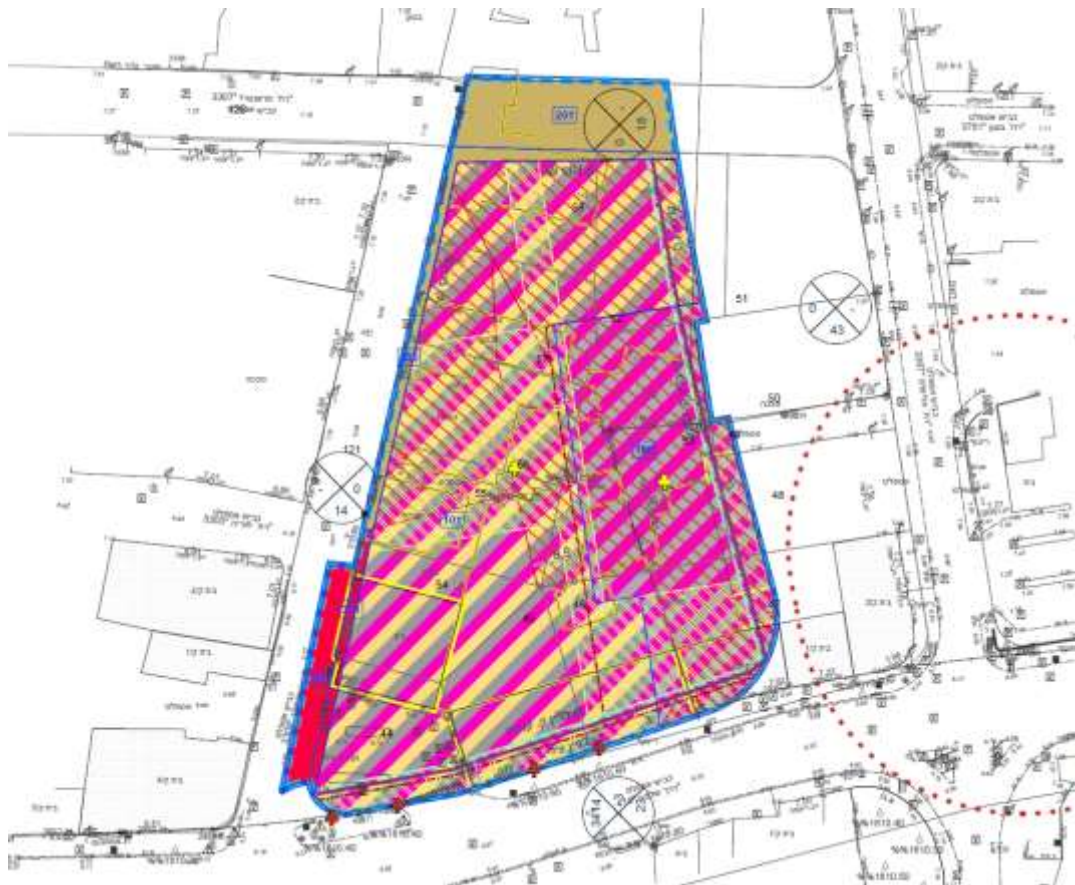
נתונים כלליים:

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

תיאור מטרות התכנון:

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

תשריט מצב מוצע:



הדמיה:



צפיפות ותמהיל יח"ד:

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

גובה:

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

גבהי קומות:

יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

קווי בניין:

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

זכויות בניה:

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

התייחסות לסביבה:

- במרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיבים (משולש שלבים מדרום, אליפלט פראנצויז, המחוגה) כמרחבי מגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים הקצאות משמעותיות לצרכי ציבור.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא\4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ24 קומות) ובניה מרקמית (כ7 קומות) למסחר ותעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות.
- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)

- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא 5000:
"באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם."
התכניות המפורטות העתידיות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף 7 דונם ציבורי (חוס/ירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור.
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתאי שטח 100 ו-101. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש הצפון מזרחי - ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא 5000. (אזור 702)

איכות סביבה :

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

פרוגרמה לצורכי ציבור והמלצות:

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ובייעוד מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
3. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
4. התכנית מפנה את הבינוי הקיים ברחוב פראנצ'וזי ופותחת אותו לתנועה מוטורית ורגלית
5. הולכי רגל : התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות והמשכיות.
6. שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.
7. תחבורה ציבורית : התכנית משורתת היטב ע"י תחבורה ציבורית : תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קו רכ"ל עתידיים : הקו האדום במרחק כ- 200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר
8. תקן חניה :
 - מגורים 0.8 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. (יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ברוטו תקן 0)
 - תעסוקה 350 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - מסחר 50 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - ציבור 50 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
9. ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 17/8/2022 ע"י אבירם אגאי, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 18/8/2022 על ידי אירית לבהר גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח

באגף התנועה.

היבטים חברתיים:

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

שטחי ציבור מבוניים (הקצאות לצרכי ציבור):

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

הוראות פיתוח

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

ניהול מי נגר:

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

התייעצות עם הציבור:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0337626	שם התכנית תא/מק/4487 - מתחם שניצלר	מגיש התכנית אקרו נכסים בע"מ והועדה המקומית לתכנון ותל אביב-יפו	עורך התכנית ישר אדריכלים
סוג הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא הוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מותאם כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח תכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

מבא"ת ספטמבר 2007

+ ישודים מבואתיים: דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר תעסוקה נקבע מוקד תעסוקה חדש בצומת הרחובות שלמה/אליפלט תכנית תא 4946 מצמן כוללת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לשתדות קרקע עבור מוסד הקבוע בתכנית שטחי ציבור מלונטין תא 3847	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 (א) (1) מעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, מסחר, 1, תעסוקה 1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א) - שימושים ראשיים: מסחר, 1, תעסוקה 1, מסרדים. - קומת הקרקע - חזית מסחרית (3.4.3) 1.4.5 סימבול מוסד ציבורי חדש	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 - חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ לא יותר מגורים בקומת הקרקע ותיקנע בת חזית מסחרית קיימת חוויית יחידה אסטרטגית	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 (א) (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, מסחר, 1, תעסוקה 1. 3.4.1 (א) בקומת הקרקע חזית לרחובות עירוניים ויותר שימושים לפי ציר מעורב סעיף 3.4.2: מסרדים, מסחר, 1, מסחר 2. לא יותר מגורים בקומת הקרקע - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א) - שימושים ראשיים: מסחר, 1, תעסוקה 1, מסרדים. - סעיף 3.2.1 (א) - חזית תחליט על חסרתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת במוסד המפורטים.	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנון המוצע כולל אפשרות לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2 בעל הקרקע לאזור תועדה המקומית ומילל הפרדה אדריכלית, תפקודית וטופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה. התכנית קובעת כ- 6000 מ"ר שטחי ציבור מבוזים	שימושים נוספים מותרים לפי אזורי היעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 (א) (1) - מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2, מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 (א) - שימושים נוספים: מסחר 2 וכן תעסוקה 2, ובכלל שימושים נוספים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת. - שימושים כללים: - לפי סעיף 3.1.1 (ג) שימושים למגורים ומסחר ציבור	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנית מציעה רחיק 6 לפי חנויות ורחיק של 12.8 ומקד תעסוקה חדש בצומת	3.4.1 (ג) שטחי בית (1) רחיק חבסיסו בכל מגרש יחיד בהתאם לזכויות הבניה מכות תכנית מאושרת. (2) רחיק חבסיסו בכל מגרש יוקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל. - רחיק מירבי למוקד תעסוקה חדש סמוך לציר מוצע לפי סעיף 3.2 (2) - 12.8 - לאורך ציר שלבים אליפלט (נ) - 72 () תותר תוספת עד 3 רחיק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד רחיק לא יעלה על 6.0 רחיק. 5.3.2 (ג) - בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבתנא את מכלול החיבטים	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 - נשפת אזורי ומתחמי תכנון: - מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבנית חבסיסו.

מבא"ת ספטמבר 2007

+ חוות דעת החברות +	3.8.1 - כללי 3.8.1 (ג) – תכנית הכוללת שגיל אופניים או גובלת בטובל כאמור, תכלול חוראות במונע לפיתוחו של שגיל זה בתחומה - איזור העדפת חולכי רגל - 3.8.1 (ח), חובת חגגת חוויית ותחבורתית במני חתנות. - דרך עורקית עירונית - 3.8.2 3.8.2 (ז) (3) - קו הבניין בתכנון המפורס יתח במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים למעט אם נקבע קו בניין מצומצם יותר בתכנית מאושרת. העדפה רשאית לחקטין את המרחק האמור משקולים קטנים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לחתימה לטעם בבדיקה התכניתית המוקדמת. 3.8.2 (ז) (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות וצינאות וכניסות לטיונים מעבר לקבוע בתכנית מאושרת, בכפוף לחתימה לטעם בבדיקה התכניתית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במשך התנועת אל או מרשות גובלת.	בנספח תחבורה: - דרך עורקית עירונית - איזור העדפת חולכי רגל - שגיל אופניים	חוראות למרפגי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) חוראות למשאיות חבאים (3.8.2) דרכים הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חיונים ציבוריים (3.8.6) חקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+ התכנית כוללת חוויית סביבתית ונספח איכיים שאושר ע"י ויח' לאיכיים חוראות התכנית כוללות חוראות לבניח ירוקה	4.4.2 - חובת חגגת חוויית סביבתית. 4.4.3 - בניח ירוקה	התכנית בעלת חשפעה סביבתית על פי טעמים 4.4.1 (א, ב, ד, ח)	איכות סביבה - טעין 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חובת דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) חמיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדון (4.4.5) חשפעות לסטיות מחוראות טעין 4.4
+	4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תכנית מניח, על ותת קרקעית, בחיקוף של 15% לפחות מתוך סטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% של שטח חשפוש כשטח חודר למים במקרים חבאים (3) בטל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחזיר את מי חנור העילי.	4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	4.6 – טעין 4.6 תשתיות – טעין 4.6

שימוש בסעיף 147(א) לחוק התכנון והעירייה		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בשימוש ועדה מקומית תחלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחילת מושמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (147)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט בשיטות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט), (י) ו-(יז) שבו.	
	סעיף	מחוזות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשיטת חבולל של כל יועד
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבסשו כחלקה לפי סעיף 147 (חוקסל ת)
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חקשעת קרקע והדרסת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותחית			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי ברמלי, אדרי	057808055		7.9.22
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חוראלת אברהם און, עויד	2438976		7.9.2022

7/9/2022

העתיקים
נבי אילנה סולמני – ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

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

טרם הפקדת התכנית בפועל יושלמו התיאומים הבאים :

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

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

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

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

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

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

חיים גורן: איך מתבצעת התנועה?

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

חיים גורן: היא לא בקו הכחול.

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

אופירה יוחנן וולק: מה המרחק לרק"ל

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

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

אורלי אראל: היזם

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

דורון ספיר: מאשרים את התוכנית להפקדה.

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר 22/12/2022

הארץ 22/12/2022

מקומון ת"א 23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

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

דיון בהתנגדויות 12/07/2023

לתכנית הוגשו 9 התנגדויות להלן המלצת הצוות:

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

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

					4	נת"ע			
עדכנית מענה חוזר	2.								
1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות ולדכן את מסמכי התכנית בהתאם לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות	1.1. 2. 3. 4.	1. במסגרת תיאום מוקדם גבול תת"ל/102 הינו גבול הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי אילון, כאשר גבול התת"ל המופיע בהתנגדות של נת"ע מבוסס על סימון גרפי. התכנית המופקדת מתואמת בצורה אנליטית עם הרחבת ציר שלבים ע"י נתיבי איילון. כלומר, תכנית שניצלר לא כוללת בתחום שטחים הכלולים בתחום הרחבת ציר שלבים על ידי נתיבי איילון. מעבר לכך, ולמען הסר ספק, חשוב להבהיר כי גם אין בתחום התכנית כל חפיפה לתחום "רצועת מתע"ן תת קרקעית", על פי התת"ל. גבול הקו הכחול של תכנית מתחם שניצלר מרוחק כ-15 מ' מתחום רצועת המתע"ן התת קרקעית כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע של תתל/102, כך שאין כל חשש לפגיעה ברצועה זו. 2. אין מניעה להטמיע את ההנחיות המבוקשות בהוראות התכנית 3. תת"ל 102 נמצאת בהכנה וטרם אושרה, התת"ל ערוכה על בסיס מדידה גרפית בעוד התכנית המופקדת הוכנה על רקע מדידה אנליטית ותואמת באופן מלא לתשריטי ההפקעות של נתיבי אילון לאורך ציר שלבים/אליפלט. אין מקום להכניס להוראות התכנית המופקדת ולנספחיה הוראות מתת"ל שנמצא בהכנה. ככל שהתת"ל יאושר הוא יגבר על תכנית דנן. 4. הדרכים בתחום התכנית רשומות על שם עת"א יפו כפי שמופיע בנסח הטאבו	1. התכנית שבנדון מסמנת יעוד "מסחר ותעסוקה" עם סימון רסטר של "דרך לביטול", וסימון רסטר של "זיקת הנאה להולכי רגל", בתחום בו תת"ל 102 מסמנת יעוד "דרך מאושרת" (גוש 7051 - חלקות 46 ו-47). בנוסף, התכנית שבנדון קובעת הנחיות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית, לרבות בתחום המבוקש לשינוי היעוד. <u>נת"ע מתנגדת לשינוי המוצע. השטח בסביבת תחנת המטרו (תחנת שלבים) המסומן בתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" נדרש עבור צרכי המטרו כחלק מתפקודה התקין של תחנת שלבים והכניסות אליה. זאת ועוד, נת"ע אינה רואה טעם בשינוי היעוד המוצע במסגרת התכנית שבנדון, היות ולעת אישור תת"ל 102 שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים, יוחזר המצב לקדמותו.</u> 2. הוראות התכנית : בסעיף 6.14 (תנאים בהליך הרישוי) - יש להטמיע את ההערות כדלקמן : - לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו/ - לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות או עוגנים - תנאי לביצוע עבודות קידוחים/דיגום קרקע בתחום המטרו הינו אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו בסעיף 6.14, יש להסיר את ס"ק 8א, ולהטמיע במקומו את הסעיפים כדלקמן : (1) "תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." (2) " תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו."						

			3. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית כמפורט להלן: - תשריט מצב מאושר: במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית, וגבול התכנית. - תשריט מצב מוצע: יש לסמן את תחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" כפי שסומנה בתת"ל 102. - עדכון נספח בינוי: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתכים א-א ו-ב-ב. - עדכון נספח תנועה: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א ולסמן תחום דרך במקום סימון תחום זיקת ההנאה בחתך. 4. טבלאות איזון והקצאה: הדרך המאושרת שבתחום תת"ל 102 נדרשת להירשם על שם המדינה.			
5	גבי סימונה חזקיה ת.ז. 001843887 ע"י ב"כ עו"ד שי אביטן אדם.	דרך מנחם בגין 125 תל אביב חלקה 57 בגוש 7051	1. במסמך העקרונות לטבלת האיחוד וחלוקה שכותרתו "מצ"ב תכנוני" הושמטה תכנית יפו B שאין מחלוקת כי היא חלה על תחום התכנית המופקדת ואף נזכרה בתקנון התכנית. 2. שמאי התכנית השמיט את העובדה שמערכת הדרכים שתוכננה בתכניות 397 ו-1367 נזנחה לחלוטין ובמהלך השנים אושרו תכניות המבטלות חלקים מהן באופן שאינו מאפשר יישומן. כלומר, אין חלקים בתחום התכנית שמשמש כיום לדרך או עתיד לשמש לדרך.	1. תחולת הוראות תכנית יפו B בוטלו בתחום תכנית 397 (ובתכנית 397 נקבעו הוראות בניה ביחס ליעודים הסחירים), ומשכך בוטלו גם בחלקות מושא התכנית 2. באשר לטענות בנוגע לתוקף תכניות 1367 ו-397 הרי שטענות אלה נדחו במסגרת פסק דין בעת"מ (ת"א) 8387-01-20 סימונה חזקיה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב). התוכניות בתוקף כבר עשרות שנים ולא ניתנו לתקיפה כעת, שכן הינן בבחינת מעשה עשוי. 3. תכנית 1367 מהווה שינוי לתכנית 397, וכמובן שהיא	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. מענה חוזר 6. לדחות את ההתנגדות	

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

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

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

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

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

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

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

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

אדר' אלון הרשקוביץ : נותן תקציר לתוכנית.

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

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

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

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

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

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

מענים להתנגדויות:

עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו :

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

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

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

תכנית 397 מבטלת את יפ"ב

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

דורון ספיר: זה אפשרי ונעשה בעבר, אין בעיה לטהר גם כשהתחנה עובדת. עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: אם אתם חושבים שזה אפשרי זה מקובל. לגבי התנגדות מה"ע התקבלו ויתוקנו. עו"ד קוקיא טוען שהתעלמנו מהזכויות שלהם סעיף 5.8 לתקן 15 אומר שצריך להתייחס לבעלים בהתאם לנסח הרישום, בנסח הרישום רשומה רשות הפיתוח ולכן אין לנו ידיעה לגבי חוזים שרשות הפתוח עושה.

לגבי הטענה לכלול את חלק הבניין שלא הופקע, הבניין נמצא בתחום ההפקעות של נתיבי איילון. למיטב ידיעתנו הבניין עדיין כלול בתחום ההפקעות של איילון ולכן אין סיבה להכניס אותו לתחום התוכנית, בוודאי שאינו צריך להיות בתחום איחוד וחלוקה. לגבי התנגדות רמ"י בחלקה 47, הם דיברו על זה שצריך להתחשב במחוברים, לבניין אין היתר בניה ולגבי תקן 15 קובע שאין מביאים בחשבון בניה שאינה כדין. לגבי הודעות לאותם מחזיקים זה לא רלוונטי, הם התנגדו לתוכנית.

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

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

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

תנאי לאישור תוכנית אדריכלית אנחנו מבקשים תאום ולא אישור.

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

אלון הרשקוביץ: מקריא את המענים מתוך הדפוט.

דני ארצי: התייחסות לגבי חלקה 51 החלטנו להכניס אותם לטבלת איזון ויכנסו עם זכויות דרך.

לגבי מקדם 41 ימונה שמאי מייצג לוועדה

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

אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לוועדה המקומית לפנות לשמאי מייצג ונבחן את כל הסוגיות.

ממשיך להקריא את המענים מהדפוט.

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

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

עמי אלמוג: למה הכוונה

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

אלון הרשקוביץ: ממשיך בקריאת המענה להתנגדויות מתוך הדפוט.

דורון ספיר: נוסח ההחלטה כמפורט בעמ' 175, חו"ד כפי שמופיע בדברט עם כל התגובות והמענים להתנגדויות לרבות הנושאים שיש לבדוק שוב.

אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לפרסם 106ב' לתקופה של 21 יום באמצעות משלוח הודעות לכל הבעלים. יש לבדוק שוב לגבי הקומפילציה של חלקה 57.

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

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

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

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

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

אלון הרשקוביץ: השמאי המייעץ הוא לעניין תוספת הזכויות והמקדם.

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

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

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

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

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

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

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

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

כמו כן מחליטה הועדה לתקן את התכנית כדלקמן:

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

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

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

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

- תכנית תא/4487 "שניצלר" נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 14.09.2022.
- בתאריך 23.12.2022 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום.
- בתאריך 12.07.2023 התקיים דיון 99 בהתנגדויות שהוגשו לפרסום להפקדה במסגרתו הוחלט על ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'.
- בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ולהחלטת הוועדה המקומית מונה שמאי מייעץ אשר בחן את הטענות השמאיות שעלו בהליך ההתנגדויות.
- בתאריך 28.7.2024 פורסמו מסמכי התכנית המעודכנים לפי החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 106ב'.

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

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

	המקצועי הינה לקבל ולאמץ את חוות דעת השמאי המייעץ וזאת מהנימוקים המפורטים בחוות דעתו. זאת ועוד, כעולה מההתנגדות, המתנגדת אינה חוזרת בה מהסכמתה למקדם שווי לדרך כפי שנקבע בתכנית המופקדת (0.41), אלא טוענת כי ככל שיוחלט לפתוח את הסוגיה אזי יש לתת מקדם של 10% כנהוג. בנסיבות אלו ומשהשמאי המייעץ תומך בהותרת המקדם לשווי הדרך (0.41) נוכח ריבוי הסכמות מסחריות וטעמים נוספים, אף לשיטתה של המתנגדת אין מקום לפתוח את הסוגיה. טעם נוסף להשארת מקדם של 0.41 הוא קיומם של הבדלים קיצוניים בטענות המתנגדים השונים כך שחלקם טוענים כי השווי הינו 10% וחלקם אף טוענים לשווי של 90%, פערים אלו מצדיקים גם הם את המקדם שנקבע. לטענת השחזור לפי תכנית 1367 יושב כי זו נבדקה ע"י השמאי המייעץ שקבע שאין כוונת תכנית זו לתת הוראת שיחזור. כפי שמסביר השמאי המייעץ, תכנית 1367 לא קבעה כל הוראה פוזיטיבית לאיחוד וחלוקה ולא סימנה מתחמים עבור הליך שכזה ולפיכך אין בהוראה אליה מפנה המתנגד כל שחזור/שימור זכויות. 2. טענה זאת אינה רלוונטית לפרסום 106'ב' הנ"ל. הטענה נדונה ע"י שמאי התכנית בע"פ במסגרת הדיון בהתנגדויות להפקדה ונדחתה לגופה לאור העדר הבדלים רלבנטיים במצב הבעלויות בחלקות במצב הקיים.	לאחר התיקונים בטבלאות שכן כעת ההקצאה לבעלי הזכויות אינה הקצאה יחסית בכל אחד מן המגרשים אלא קובעת שיהיו בעלי זכויות שזכויותיהם תרוכזנה במגרש אחד. 6. יש להעצים את זכויות הבניה לאור הגדלת הקו הכחול.			
--	---	---	--	--	--

	3. שלביות פינוי תחנות דלק: עמדת הוועדה המקומית היא כי תנאי להיתר בשטח התוכנית יהיה היתר נפרד להריסת תחנת הדלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה. 4. הוראות מעבר : הנ"ל קיבל מענה במסגרת הדיון בהתנגדויות לאחר הפקדת התכנית של חברת פז ובהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי בסעיף 6.13 להוראות התכנית תקבענה הוראות מעבר, לפיהן מומלץ להתיר המשך פעילות של השימושים הקיימים עד להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים 100 ו- 101. יחד עם זאת בהוראות התכנית המתוקנות נפלה טעות סופר באופן שאינו משקף את החלטת הוועדה המקומית. התיקון הגביל למעשה את השימושים לתקופה של 36 חודשים בלבד. על כן מומלץ לתקן את הוראות התכנית ולהסיר את המגבלה לתקופה של 36 חודשים ולאפשר את המשך פעילותם עד למתן היתר בניה ראשון באופן התואם את המענה להתנגדות ואת החלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות. לתקן את הסעיף 6.13 באופן הבא: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה. 5. זכויות מתכלות : הטענה אינה רלוונטית לפרסום 106ב, נטענה כבר בשלב ההתנגדויות ואין מקום לקבלה גם לאחר תיקון הטבלאות. ככלל זכויות הבניה משקפות את נפחי הבניה שניתנו בתכנית מבחינת קומות, תכנית וקווי בניין. מטרת ההוראה הינה רק להבהיר שלא ייוותרו זכויות בניה לאחר מימוש מלוא הנפחים בתכנית, שכן גם אין ולא יהיה איך לנצלן. משום כך יש לדחות את ההתנגדות. 6. מניין הזכויות גדל ב כ 450 מ"ר בשל הרחבת				
--	--	--	--	--	--

2 נאור, אורי ירימי, שרון אוחיון, ליהיא הלוי, יורשי המנוחה מירה שטיין, אילה מורנו, נודלמן משה, עדה שמאי ואסתר צין ע"י ב"כ משרד עו"ד הרטבי בורגשטיין בסון – עו"ד עזרא קוקיא	גוש 7051 חלקה 47	1. לתקן את התב"ע- באופן שבטבלת ההקצאה לא תהיה התעלמות מזכויות מרשינו. בטבלת ההקצאה יש לרשום את שמות המתנגדים כבעלים בקרקע ולא את רשות הפיתוח כפי שהופיע במסמכי התכנית המקוריים ובמסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב'. תקן 15 מפנה לתקן 7 בדבר "הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין". מעיון בתקן 7 על שמאי התוכנית לבחון את המערכת ההסכמית הכוללת במקרקעין, גם לגבי הסכמים שטרם נרשמו בנסח המקרקעין. השמאי שגה שלא פעל כך. 2. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (0.41) שכן מקדם זה ניתן באופן שגוי והיה צריך לתת מקדם גבוה הרבה יותר. טענת המתנגדים היא כי מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה, קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה. לא ניתן להתעלם מהציפייה של רוכש פוטנציאלי ומהוראות שחזור מפורשות המצוינות בתכנית 1367. הוראות שיחזור: "לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות". לאור הוראה זו השוק תימחר את השווי בשווי גבוהה ולא בשווי דרך ועל כן מבוקש שהמקדם ישתנה ולא יעמוד על 41% אלא בשיעור של 80-90% מקרקע רגילה.	1. הבעלות בחלקה 47 נרשמה ע"ש רשות הפתוח כבעלים כפי שהיה רשום בנסח הטאבו בעת הכנת התכנית לקראת הפקדתה. בעת רישום התכנית יעודכנו שמות הבעלים בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין. תקן 7 מדבר על פרוט מזערי נדרשת בשומות מקרקעין ביחס לזכויות משפטיות במקרקעין ובכפוף לשיקול דעתו של השמאי. תקן 15 מדבר על פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה, בהתאם לתקן 15 <u>השמאי רשאי להציג פרטי זכויות נוספים</u> עפ"י תקן 7, ככל שתורמים לדעתו להבנת הרכב הזכויות, אך טבלאות האיזון משקפות את ההקצאות שתעשנה לבעלים הרשומים בנסח הטאבו. מסמכי האיחוד וחלוקה הינם סטטוטוריים מחייבים ובהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית הוחלט שלא להציג הסכמים פנימיים בלתי רשומים בטאבו, כאלה הניתנים לשינוי בכל עת וללא ידיעת השמאי, הציבור וצורך בבחינתם המשפטית. 2. ראה תשובה להתנגדות מס' 1 טענה מס' 1.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות
3 יהושע נוף, דן כוזהינוף ושרון חזין ליבליו, רחמים עטיה, מאיה בז'ראנו 7051 ע"י ב"כ עו"ד משה כהן	חלקות 50 ו- 52 בגוש 7051	1. לאחר החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לעניין הכללת חלקה 50 בתחום התכנית ולאחר תיקון המסמכים שטח חלקה 50 שהתווסף לתחום התכנית עומד על 44 מ"ר. שטח החלקה הנותר לפי תשריטי ההפקעה עומד על 52 מ"ר. מבוקשת הכללת מלוא השטח שלא הופקע מעולם (52 מ"ר) בתחום התכנית וזאת בהתאם לתשריט ההפקעה. 2. לאחר הפקעות שבוצעו לאורך ציר שלבים והליכים משפטיים נוספים שטח חלקה 52 הנותר אמור לעמוד על 506 מ"ר. בתכנית	1. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 50 הוא לפי מדידה אנליטית, שהינה מדידה מדויקת שעובר את אישור מפ"י ומאפשרת את רישום השטח בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לכך נכלל שטח החלקה בתחום התכנית (44 מ"ר). 2. השטח שנכלל בתחום התכנית לחלקה 52 הוא לפי מדידה אנליטית (503 מ"ר), כאמור, שטח זה נקבע בהתאם להפקעה	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות

					המופקדת ולאחר תיקון המסמכים לאור ההתנגדויות שטח חלקה 52 עומד 503 מ"ר. נדרשת הכללת מלוא שטח החלקה כך ששטחה יעמוד על 506 מ"ר.			שבוצעה על ידי נתיבי איילון, כאשר הטבלה ערוכה בהתאם למפת מדידה אנליטית (לעומת מדידה גרפית בתשריט ההפקעות).		
					3. בעלי הקרקע מתנגדים למקדם 0.41 שנקבע לחלקות ביעוד דרך ומבקשים שהמקדם יעמוד על 0.8 לפחות.			3. ראה תשובת התנגדות מס' 1 טענה מס' 1.		
4	גב' סימונה חזקיה ת.ז. 001843887	גוש 7075 חלקה 57	1. תכנית 1367 מבטלת את תכנית 397 ועל כן נדרש להחזיר את החלק מחלקה 57 שהיה מצוי בתחום תכנית 397 ליעודו המקורי ולתת לכך ביטוי בטבלאות האיזון.	1. טענה זו נענתה כבר במסגרת ההתנגדויות ונבחנה על ידי השמאי המייעץ אשר סבר כי תוכנית 1367 אינה קובעת שחזור זכויות. יומלץ לקבל את עמדת השמאי המייעץ על נימוקיה.	1. לדחות את ההתנגדות					
	ע"י ב"כ עו"ד אביטן, אלישיב, שחם ושות' – עו"ד שי אביטן אדם		2. השמאי המייעץ לוועדה המקומית טעה בפרשנותו את פסק הדין בע"מ 8387-01-20 לעניין משמעותה של תכנית 1367 ביחס לקביעת שווי מקדם הדרך, משום שבפסק הדין הנושא לא הוכרע.	2. בפסק הדין בעניין סימונה חזקיה ביהמ"ש קבע כי לא ניתן לבטל את תוכנית 1367 ללא הליך תכנוני מתאים (בשונה מהליך משפטי). טענה זו מחזקת את שכתב השמאי המייעץ בחוות דעתו לפיה תוכנית 1367 היא תוכנית תקפה ולא ניתן להתעלם ממנה לעניין מקדם שווי לדרכים שהיא קבעה.	2. לדחות את ההתנגדות					
			3. שגה השמאי המייעץ עת לא עסק בסוגיית זניחת מימוש חלק מהדרכים בתוכנית 1367 ומשמעות זניחתם ביחס לשווי אותן חלקות ביעוד דרך בתוכנית 1367 במצב "הנכנס" של התוכנית הנוכחית	3. השמאי המייעץ בחן בחוות דעתו את הנושא וקבע שאי מימוש הדרכים אינו עולה לכדי ביטולה של תוכנית 1367 והתעלמות מהיעודים שנקבעו בה, משום שמדובר בתוכנית סטטוטורית ותקפה. יומלץ לקבל את עמדת השמאי המייעץ על נימוקיה.	3. לדחות את ההתנגדות					
			4. השמאי המייעץ שגה בהתייחסותו למחלוקת השמאית ביחס לערכה של קרקע ביעוד דרך לפי תכנית 1367 וביעוד זה שלא מומש מעולם. השמאי המייעץ נשען על "דעת רבים" לפי עסקאות שנטען שבוצעו אך לא הוצגו מעולם שבהם כביכול נקבע מקדם של 0.41%. לטענת השמאי המייעץ "ההסכמה המסחרית" אינה יכולה להוות מסמך בעל ערך שמאי, אולם השמאי המייעץ עושה בדיוק את מה שהוא טוען שלא ניתן לעשות.	4. המתנגד אינו מציג את עמדת השמאי המייעץ באופן מדויק. השמאי המייעץ מסכים כי לא ניתן להטמיע הסכמה מסחרית אליה הגיע צד א' ולהשליכה ללא כל שיקול דעת שמאי כלשהו על צד ב'. אולם, לאחר שהפעיל השמאי המייעץ	4. לדחות את ההתנגדות					
			5. השמאי המייעץ שגה בחוות דעתו בציינו כי בקביעת שווי הקרקע ביעוד דרך לפי תכנית 1367 נלקחים בחשבון פיצויים המגיעים לבעלי הקרקע בתחום התוכנית. ואולם, במקרה של המתנגדת לא בוצעה הפקעה בפועל ועל כן המתנגדת לא זכאית לפיצויי הפקעה. כמו כן, המתנגדת לא הייתה זכאית לפיצוי לפי סעיף							

	שיקול דעת שמאי בעניינה של תוכנית זו, ולאור נסיבות מיוחדות של ריבוי ההסכמות הרלוונטיות למקדם שווי לדרך של 0.41 מצד מגוון רחב של בעלי זכויות בתחום תכנית זו, עסקת השוואה המתבססת על ערכים אלו ושומה מכרעת, הרי שלמרות שבמקרים אחרים נקבע מקדם שווי נמוך משמעותית לדרך, במסגרת הטבלה דנן יש להותיר מקדם שווי לדרך של 0.41. 5. השמאי המייעץ לא קבע בחוות דעתו כי בקביעת שווי דרך במסגרת טבלת האיזון בתוכנית איחוד וחלוקה מתחשבים בפיצויים שזכאי לתבוע הבעלים. המתנגדת מעלה טיעונים שאינם קשורים זה לזה. טבלת האיזון בתכנית עוסקת בקביעת שווי נכנס לייעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעה, וזאת ללא קשר לשאלה אם הוגשה תביעה לירידת ערך. למען הסדר הטוב, המתנגדת שוגה בפרשנותה את החוק, הואיל ועל-פיו הפיצוי על שינוי ייעוד והפקעה של מגרש פרטי לדרך ייעשה בהליך דו שלבי. ראו נא ע"א 474/83 חממי. סעיף 197 עוסק בשלב הראשון של ירידת הערך הנגרמת משינוי הייעוד לדרך ועל הבעלים היה להגיש תביעה בגין ירידת ערך בהתאם למועדים הקבועים בחוק. לעומת זאת, פיצויי הפקעה יינתנו בשלב השני רק אם העירייה הפקיעה את הדרך והפכה אותה מפרטית לציבורית וזאת בהתאם לשווי של דרך ולפי דיני ההפקעה.	197 לחוק משום שפיצוי לפי סעיף 197 מגיע למי שנפגע מתוכנית שלא בדרך הפקעה ואילו הפגיעה במסגרת התוכנית היא בקביעת דרך ולקיחתה בהפקעה, אלא שההפקעה לא בוצעה מעולם. לכן, קביעת מקדם שווי לדרך של 41% משווי סחיר מותיר את המתנגדת בחסר של 59% משווי זכויותיה.			
--	---	--	--	--	--

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

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