

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 25-0011
ח' סיון תשפ"ה 04/06/2025 11:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 11:40
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי חיים מאיר גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' ענת הדני, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי עדי בסיס, אדר' אלה דוידוף חדוה מזרחי	מהנדס העיר סגנית בכירה ליועמ"ש מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים: ראובן לדיאנסקי, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דייבי דישטניק, ד"ר דודו לניאדו	משנה לראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב – יפו משרד הפנים

פרוטוקול מספר 25-0011 מיום 4-6-2025 אושר בישיבה מספר 25-0016
מיום 23-7-2025

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 25-0011
ח' סיון תשפ"ה 04/06/2025 11:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 11:40
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	507-0636886	מרחב לוינסקי דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

מטרת הדיון: בקשה לארכת המועד להגשת התנגדויות לתכנית

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

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277 (2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש **תכנית תקפה** להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי.

במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשר יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המידי ושיפור המרחב העירוני.

מיקום: אזור: **מרחב לוינסקי, נווה שאנן.**

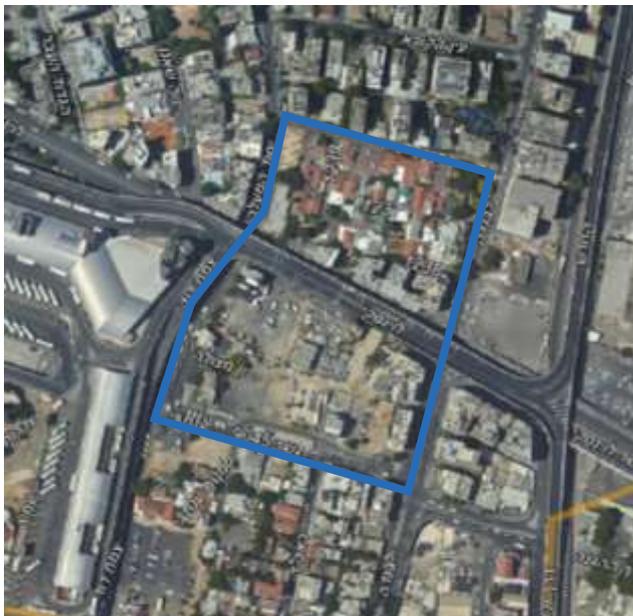
תאור גבולות: רח' ראשון לציון

בצפון, רח' לבנה

במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.

במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד



צוות התכנון:

עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים

שמאות- גרשטיין וקראט

אדריכלות נוף - ליאור לוינגר

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

מהנדס תשתיות- לבל

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יעוץ חברתי - עמליה רימלט

אגרונום-דורון לנג

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
906	כל הגוש	כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר	ה ל ל	84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר	ה ל ל		29
7060	מוסדר	ה ל ל		18
9003	מוסדר	ה ל ל	10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

התוכן	מס' החלטה
507-0636886 תא/מק/4557 - מרחב לוינסקי דיון בהתנגדויות	04/06/2025 1 - - '25-0011

	5
--	---

הפקדת התכנית :

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 22.11.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומון ת"א בתאריך 5.4.24 ובעיתון the marker 4.4.24, שלטים הוצבו בתאריך 31.3.23 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 31.3.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשו לוועדה המקומית מספר פניות של בעלי עניין בקרקע להארכת תקופת ההפקדה ב- 30 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא\4557 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שהוכנה על בסיסה של תכנית תא\3277 המאושרת.

התכנית מקודמת על ידי הוועדה המקומית.

לאור הצורך בהכרת התכנית המאושרת, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא\4557 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן: תכנית לוינסקי הופקדה לפני כ-60 ימים, מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה באזור התחנה המרכזית הישנה. קיבלנו מס' פניות מבעלי זכויות המבקשים עוד זמן לבחון אם להגיש התנגדות, מבוקש מהוועדה לקבל החלטה להאריך את המועד להגשת התנגדויות ב-30 ימים נוספים.

מיטל להבי: מאחר ותכנית איחוד וחלוקה זה בעלי זכויות קטנים וגדולים, יש גם מבנה מגורים ועזרא וביצרון מנהלת שם תכנית, הייתי רוצה שהשמה יזכרו את בעלי העניין הקטנים וינהלו עמם דיאלוג **הראלה אברהם אוזן:** לא מדובר בניהול דיאלוג, פנו אלינו אזרחים, אנשים פרטים, שהזמן לא מספיק והם מבקשים להתייעץ עם בעלי מקצוע. מדובר בתכנית מורכבת ולכן אנחנו מבקשים לתת אורכה לכל האנשים, כל מי שירצה יש לו עוד 30 יום **אלחנן זבולון:** מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא\4557 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 5.7.2024.

משתתפים: זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, חיים גורן

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12258 בעמוד 6830 בתאריך 01/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

05/04/2024 ישראל היום

04/04/2024 The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

תובל 13 רמת גן	1. עו"ד תומר אזרחי
רחוב חומה ומגדל 16 תל אביב - יפו 6777116	2. עו"ד וירינק גיל
חומה ומגדל 16 תל אביב 6777116	3. עו"ד יונה מושקוביץ
רחוב המרגנית 1 הרצליה 4664901	4. ג.מ.א פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ
החילוץ 6 ר"ג 5252270	5. עו"ד איתמר פנץ
הפלמ"ח 75 באר שבע 8421238	6. עו"ד רפאל קויתי
רחוב לוינסקי 125 תל אביב - יפו 6605308	7. שמואל צוברי
יגאל אלון 53 תל אביב 6706206	8. עו"ד עומר יעיש
רחוב קלישר 13 תל אביב - יפו 6525711	9. עו"ד נאור שמיר בשם
היצירה 3 רמת גן 5252141	10. עו"ד בנימין זלמנוביץ
ברקוביץ 4 ת"א 6423806	11. כפיר קליינמן עו"ד
רחוב זיבוטינסקי 33 רמת גן 5251107	12. איתי בראון עו"ד
תל אביב	13. עו"ד ערן לס
תל אביב	14. מוטי כץ
רחוב מימון שלמה 2 תל אביב - יפו 6687602	15. פזית רבינא אטלס
תל אביב	16. נטף רנד
רחוב יש"ר מקנדיאה 24 תל אביב - יפו 6617930	17. גדי טונס
תל אביב	18. מאיר אליאל רבינוביץ
תל אביב	19. שפרה גנזיה
תל אביב	20. ליזה גנזה
תל אביב	21. עו"ד שני נחמיאס לוי
תל אביב	22. רועי לוי עו"ד
רח' גולן, ת"ד 1101 קרית שדה התעופה 7019900	23. פינחס ברגר, רת"א
תל אביב	24. אודי כרמלי-מה"ע ת"א-יפו

הבהרה:

לתכנית זו הוגשו 24 התנגדויות אשר מפורטות במענה זה
 נעשה מאמץ רב לפרט את מהות ההתנגדות ככל הניתן. יש להבהיר כי ההתנגדויות עצמן
 מפורסמות באתר מנהל התכנון וניתן לעיין בהתנגדות המלאה ככל ותמציתה אינה
 מספקת.

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לקבל את ההתנגדות.	בשל הזמן שחלף מאז ביצוע הטבלאות יבוצע ריענון של הטבלאות בשוואיים עדכניים ולשם הגברת השקיפות יכללו בטבלאות החדשות גם חישובי השווי הפרטניים וגם אופן תרגומם למ"ר אקוויוולנטי ופירוט מקדמי ההתאמה כמבוקש.	1. א. העדר פירוט תחשיבים בטבלת ההקצאה ובנספח עקרונות	מס"ד: התנגדות 1 מתנגד: אלון סמואל
לדחות את ההתנגדות.	<p>תכנית 4557 מקודמת על רקע תכנית מאושרת תא\3277 אשר קבעה את היקף הזכויות ונפחי הבניה ללא הליך של איחוד וחלוקה אשר מייצר זכויות בעבור כלל הבעלים בכלל מרחב התכנון. אופי הבינוי ופיזור הנפחים בתא\3277 התבססו על הנחה כי תוואי הרכבת הקלה ישולב בבינוי במרחב התכנון הדרומי תוך הותרת אי ודאות לגבי חלק ממיקום השימושים הרגישים וקביעת תנאים בהליך הרישוי.</p> <p>תכנית 4557 מארגנת מחדש את מגוון השימושים ונפחי הבניה נוכח הצורך בהתאמתה למיקום תוואי הרכבת המאושרת (תתל 70א) אשר אושרה בשנת 2017 ושינתה באופן מהותי את התכנון המאושר בתא 3277.</p> <p>העדכון התכנוני המוצע נערך בהתאם לסעיפי החוק המקנים סמכות לוועדה המקומית לשינוי קווי בניין, הוראות בינוי ושטחי ציבור זאת תוך שמירה על תמהיל השימושים והשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזכויות הבניה וארגונים מחדש באופן מאוזן המותאם למגמות התכנון העדכניות ושיפור המרחב הציבורי הפתוח.</p> <p>נוכח האמור ונוכח המגבלה בנפחי הבניה ובשימושים הקיימת מכח תכנית 3277 וסעיפי החוק, נמצא כי אין מקום לקבוע שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים לחלק הדרומי ולחלק הצפוני אלא לייצר מתחם איחוד וחלוקה אחד כדי לוודא כי כל בעלי הזכויות מאוזנים האחד עם השני וכי בראש סדר העדיפות השמאי יעשה ניסיון תחילה להקצות מגרש המשלב מגורים לבעל קרקע אשר יש בידו דירת מגורים במצב הנכנס. לאחריו ימומשו העקרונות השמאים של "קרוב ככל הניתן" והניסיון לא להפריד בין בעלי זכויות בחלקה יישמרו ככל האפשר.</p> <p>לנושא הסדר הקרקע, קיומו של הסדר במקרקעין אינו מהווה גורם המובא בחשבון בעת ביצוע או"ח ואינו נלקח כמקדם שמשפיע על המצב הקיים, ובניגוד לטענה אינו מחויב עפ"י תקן 15.</p> <p>יש להבהיר כי בהתאם להסכם עם משרד המשפטים (פקידת ההסדר) עם השלמת הליך האיחוד והחלוקה יותנע הליך הסדרה לגוש שומה 6944 הנכלל בתכנית.</p>	<p>1. ב. נדרשת אבחנה במצב נכנס בין שני מתחמים מצפון ומדרום לרחוב לוינסקי, היות ומדובר במצב נכנס בערכי שווי שונים בכ"א מהמתחמים וכן יש שוני במצב התכנוני</p> <p>יש לתת גם ביטוי להעדר הסדר קרקע לגבי חלק מהחלקות הנכללות.</p>	<p>ב"כ: משרד עו"ד יוסף סמואל, תומר אזרחי</p> <p>שמאי: שחר מדינה</p> <p>גוש 9035 חלקה 19 כתובת ענתבי 3 (דרומי)</p>
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא עדכון שוואיים)	<p>תרומת המחוברים הובאה בחשבון בלוח ההקצאות, עם זאת במסגרת עדכון הטבלאות לערכים עדכניים ייבדק גם נושא תרומת שווי המחוברים ויפורטו השטחים הבנויים שנלקחו בחשבון.</p>	1. תרומת המחוברים במצב הנכנס אינה מפורטת. שווי המחוברים בהתאם לחוד המתנגד שווים 6,000 ₪ למ"ר לעומת 4,000 ₪ למ"ר שנלקחו בחשבון.	

לדחות את ההתנגדות.	מכיוון שתכנית F אינה מציינת זכויות בניה לשטחי ציבור החלקות הפרטיות למבנה ציבור בתכנית F נאמדו על בסיס זכויות בנייה למבנים ציבוריים שהיו מקובלים טרם אישור תכנית "צ" שהם בממוצע כ-150% גם באזורים הנכללים בתכנית F (ראה למשל תוכנית 2664 "בנינים ציבוריים בתחום תכנית "K" מ-1999). שווי קרקע למ"ר מבונה חושב במקדם מבני"צ 0.7 משווי מ"ר מבונה יעודי משרדים	ד. הערכת יתר במצב נכנס לחלקות פרטיות ביעוד "מגרשים ציבוריים" להפקעה בתכנית F (חלקות 84,85,98,99,100 בגוש 6944)
לדחות את ההתנגדות	השמאי התייחס לשטח הרשום בניכוי השטח המופקע בהתאם לטבלת השטחים שהתקבלה מהמודד. בכל מקרה הקרקע הוערכה עפ"י תקן 15 כאשר חלקה שטרם נתפסה בה חזקה מקבלת שווי לפי ייעודה הציבורי. במקרה זה: 70 מ"ר שטח מופקע מחלקה 2 בגוש 9036 – הפכו לחלקה 26 בגוש 9036 המצויה מתחת לקו. 28 מ"ר שטח מופקע מחלקה 13 בגוש 9036 ו- 15 מ"ר מחלקה 17 באותו גוש הצטרפו יחד עם חלקות נוספות והפכו לחלקת דרך קימת 22 בגוש 9036 המצויה מתחת לקו.	ה. התייחסות לשטח חלקה: יש להתייחס לחלקות בניכוי השטח המופקע. חלקות 16 ו-17 לא היו צריכות להיכנס לטבלה בשטחם הרשום בגלל פרסום לפי ס' 19 לגבי חלק מהחלקה.
לדחות את ההתנגדות	מגרש 101 סך החלקים מסתכם ל-10000 בדיוק יתוקנו במסגרת טבלת ההקצאות המעודכנת ככל שיידרש.	ו. סיכום הערכים אינו מגיע ל 100% במגרשים 101 ו-1522.
לקבל חלקית את ההתנגדות. (לנושא מדרגות הפחתה)	קיימים מקדמי המושעא בתכנית לפי הפחתה -1% לכל שותף עד 10 שותפים. במסגרת תיקון הטבלה ולמען הנוחות הטבלה המתוקנת תכלול הפחתה של מספר המדרגות מ-11 מדרגות הפחתה ל-2-3 מדרגות הפחתה בלבד.	ז. יש להתייחס למקדם מושע בתחשיב שווי
לקבל חלקית את ההתנגדות (שווי מחוברים בחלקה 18)	בחלקה 17 בגוש 9035 ניתנה תוספת לשווי בגין 25 מ"ר אקו' עבור מחוברים מבדיקה עולה כי קיים מבנה דו קומתי בחלק הדרומי של המגרש שהיתר לגביו ניתן ב-1932, ההיתר ניתן לחלקת מקור 11 גוש 49 שהינה חלקת המקור לחלקה 18 המצויה מדרום לחלקה 17. כפי שניתן לראות תכנית המבנה מתפצלת בין החלקות ולפיכך לכל חלקה יוחס חלק מהמבנה במדידה גרפית מהתצ"א. שווי מחוברים יינתן רק בעבור השטח הבנוי בהיתר ויינתן לחלקה 18. (לא בעבור החלק הכלול בחלקה 17)	ח. יש לתקן את טבלת ההקצאה כך שלא תינתן תוספת עבור מחוברים שאינם קיימים. בחלקה 17 גוש 9035 ניתן שווי למחוברים למרות שמדובר במגרש חניה ריק.
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא עדכון שוואיים)	שמאי התכנית קבע את שווי הקרקע ביעודים השונים בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה לעת הפקדת התכנית. כמו כן והיות ועבר זמן מיום עריכת השומה ועקרונותיה יעודכנו השוואיים בהתאם בעת עריכת הטבלאות המתוקנות.	ט. ערכי שווי למגורים- יש להפחית ערכי שווי למגורים

החלטה	מענה - שירות משפטי	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה א.1. בהתנגדות 1	12-1. היעדר פירוט עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת שווי המצב יוצא ונכנס. חסר פירוט מקדמי התאמה שהובאו בחשבון. חסר פירוט בסיס נתונים אשר נעשה בהם שימוש בקביעת שווי יחסי, מקדמי מיקום גודל צורה מושעא וכיוצ"ב, מנוגד להוראות ואינו מאפשר בחינה של טבלאות האיזון	מס"ד: 2 התנגדות 2 מתנגד: סמי עקיבא אלמוג ואראל עקיבא עו"ד/ ב"כ:

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1. ב. בהתנגדות 1	21-13. יש לערוך חלוקה לשני מתחמי איחוד וחלוקה דרומי וצפוני ללוינסקי נוכח רמות שווי שונות בין המתחמים שכן על החלק הצפוני חלה תכנית F ועל החלק הדרומי חלה תכנית 475	וירניק גיל, עו"ד גוש : 9036 חלקה : 1,7 2,9,14 (חלק) (דרומי)
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1. ד. בהתנגדות 1	28-22. הערכת יתר לחלוקות בייעוד מגרשים ציבוריים להפקעה, מדובר בחלוקות בעלות ערך כלכלי נמוך וסחירות מוגבלת. לא ניתן היתרים לגבי חלוקות אלו ולא בוצעו לגביהן כל עסקה.	
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לבדיקת השמאי, חלקה 15 בגוש 9035 כוללת מבנה בהיתר משנת 1936 .	32-29. תוספת שווי עבור מחוברים : שאינם קיימים או ללא היתר (חלקה 15/9035 הינה חלקה שנחשבת ריקה כי לא ניתן לגביה היתרי בניה ולא היה נכון לתת לה תוספת בגין שווי "מחוברים"	

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לדחות את ההתנגדות	הסכמי השיתוף אינם רשומים בנסח ולפיכך אין אפשרות להתייחס אל הבעלים כבעלים אחד לצורך החלוקה במצב היוצא. לנושא מקדמי המושעא- משום שהסכם השיתוף לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין לא ניתן להסתמך עליו לעניין מקדם מושעא. לנושא ההקצאה- השמאי עשה כמיטב יכולתו שלא להפריד בעלויות כמתחייב אך נוכח מגבלת הזכויות והצורך באיזון לעיתים אין אפשרות שלא לפצל. על אף שכיום במצב הנכנס מדובר בשתי חלקות נפרדות ללא רצף גאוגרפי, במסגרת תיקון הטבלה, ייעשה ניסיון על ידי שמאי התכנית שלא לפצל את הבעלים.	1-4. המתנגדים טוענים כי השמאי העריך את הבעלות כמושעא אבל התעלם מהסכם השיתוף המסדיר את הפיתוח ובניית פרויקט במשותף, עניין שיש לו ערך כלכלי ההקצאה לבעלי הזכויות צריכה להיות במסגרת מגרש אחד ואין להפריד בין בעלי הזכויות במצב היוצא.	מס"ד : התנגדות 3 מתנגדים : מספר בעלי זכויות ב"כ : משרד עו"ד יונה מושקוביץ שמאי : רן וירניק גוש 9036 חלקה 9 ו-14 רחוב ענתבי 9 ו-17 (דרומי)
לדחות את ההתנגדות	הצורך להקצות (עד כמה שאפשר) מגורים במצב היוצא לחלקות המגורים במצב הנכנס, וכן להקצות זכויות עד כמה שיותר קרוב למיקום במצב הנכנס, יוצרים אילוצים בהקצאות במסגרת תיקון הטבלאות כך שרובם ככולם של בעלים של חלקות מגורים קיבלו שטחים בייעוד מגורים במצב היוצא אך יתרה מסוימת תהיה בייעודים אחרים. להרחבה, ראה מענה לטענה 1. ב. בהתנגדות 1. נוסף על כך, יש להבהיר כי במרבית מגרשים בייעוד "מסחר ותעסוקה" קיים רכיב של שימושי מגורים.	4.2 המתנגדים טוענים כי שתי החלקות הנכנסות היו בייעוד מגורים ואילו במצב היוצא חלקה אחת מגורים והשנייה בייעוד אחר	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה 1. ב. להתנגדות 1.	5.1. חובה היה לחלק את שטח התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה כנדרש בתקן 15 ובתקן 6. הפגיעה היא כי שווי ההקצאה במתחם הדרומי נמוך לעומת שווי הקצאה במידה והיה מתקבל בחלוקה למתחמים נפרדים בכ-10%-15%.	
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1 א להתנגדות 1.	5.2. נספח העקרונות אינו תואם את תקן 15 ואינו כולל אופן פירוט חישוב השטח האקווי	

		ואינם כוללים מקדמי התאמה שלפיהם חושב השווי: מקדם מושע מקדם צורה, וכיוצא בלא כדין
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1 להתנגדות 1.	5.2 יש לתקן את טבלת ההקצאה ונספח העקרונות שיכללו מקדמי שווי ומקדמי התאמה שהובאו בחשבון
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה ה1. להתנגדות 1.	5.3 השמאי לא לקח בחשבון במצב הנכנס שטח רשום בניכוי השטח המופקע בחלקות בהם קיימת הערה לפי ס' 19 - הנ"ל לגבי גוש/חלקה 9036/2 9036/13 ו- 9035/17.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה ד.1. להתנגדות 1.	5.4 נעשתה הערכת יתר לחלקות ביעוד מגרש ציבורי להפקעה: אין הגדרה בתכנית F של זכויות, שימושים, ומדובר בחלקות עם ערך כלכלי נמוך וללא סחירות. השווי צ"ל דומה לשווי דרך.
לקבל את ההתנגדות (לנושא חלקה 17)	בהתאם למענה לטענה ח להתנגדות 1 - בדק ומצא שמאי התכנית כי יש לתקן את נושא תרומת המחברים לחלקה 17 בגוש 9035.	5.5 יש לבטל את תוספת השווי עבור מחוברים שאינם קיימים/ ללא היתר- היות והתקן קובע כי לא יובאו בחשבון בניה או שימוש שלא כדין אין לתת תוספת בגין מחוברים לחלקה 17 בגוש 9035.
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא השוואיים)	בשל הזמן שחלף מאז ביצוע הטבלאות יבוצע עדכון של הטבלאות בשוואיים עדכניים	5.6 שווי מ"ר מבונה מגורים הוערך בחסר, בסיס הנתונים לקביעת שווי מגורים הינו משנים 2021-2022 ואינו מתייחס לעלייה במחירי הדיור. שווי ראוי 21,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
מס"ד: התנגדות 4	(סעיף ראשי 9 בהתנגדות) 1. נדרש לעדכן נספח עקרונות שומה בהתאם לגרסת תקנון.	מדובר בשינוי מונה טכני, בבדיקה בין הגרסאות השונות, מהות תקנון התכנית תואם את הגרסה שעל פיה נערך מסמך עקרונות השומה. יחד עם זאת, עם עדכון מסמכי התכנית הגרסאות יעודכנו בהתאם.	לקבל את ההתנגדות
מתנגדת: חברת גמא פרוייקטים	2. אין תחשיבי שווי זכויות במצב הנכנס והיוצא	ראה מענה לטענה 1 בהתנגדות 1.	לקבל את ההתנגדות
שמאי: ארז כהן	3. שווי זכויות במצב הנכנס הוא אקווי לא ניתן ללמוד ממנו כיצד בוצעה ההקצאה	ראה מענה לטענה 1 בהתנגדות 1.	לקבל את ההתנגדות
גוש: 9036 חלקה: 3,4 כתובת: -	4. חסרה התייחסות בערכי השווי לפינוי נדרש של פולשים/ דיירים מוגנים	מרחב תכנון מורכב מסוג זה, הכולל מרתפים משותפים נדרש להיעשות באופן מתואם ומתוכנן בשני מתחמי מימוש לכל היותר. לאור כך, נכון להותיר את שלביות הפינויים לשלב תכנית העיצוב כאשר קיים גורם מתכלל אשר כלל השיקולים אל מול עניו והישימות.	לדחות את ההתנגדות
		קבלת מגרש תמיד יכולה להתלוות בצורך לפנותו בכדי לבנות. זהו עניין אינטגרלי לכל מימוש בניה ואין מקום להוסיף תנאי להיתר לעניין זה. אותו הנימוק נכון גם לטענה השמאית - אין מקום להתייחסות לסוגיית הפינויים כי היא חלה על כל המגרשים במרחב התכנון.	

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 4.2 בהתנגדות 3 .	5. מיקום מגרש ההקצאה - חלקות החברה מצויות במגרש 101 המיועד לייעוד קרקע מסחרי וכוללות זכויות לדירות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. לאור זאת היה על השמאי להקצות זכויות של הבעלים 3, ו-4 בגוש 9036 במגרש 101 ולא במגרש 1522 בייעוד מסחר ותעסוקה.
לקבל את ההתנגדות	הטבלה מבטאת את אופן רישום הנכס בנסחי הטאבו לעת הכנת מסמכי התב"ע (על סמך נסחים מ-2022). כל שינוי שחל מאז ביצוע הטבלאות יבוא לידי ביטוי בעדכון הצפוי בעת רישום התכנית	6. הקטנת שותפויות במקרקעין- בהתאם לרישום זכויות בחלקה 13-4 בגוש 9036 רשומים בעלים גמא ובעלים נוספים, יש לעדכן את המצב היוצא כך שיוגדרו חלקי המגרשים לכ"א מהבעלים בנכס בנפרד ולא יקבלו הקצאה משותפת בהתאם לבעלים הקודם במקרקעין.
לקבל חלקית את ההתנגדות (עדכון שוואיים)	לאור תקופת הזמן שעברה יעודכן שווי המחוברים בכל מגרש בהתאם למצב החוקי. ראה מענה לטענה 1. ג. להתנגדות 1.	7. בהתאם לתקן 15 יש לבצע אבחנה בין שווין של החלקות כלא בנויות לבין תרומת המבנים לשווי. הובהר בעקרונות לטבלה כי נלקחו בחשבון מחוברים לפי 4000 ₪ למ"ר זאת לעומת הערכת שמאי המתנגדים כי שווי המחוברים במתחם 2500 ₪ למ"ר בנוי לכל היותר וגם זה רק למבנים שאכן ניתן להצדיק תרומתם לשווי.
לדחות את ההתנגדות	לנושא המושע- ראה מענה לטענה 1. ז. בהתנגדות 1 לנושא הסכם שיתוף- ראו מענה לטענה 1-4 בהתנגדות 3.	8. לא נמצא בעקרונות התייחסות לנושא המושע במצב הקיים, יש לתת התייחסות לתחשיבי השווי למספר הבעלים, מקבלי ההקצאה במגרשים המוצעים. לעניין זה מובהר כי חלקות גמא רשומות ע"ש שני בעלים עם הסכם שיתוף.
לדחות את ההתנגדות	הטבלה נערכה בהתאם לתקן 15, כך ששטחים ציבוריים שאינם סחירים נרשמים מתחת לקו על שם הרשות המקומית. ההקצאה האמורה על שם הרשות אינה חלק משווי המגרש ואינה מוסיפה לשווי ובכך אינה משנה את ההקצאה לכל הבעלים בתכנית. לאחר גריעת שיעור ההקצאה לעירייה במגרש, 100% החדש לחלוקה מהווה את יתרת החלקים במגרש לאחר הגריעה האמורה. כך או כך, נרשמה הערה מתחת לטבלה ביחס להקצאה לרשות לשם באור הנושא המייחסת את ההקצאה לשטח הציבורי בתחום המגרש.	9. רישום זכויות העירייה במגרשים הסחירים- יש לבטל את ההקצאה שניתנה לעירייה מתחת לקו במגרשים הסחירים בהם הוקצה שטח ציבורי בנוי (מגרש 100 1522) ולקבוע הנחיות בעניין השטחים הציבוריים בהוראות התכנית בלבד.
לדחות את ההתנגדות	הטבלה תואמת להנחיות ושטחים שטרם נתפסה בהם חזקה אך פורסמה לגביהם הודעה לפי ס' 19 או ס' 5 ו-7 הינם מתחת לקו .	10. קביעת שווי שטחים בייעוד ציבורי - השמאי צירף את הנחיות היוע"מ לממשלה שעיקרם מיקום שטחים בייעוד ציבורי "מעל הקו" רק אם טרם נתפסה החזקה במקרקעין .
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1. ב. בהתנגדות 1.	11. חסרה אבחנה בין חלקות מוסדרות ושאינן מוסדרות. בהסדר יש כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין
לדחות את ההתנגדות	המקדמים שנלקחו בחשבון בטבלה דרך =0.1 משווי קרקע שהם השימוש הנפוץ באזור.	12. קביעת שווי לדרכים- המתנגד מציג נתונים המצביעים לדעתו של שמאי המתנגדים על גובה המקדם הרצוי לדרך. קביעת שווי לדרכים לפי 10% מהסביבה, קביעת שווי לשצ"פ.

לדחות את ההתנגדות	לנושא ההקצאה- השמאי עשה כמיטב יכולתו שלא להפריד בעלויות כמתחייב אך נוכח מגבלת הזכויות והצורך באיזון לעיתים אין אפשרות שלא לפצל. כחלק מעדכון טבלאות האחוד וחלוקה יעשה ניסיון להקצות את זכויות שתי החלקות במשותף ככל הניתן	לאחר בחינת ערכי שווי נראה כי ניתן להקצות את הזכויות של הקבוצה במגרש 101 בשלמות.	
-------------------	---	---	--

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1.ב. להתנגדות 1.	א. הפרדה הכרחית בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי בטבלת ההקצאה יש לחלק את התכנית לשני מתחמי אחוד וחלוקה נפרדים ובלתי תלויים בהתאם למתחמי התכנון	מס"ד : התנגדות 5 חלק מבעלי הזכויות במרחב התכנון הצפוני
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגדים הבחנה בין מתחם צפוני לדרומי הייתה נכונה רק לנושא הצגת עקרונות התכנון והרכב המפגשים בהליך שיתוף וליווי הציבור <u>אין</u> במהלך החברתי הצהרה או השפעה על הביטוי השמאי של התכנית ומימוש התכנית אשר נדרש לעמוד בדרישות התקן השמאי.	א.1- הנחת העבודה העירונית הייתה מאז ומתמיד הבחנה בין מתחם צפוני לדרומי	בא כוח/ עו"ד : עו"ד סלומון ליפשיץ (איתמר פנץ)
לדחות את ההתנגדות	תכנית 3277 אושרה ללא הליך איחוד וחלוקה ושיוך הבעלים לקרקע ספציפית. התכנית הותירה את סוגיית חלוקת הקרקע לתכנית עתידית ולא קבעה כל עקרונות לגבי הליך האיחוד וחלוקה העתידי שייעשה. לכן לא ניתן להתייחס לתכנית 3277 כביטוי מוגמר של מיקום השימושים ושל חלוקת הקרקע. יתרה מכך, תכנית 3277 אפשרה להמיר שימושי תעסוקה למגורים באופן מוגבל כך שראתה אל מול עיניה את אפשרות יצירת מרחב מעורב השימושים.	א.2- המתחם הצפוני היה מאופיין בעקרו בשימושי מגורים מנגד המתחם הדרומי הוגדר כמע"ר וכלל שימושי תעסוקה ומסחר בלבד	שמאית הבעלים : משרד נחמה בוגין-שמאי שמי מויאל
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה סעיף א.1 להתנגדות זו	א.3- התסקיר החברתי שהוגש לוועדה התייחס למתחם הצפוני בלבד, כלומר לאורך כל הדרך העירייה התייחס למתחם צפוני כמתחם נפרד.	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1.ב להתנגדות 1	א.4- תקן שמאי 15 קובע כי על השמאי לפעול להגדרה של מתחמי אחוד וחלוקה נפרדים ככל ובתחום התכנית מספר מתחמים בעלי מאפיינים שונים	
לדחות את ההתנגדות	לאחר אישור התכנית יוכלו הבעלים החדשים בכל מגרש או מרחב תכנוני להגיע להסכמות על אופן מימוש התכנית על מגרשיהם. התכנית הינה משביחה עבור כלל בעלי הזכויות באופן מאוזן כפי שמייצרת החלוקה בטבלת האיזון ולפיכך יש להניח שכל מגרש יתחדש באופן המיטבי ביותר הן מבחינת בעלי הזכויות והן מבחינת המרחב העירוני.	א.5- מתחם התכנון הצפוני בעיקר מבונה ואילו הדרומי בעל עצימות בבניה נמוכה בהרבה כך שסביר להניח שאופי העסקה בין היזם לבעלי הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון תהיה שונה	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>יש להבחין בין חלקות 105 ו-106 אשר ביעוד קיים "בנייני ציבור" וממשות בפועל כשטח ציבורי בעבור גינה וגן ילדים וחלקות 120,154,122 אשר ביעוד קרקע מאושר "דרך" לסוגיו ומשמש בפועל כדרכים ומעברים ציבוריים. אל מל חלקות 105-108,118 אשר ביעוד קרקע מאושר "שטח ציבורי פתוח" ובתחומם מגורים בבניה לא מוסדרת.</p> <p>טבלת ההקצאות מתייחסת למצב הקנייני הקיים ולזהות בעלי הקניין עפ"י נסחי הרישום לטאבו בלבד. כל הסדר מבוקש לפיצוי / שיפוי בעלי זכויות לא רשומים צריכה להיעשות בהסכם בין בעלי העניין ולא דרך טבלת ההקצאות. כאשר מחזיקים שלא כדין פינויים ייעשה לפי החוק.</p> <p>לטענת זניחת מטרת ההפקעה יושב כי בשכונה קיים מחסור בשטחי ציבור בדגש על שטחים ציבורים פתוחים אך נוכח תפיסות לא מוסדרות היה קושי לאורך השנים לממש את השטחים שנקבעו בתבוע עבור שטחי ציבור ולכן מומשו רק השטחים בדופן המרחב.</p> <p>סקירה של תהליכי עבר מעידה כי שטח זה פונה באופן הדרגתי וחלקי במהלך השנים אך התפיסות בקרקע המשיכו להתקיים.</p> <p>יחד עם זאת, יש להבהיר כי המחזיקים אשר רשומים בטאבו (תחת אגודה שיתופית) מקבלים מענה בטבלאות האיזון והקצאה בהתאם ליעוד הקרקע במצב הנכנס.</p>	<p>ב.הכרה במחזיקים בחלקות שהופקעו לטובת העירייה</p> <p>תכנית האחוד וחלוקה מתעלמת מאוכלוסיית המחזיקים בחלקות 85,86,106,107,108,118,120,122,15 4 אשר הופקעו ללא הקצאה בטבלה.</p> <p>לטענת המתנגדים כאשר מתבצעת הפקעה- צריכה להיות מטרה ציבורית ספציפית שלשמה הקרקע מופקעת, אם המדינה יצרה שיהוי במימוש הרי שהבעלים זכאים לדרוש אותה בחזרה</p> <p>בחלקות אלה מחזיקים רבים כאשר חלקם מחזיקים בקרקע קרוב ל-90 שנה. העירייה מעולם לא ניסתה לפנות מחזיקים אילו ולא מימשה את היעוד בקרקע שלשמו הופקעה במשך עשרות שנים. בהעדר תמורה "הולמת" יידרש כל גורם יזמי להתייחס למחזיקים אלה כ"פינויים" אשר יהיו בעלי השלכות כלכליות</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>יצוין כי טענת המתנגדים מערבת בין שני מצבים ולפיכך לוקה בטעות.</p> <p>בעמ" 8 להתנגדות נטען כי "בתכנית המקורית הוקצה שטח של 26,700 מ"ר עיקרי לשימושי מגורים בעוד שבתכנית שפורסמה הוקצו 12,565 מ"ר לשימושי מגורים בלבד" וממשיכה להתנגדות וכותבת "כך לדוגמא: " ומביאה ציטוט מחוות שמאית המתנגדת בנוגע למצב הנכנס, קרי התכנית הקודמות לתכנית 3277 (כך ניתן ללמוד מקריאת סעיף 7.1 לחוות הדעת).</p> <p>בין אם המתנגדים התכוונו בטענתם לפער בשטחי הבניה למגורים לפי התכנית 3277 ובין אם התכוונו למצב הקיים קרי, התכנית ערב אישור תכנית 3277, הינם טועים: על פי תכנית 3277 נקבעו 26,700 מ"ר שטח עיקרי + מרפסות למגורים ואילו על פי התכנית דנן שטחים אלו לא הופחתו, להיפך, הם גדלו הואיל ותכנית 3277 וגם אפשרה המרת שטחי תעסוקה למגורים ותכנית זו מממשת אפשרות זו. ויוזכר, התכנית הינה תוכנית או"ח הנגזרת מתכנית 3277 ואינה קובעת זכויות יש מאין. כך שלא נעשתה כל הפחתה בשטחי הבניה למגורים.</p> <p>עוד יוסבר כי בניסיון לחשב את שטחי הבניה אליהם הפנו המתנגדים (12,565 מ"ר) הובן שכוונתם הינה לשטחי הבניה העיקריים למגורים שנקבעו בתכנית החדשה עבור מגרשים 100 ו-1520 המצויים במתחם הצפוני בלבד. כך שהמתנגדים משווים את שטחי הבניה של כל המגורים שנקבעו בתכנית 3277 אל שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו רק במתחם הצפוני. ברור כי זו אינה השוואה נכונה ובוודאי שאינה מלמדת על פגיעה בהיתכנות הכלכלית - שהרי כנגד השינויים האלו בתכנון הוחלט שאין מקום לחלק את התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה- מיקום שימושי המגורים נקבעו בתכנית זו באופן מיטבי מבחינה תכנונית וסביבתית ועליהם להימצא משני עברי רחוב לוינסקי</p>	<p>ג. שינוי ביעוד ההקצאה ממגורים למסחר ותעסוקה המתנגדים טוענים כי נעשתה הפחתה בשטחי הבניה למגורים מהתכנית 3277 לתכנית זו.</p> <p>המצב הנכנס כולל מבני מגורים (חלקם בבניה רוויה ותיקה וחלקם צמודי קרקע) ובמצב היוצא מוקצים מגרשים ביעודי קרקע שונים (חלקם ביעוד מגורים וחלקם תעסוקה מעורב), שינויים אלו מהווים פגיעה שכן היזם יצטרך "להסתפק" בעיקר בשטחים המיועדים לתעסוקה ומחסר.</p>

	<p>והמשמעות הינה שטבלת האיזון עליה לאזן את כל הבעלים בתחום התכנית .</p> <p>בכל אופן, ההקצאות בטבלה הינן על בסיס שווי יחסי אקו, כזאת המביאה בחשבון את יחסי השוואיים בין יעודי הקרקע ב-2 מצבי התכנון, כך שאין כל ביסוס לפגיעה בהקצאה שניתנה למתנגדים.</p> <p>הפגיעה בהיתכנות הכלכלית לכאורה אליה טוענים המתנגדים מבוססת על ההשוואה לחלוקה לפי תכנית 3277 כפי שהיא . אך זו אינה עומדת כי אין מדובר על מצב לפיו נעשתה כבר חלוקה של הקרקע בתכנית 3277 וכעת התכנית החדשה באה ומשנה את החלוקה. נזכיר תכנית 3277 קבעה נפחי בניה ושימושים אך לא קבעה כל חלוקה לקרקע ולכן לא ניתן היה להסתמך על חלוקה שלא נעשתה מעולם.</p> <p>שנית, גם בבחינת המצב הקיים ברי כי תכנית 3277 והתכנית דנן הגדילו את היקף שטחי הבניה עבור מגורים וזאת עולה גם מחוות הדעת של שמאית המתנגדים.</p> <p>ויובהר התכנית אינה תכנית להתחדשות עירונית. היקף הזכויות ותמהיל השימושים נקבע ב3277, חורג מתאם 5000 ואין בסמכות הועדה המקומית לשנותו.</p> <p>גם תכנית 3277 כללה תמהיל של שטחי תעסוקה ומסחר ועל כן מייצרת מצב בו ההקצאה לבעלים בקרקע נדרשת לשלב מספר שימושים. יחד עם זאת, אופן חלוקת השימושים בין מגורים למסחר ותעסוקה בכל מגרש היא בהתאם להסכם שבין יזם לדייר ואיננה נקבעת בתכנית.</p> <p>בנוסף לכך יש להבהיר כי המצב המוצע מייצר מגרשים תכנוניים המשלבים מספר שימושים: כך לדוגמא מגרש 1520 אומנם ביעוד קרקע "מסחר ותעסוקה" אך הוא כולל בתוכו כ-7410 מ"ר למגורים בנוסף ל- 21845 מ"ר לשימושי תעסוקה ומסחר.</p>	<p>שינויים אלה מהווים פגיעה כללית בבעלי הזכויות, פוגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית הינה תוכנית או"ח הנגזרת מתכנית 3277. היקף הזכויות ותמהיל השימושים נקבע ב3277, חורג מתאם 5000 ואין בסמכות הועדה המקומית לשנותו למעט מספר סעיפים מוגבלים בחוק הת"ב. שינוי מסוג זה בהכרח יביא לביטול התכנית וקידום תכנית חדשה בסמכות הועדה המחוזית אשר יידרש להתאמה לכלל הפרמטרים התכנוניים המאפיינים כיום תכניות בנין עיר כגון תוספת דיוור בהישג יד, תוספת הקצאות לצרכי ציבור, עמידה בתקני החניה העדכניים וכדומה.</p>	<p>יש לעדכן את התכנון באופן משמעותי בדגש על היקף זכויות הבניה והשימושים המוצעים במתחם</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות (תוספת סעיף המרה)</p>	<p>היקף הזכויות והיחס בין השטח העיקרי לשטח השירות נקבע בתכנית 3277 ואין בסמכות הועדה המקומית להוסיף שטחי בניה מעבר למצב המאושר ב3277. כך שכל תוספת שטחי שירות תבוא בהכרח על חשבון שטחים עיקריים שאושרו ב3277.</p> <p>יחד עם זאת, לטובת גמישות אדריכלית וייעול שטחי השירות תתווסף הערה לטבלה 5 כי ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לטובת שטחי שירות במידת הצורך.</p>	<p>ד. פגמים בעריכת הטבלה תכנוני: שטחי שירות שהוקצו אינם מספקים</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא תקן החנייה לדירות מגורים)</p>	<p>תקן החניה הארצי השתנה מאז אישורה של תכנית 3277 והועדה המקומית פועלת על פי התקן החדש. זאת גם בהתחשב בכך שמאז אישורה של תכנית 3277 נוספו ונבנים כבר היום הקו הירוק והסגול של הרכבת הקלה שיעברו בצמידות ובתחום התכנית עצמה כך שהמצב התנועתי השתנה לחלוטין וחובה על הועדה המקומית להתאים את תקן החניה למצב התנועתי כיום.</p> <p>יחד עם זאת, נמצא כי יש מקום להגדיל את היקף החניות</p>	<p>הפחתת תקן החניה מייצרת פגיעה בהיתכנות הכלכלית.</p>	

	<p>בעבור שימוש המגורים וזאת על מנת להתאים את תקן החניה המקסימלי לתקן הנהוג כיום בתכניות: תקן 0.8 ליחיד - בהתאם למדיניות תקן החניה העירונית. בהתאמה יומלץ על תוספת קומה בתת הקרקע (מ5 ל6) , ללא תוספת זכויות מהמצב המאושר, והתאמת מסמכי התכנית הרלוונטיים בהתאם.</p> <p>יובהר כי מספר החניות למגורים שיוקצו בעבור בעלי הקרקע הוא תלוי מסגרת קניינית הסכמית שבין דייר לזים .</p>	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 9 בהתנגדות 4.	<p>הקצאת חלקים בפועל "מעל הקו" עבור שטחים המיועדים למבני ציבור: שמאי התכנית קבע כי מבני הציבור אשר מוקצים לעיריית תל אביב יפו בתחום מגרשים 100 ו 1522- יקבלו הקצאה באחוזים כחלק יחסי במגרש למרות רישום מתחת לקו.</p> <p>בהתאם לעקרונות אלה מבני הציבור במגרש 100 קיבלו הקצאה. יש לתקן את הטבלה באופן כזה שלמבני הציבור לא יהיה חלק יחסי במגרש הסחיר ובמקום זאת תירשם הערה בלבד.</p>
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1.א. להתנגדות 1	לא הוצגו תחשיבים של אומדן, שווי במצב יוצא ומצב נכנס
לדחות את ההתנגדות	<p>הכרזה על התחדשות עירונית נעשית על ידי הרשות להתחדשות עירונית בכפוף לעמידה בתנאים המוגדרים בחוק ובכפוף להמלצת הרשות המקומית כך שאין סיבה כי לא יתקיימו במצב זה. תכנית צריכה להיות עם לפחות 24 יחידות ומצב יוצא שלפחות כפול מהמצב הנכנס ואין כל אמירה בחוק לנושא אי הכללת מגרשים שאינם מבוניים בקו הכחול של התכנית (ההתייחסות היא ביחס לכלל התכנית ולא ביחס למגרש בודד).</p>	<p>ב. מיסוי: חוק המיסוי קובע הטבות ליחידות בנויות, הן אינן חלות על שטחי קרקע שאינם בנויים. ככל והמתחם לא יוכרז כמתחם התחדשות עירונית הדבר יסכל באופן חד משמעי את ישימות התכנית.</p>
לדחות את ההתנגדות	יש להבחין בין הוראות התכנית והנחיות בינוי ופיתוח לבין עקרונות השמאות אשר נדרשות לעמוד בתקן השמאי ואיזון בין כלל הגורמים. ראה מענה להתנגדות 1.	חלוקת התכנית לשני מתחמי אחוד וחלוקה- נפרדים ובלתי תלויים
לדחות את ההתנגדות	תכנית 3277 לא ציינה את מתווה השמאי למימוש השלבים השונים אלא התייחסה להיבט תכנוני תשתיתי ביחס לשלבויות ביצוע מומלץ בכל מקרה הפניה לנספח זה אינו רלוונטי שכן מאז אושרה התת"ל ושינתה את אופן חלוקת מתחמי המימוש במרחב התכנון.	<p>מטרת התכנית החדשה היא איחוד וחלוקה של תכנית 3277- אבל בפועל קיים שינוי מהותי בניגוד לכוונת התוכנית המקורית. מבוקש לחזור לעקרונות התכנוניים בתכנית מאושרת 3277.</p> <p>השינוי בתכנית משנה באופן מהותי את החלוקה בין הצד הצפוני לדרומי ויוצרת שותפות בין חלקי המתחם לפי תכנית 3277 המתחם מחולק לשלושה מתחמי ביצוע עצמאיים ובלתי תלויים</p>
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא הגדלת תקן חניה למגורים)	ראו מענה בסעיף ד בהתנגדות זו	יש לשמור על תקני החניה המאושרים בתא/3277

לדחות את ההתנגדות	בין מטרות טבלת האיחוד וחלוקה, נמנה הצורך בפירוק מושע ועיקרון זה הינו בסיסי בתקן 15 השמאי. יש להפריד ככל הניתן בין הבעלויות באופן שיתאים את התכנון המוצע לקניין העתידי ולא נכון שבעלים אחד יירשם כבעלים בחלקים בכל המגרשים במתחם במקום לאגם את זכויותיו במגרש אחד ככל הניתן.	הקצאת הזכויות מבוצעת בדרך שאינה תואמת מתחמי התחדשות עירונית. לאחר הפרדת המתחמים ולאור העובדה שאין כרגע יזם שמוביל את הפיתוח יש לבצע הקצאת זכויות במושע לכל בעלי הזכויות במתחם הצפוני.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף ד, בהתנגדות זו.	הוספת שטחי שירות למגורים
לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות למסחר בכלל התכנית הוא 12,047 מ"ר עיקרי ו-4,485 מ"ר שירות. במרחב התכנון הצפוני היקף שטחי המסחר הוא 5244 מ"ר עיקרי ו-1,951 מ"ר שירות ולא קיים קושי במתן תמורה בעבור יחידות מסחריות. יתרה מכך, היקף המסחר בקומת הקרקע הפונה לרחובות הראשיים נרחב ומהווה תשתית עתידית למיקום יחידות המסחר כנדרש.	שטחי המסחר הכלולים בתכנית מסתכמת לסך של 530 מ"ר. במתחם הצפוני קיימים שטחים בהיקף של 750 מ"ר המשמשים למסחר לפיכך לא כל בעלי שטחי המסחר יקבלו פיצוי בשטחי מסחר
לקבל את ההתנגדות		התאמת נספחי התכנית (תנועה) למסמכי התכנית העדכניים

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לדחות את ההתנגדות	השטחים הנכללים בטבלה מבוססים על מדידה אנליטית של שטחי החלקה הכלולים בתחומי התכנית, ככל ותוגש חווד מודד המציגה היקף אחר ייבדק ויתוקן המסמך בהתאם.	סעיף 3 בהתנגדות: 1. השטח הנכנס בטבלה שגוי	מס"ד: התנגדות 6: מתנגד: עמנואל ששון
לדחות את ההתנגדות	חלקת המתנגד כלולה בשלמות מעל הקו ואין חלקים נוספים שרשומים מתחת לקו כך שנושא ההפקעות אינו רלוונטי לגביה.	2. אין להתייחס להפקעות בתכניות עבר	עו"ד/ בא כוח: עו"ד בלפור קיויתי
לדחות את ההתנגדות	הטענה עקבית עם האופן בו נכללה החלקה בשלמות בטבלה, ראה גם ס' 2 לעיל	3. יש להתעלם מהפקעות עבר שלא הועברו לגורם המפקיע ע"פ תקן 15 לשמאות	גוש 6944 חלקה 93 רחוב לבנדה (צפוני)
לדחות את ההתנגדות	תהליך איחוד וחלוקה המתואר ע"י המתנגד סותר את התקן השמאי לפיו החלקות נאמדות בשווין היחסי ולא בשטחם היחסי ובהתאם למצבם הנכנס הקיים ערב אישורה של התכנית ממנה נגזרות זכויות הבניה (3277).	4. השטח הנכנס שגוי גם בשל מהות-ההליך התכנוני המבוקש ושלביו, ברגע שיש איחוד כלל הבעלים הופכים לבעלים במושע. המשמעות היא שאין יותר חלקות וכל שטח שנלקח לצרכי ציבור לצורך התכנית צריך להילקח באופן יחסי מכלל בעלי הזכויות	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 4,6 בהתנגדות זו.	5. המתכנן טעה בטבלת האיזון בשיעור שקבע כשטח יוצא	
לדחות את ההתנגדות	טענה זו שגויה מיסודה. כאמור במענה לטענות בהתנגדות זו מעלה, טבלת האיזון מתייחסת לשווי יחסי ב-2 מצבי התכנון, כך שבהתאם לעקרון שמירה על שווי היחסי כפי שמפורט בתקן 15, יש לשמור על שווי יחסי זהה לכל בעלים בין מצבי התכנון.	6. בטבלת האיזון נרשם השטח היוצא והשטח הנכנס של המגרש באותו שיעור	
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1 בהתנגדות 1.	7. העדר פירוט לעניין התחשיב ומקדמי ההתאמה	
לדחות את ההתנגדות	לא ברורה טענת המתנגד ביחס להפקעה במצב היוצא. שכן, אין מדובר בהפקעות במצב היוצא לתכנית, אלא	8. יש "לנכות" את שטחי ההפקעות לצרכי ציבור מכלל בעלי החלקות	

	הפרשות לצרכי ציבור, כאשר הרישום על שם הרשות המקומית יתבצע במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה. בהתאם לתקן כאמור, ישמר השווי יחסי של כל בעלים במצב הנכנס ושיעור זה יוכפל בסך שווי המגרשים הסחירים במתחם, כך שכל בעל יקבל הקצאה ספציפית שוות ערך לשווי שיתקבל.	באופן יחסי	
לדחות את ההתנגדות	היקף יעוד הקרקע ביעוד דרכים אדרך משולבת נקבע בהתאם ליעודי קרקע שאושרה בתכנית 3277, תכנית תא 4557 מקודמת על בסיסה ללא הפחתת יעודי קרקע אלא רק ארגון מחדש של המגרשים. כאשר אופי חלק מהדרכים המאושרות ב3277 הותאם ליעוד דרך משולב פיתוח נופי אשר יהווה המשך למרחב הציבורי הפתוח.	9. תכנון לקוי- הקצאת שטחים גדולים לדרכים משנדרש. באופן הסותר את מדיניות מיתון התנועה והשימוש בתחבורה ציבורית.	

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לדחות את ההתנגדות	נדמה מטענות המתנגד שעניינו הוא טבלת האיזון הואיל ומפנה לציטוט בעניין עקרונות השומה, לכן לעניין זה נבהיר כי טבלת איזון על פי תקן 15 מתייחסת אל הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (בטאבו) בלבד ואין באפשרותה לקבוע תמורות לבעלי זכות לדיירות מוגנת. דיירות מוגנת מוסדרת לפי חוק ואין באפשרות מוסדות התכנון לשנות את הסדרי הדין בהקשר עם זכות זו.	1. יש לפעול לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים- לא לפגוע בדיירים בדמי מפתח	מס"ד : התנגדות : 7 מתנגד : שמואל צוברי ב"כ :- גוש 6944 חלקה 151 תת חלקה 5 כתובת לוינסקי 125 (צפוני)
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא הוראת מעבר)	ראה מענה לטענה 1 בהתנגדות זו. כמו כן יובהר כי התכנית מאפשרת מגוון שימושים ביניהם גם שימושי מסחר ותעסוקה במגרשים ביעוד "מגורים" ואף אפשרות שימושי מלאכות במגרשים אשר ביעוד "מסחר ותעסוקה". אלו מאפשרים תכנונית תמהיל עסקים מגוון אשר ייתן מענה לבעלי מקצוע הקיימים כיום במרחב התכנון. מתוך הרצון לסייע מומלץ לשלב בתכנון התכנית הוראת מעבר אשר תאפשר המשך פעילותם של העסקים הקיימים ללא צורך בהליכים נוספים כגון "שימוש חורג" למשך 5 שנים או עד למימוש ההריסה בפועל של מתחם תכנון בו כלול המגרש, המוקדם מבניהם.	2. מבקש יחס רגיש מהצוותים המקצועיים של הועדה לאנשים מוחלשים ודיירים בדמי מפתח	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1 בהתנגדות זו.	3. מבקש להוסיף הוראות שיגנו על זכויותיו כדייר בדמי מפתח	
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן השמאי, נספח הערות שעבודים מבוסס רישום בלשכת המקרקעין (בטאבו) ועל כן לא ניתן לאפשר את בקשת המתנגד.	4. מבקש לרשום אותו בנספח הערות ושעבודים בהתבסס על החוזה שלו לפי חוזה דמי מפתח	

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1א בהתנגדות 1.	3. לא ניתן להבין משומת הועדה את הפרמטרים והשיקולים שנלקחו בחשבון בקביעת שווי המגרשים, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא והמקדמי התאמה בקביעת השווי. בתכנית כלולות חלקות בעלות חזית לרחוב לוינסקי עליו קיימת דרך וגשר גישה לאוטובוסים	מס"ד : התנגדות : 8 מתנגד : יורשי משפחת פרויישנדר וקלקא (יצויין כי המתנגדים אינם רשומים בטאבו כבעלים בקרקע).
	בבדיקת שמאי התכנית נמצא כי במסגרת תיקון הטבלאות יבחנו מקדמי מיקום, בכללם מיקום על חזית רחוב לוינסקי ביחס למגורים.		

		(דרך סואנת) ועל כן גם שמתייחסים למגרשים כריקים, זכויות הבניה בעקבות מיקומם פגומות פחותות	ב"כ: משרד עו"ד יעיש צברי, עומר יעיש שמאי: ירון ספקטור גוש: 9036 חלקה 16,17 כתובת לבגדה 15 פינת ענתבי 21 (דרומי)
לקבל את ההתנגדות חלקית (לנושא יחס כבנין אחד)	רישום החלקות אינו מבטא את השותפות בין החלקות. עם זאת במסגרת תיקון הטבלה השמאי יבדוק וייתייחס לחלקות כבניין אחד למרות שמבחינה רישומית יש לציין בטבלה 2 חלקות נפרדות. לנושא זה, אופן ההקצאות נעשה בהתאם לאיזונים השמאים במסגרת הקפי התכנון המאושר בהתאם למכלול השיקולים. ככל ומתקבלת טענת המתנגדים לנושא אחד הבעלות וההקצאה המשותפת, לא בהכרח יהיה ניתן לקבל דרישתם של המתנגדים להקצאה במגרש 101. הדבר יבחן במסגרת עדכון מסמכי השמאות בהתאם להחלטת הועדה.	4-א.ד. הבניין הקיים (משנות 40) הוא בנין אחד שרשום על שתי חלקות מסיבה היסטורית. לא נכון לפצל את הקצאת זכויות המתנגדים לשני מגרשים נפרדים (מגרש 1522 ומגרש 101), הקצאת זכויות בשני מגרשים נוגדת לתקן 15. יש להקצות את זכויות המתנגדים במגרש 101 בלבד	
לדחות את ההתנגדות	רק הסכם שיתוף ורישומו בטאבו ותשריט בית משותף מהווים רקע סטטוטורי לחלוקה בין שותפים ובעל השפעה שמאית.	4-ה. יש להתייחס לבעלות המתנגדים כבעלות אחת ולא כמושע על אף כי לא רשומים כבית משותף. וזאת כי עשרות שנים הבניין מנוהל כמקשה אחת כבעלות אחת.	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 4.2 בהתנגדות 3	5. המתנגדים קיבלו בתמורה לחלק הארי של זכויותיהם במגרש 1522 בייעוד שונה מהייעוד במצב הנכנס	
לדחות את ההתנגדות	הטבלה אכן נעשתה בין היתר על פי עקרון קרוב ככל הניתן אך במקרה זה קיימים עקרונות נוספים שעל הטבלה לעמוד בהם למשל עקרון לפיו בעל קרקע למגורים יקבל במצב היוצא גם קרקע ביעוד מגורים (אפשר שלא בבלעדיות) ולפיכך לעיתים ישנם אילוצים, מכאן גם ה-"ככל הניתן" הקבוע בעקרון. מכל מקום גם במסגרת התיקונים לטבלה ייעשה כל מאמץ להקצות לכל בעלי הקרקע קרוב ככל הניתן לקרקע המקור שלו.	6. מרבית הזכויות הוקצו במגרש 1522 המרוחק ממיקום המגרש במצב הנכנס, סטייה מהכלל "קרוב ככל הניתן"	
לקבל את ההתנגדות בחלקה במידה ותועבר אסמכתא להיתר בניה לשמאי התכנית במסגרת 21 יום מיום החלטה זו.	תחשיב השטחים בוצע בהתאם להיתר בניה בתיק הבניין שסימונו 610 הכולל חישוב שטחים. סך השטחים שחושבו כוללים מרתף חלקי, קומה א', קומת יציע (כולל חללים), קומות ב ו-ג ושטח בנוי בקומת הגג המסתכמים כולם ל-1052 מ"ר בסה"כ. לא אותרו על ידינו או ע"י שמאי המתנגדים היתרים לתוספת קומה ד' הקיימת בפועל. ממדידה שבוצעה וצורפה לתיק עולה שנוספה קומה להיתר המקורי לפיכך סך השטח הבנוי יעודכן לבנוי בפועל בטבלה המעודכנת ככל והתוספת נעשתה בהיתר כדין.	7. טעה השמאי בהעריכו את תרומת המחוברים, הוא החסיר שטח בנוי בבניין המצוי במקרקעין של המתנגדים בהיקף 331 מר	
לדחות את ההתנגדות	ראה המענה לטענה 1. ב בהתנגדות 1.	8. הבחנה בשווי לחלקות מוסדרות וחלקות שאינן מוסדרות. הני"ל ממחיש את הצורך בהבחנה בין חלקות מוסדרות לחלקות לא מוסדרות ע"י דוגמא מהליך הסדר שבוצע בחלקה 17.	

לדחות את ההתנגדות	עפ"י תקן 15 לא יבוצע שחזור חלקות. פיצוי בגין הפקעות נדרש להתבצע עם אישורה של התכנית בגינה הופקעה הקרקע והכל בהתאם לנדרש ולוחות הזמנים הקבועים בחוק.	9. השמאי התעלם מהפקעות עבר שלא ניתנה למתנגדים בגינת דבר.
לדחות את ההתנגדות	קיומו של הסכם פינוי בינוי שנעשה על בסיס טיוטת טבלת הקצאות קודמות שמעולם לא נדונה במוסד תכנון וודאי לא קיבלה תוקף, מן הסתם אינה מחייבת ואינה בעלת כל מעמד, כך שאינה יכולה להיות בגדר אילוץ/ שיקול לעניין האיזונים במתחם וקודמים לו האילוצים הקיימים בתנאי התכנית, מבנה הבעלויות במתחם ודרישות החוק בעניין ביצוע הקצאות.	10. על בסיס טיוטת טבלת ההקצאה בה למתנגדים הוקצו זכויות במגרש 101, התקשרו המתנגד עם בעלי זכויות נוספים בהסכם במטרה לבנות במגרש אחד פרויקט. (חברת הכשרת הישוב)
לדחות את ההתנגדות	טבלת האחוד והחלוקה נערכה על בסיס תקן 15 השמאי, התקנות והחוק. ככל ותמצא הועדה כי יש פרמטרים שנדרשים לתיקון יעודכנו מסמכי התכנית. במסגרת העדכון יעשה מאמץ לעמוד בבקשות המתנגדים, יחד עם זאת יש להבהיר כי הליך האחוד וחלוקה נעשה לתכנית מאושרת 3277 ותתל 70 אשר מייצרות מסגרת תכנונית.	11. טעויות השמאי כפי שמפורטות לעיל מהוות סטייה מעקרונות עריכת השומה, יסבו למתנגדים נזקים כספיים אדירים ודחיית אפשרות המימוש, כמו גם פגיעה בזכויותיהם לקניין ולשוויון. חובת הרשות לפעול כדי להפחית כמה שניתן בפגיעה, לפעול במידתיות ובשקיפות.
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא חלקה 84)	יש להבחין בין מספר סיטואציות קנייניות שחלות בקרקע ביעוד ציבורי במרחב התכנון. בחלק מהמגרשים קיימים מחזיקים אשר רשומים בטאבו (תחת אגודה שיתופית) ומקבלים מענה בטבלאות האיזון והקצאה בהתאם ליעוד הקרקע במצב הנכנס שהינו "שטח ציבורי" וזאת בהתאם לתקן השמאי. יתרת המגרשים אשר בבעלות עיריית ת"א-יפו ומשמשים בפועל כשטח ציבורי לסוגיו נרשם "מתחת לקו" כנדרש בתקן השמאי. לנושא חלקה 84 בגוש 6944, נמצא כי יש לתקן את מסמכי השמאות בהתאם לשימוש וחזקתה הציבורי ולהעבירה מתחת לקו.	12. הוקצו זכויות במצב היוצא לפרטיים שיעוד הקרקע שלהם ציבורי ונדרש להעבירם מתחת לקו. (לדוגמא חלקה 84 בגוש 6944)

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לקבל את ההתנגדות	במסגרת עדכון מסמכי השמאות יעודכנו נסחי הטאבו. ככל שקיים נסח המבטא שינוי והעברת הזכויות הרי הללו יבואו לידי ביטוי בעדכון הטבלאות הסופי שיבוצע ע"י השמאים. לנושא שימוש תת"ח 3, במסגרת עדכון הטבלאות תתוקן גם יעודה של תת"ח 3 למגורים.	טענה לטעות בטבלה : בטבלת ההקצאה בגוש 6944 חלקה 153 (עמוד 47 בטבלה) ישנן 3 חלקות שבבעלות המתנגד בשם של הבעלים הקודמים- תת"ח 3,4. תת"ח 3 ו- 4 הן ביעוד זהה (מגורים) יחד עם זאת עולה מטבלאות האיזון שווי שונה בין תת"ח 4 במצב הנכנס ביעוד מגורים לבין תת"ח 3 על אף שמדובר בנכסים זהים לחלוטין. בנוסף מצורף צילום מתשריט בית משותף המציג כי שתי תת"ח תוכננו כמגורים.	מס"ד : התנגדות 9: חברת שמינגו בע"מ יקים שיטריט עו"ד/ בא כוח : נאור שמיר גוש : 6944 חלקה : 153 (3) (צפוני)

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1.א. להתנגדות 1	א.10-1. היעדר שקיפות ופירוט טבלאות ההקצאה באופן שאינו מאפשר לבחון את הנתונים הרלוונטיים. לא הוצגו נתוני	מס"ד : התנגדות 10: מתנגדת : אסתר

		השוואה ותחשיבים שעמדו בבסיס הקביעות השמאיות שבטבלאות	לנגרמן עו"ד/ בא כוח : אריאל קמנקוביץ, בנימין זלמנוביץ שמאי : אריה קמיל גוש : 9035 חלקות - 16- 17 כתובת : לוינסקי 122 (דרומי)
לקבל את ההתנגדות בחלקה (לנושא עדכון שוואיים)	ראה מענה לטענה 1.א. להתנגדות 1	א. 11-12. סטייה מתקינה שמאית: קביעת שווי צריכה להיעשות ע"י הערכת שווי כספית ולא הערכת שווי אקוויוולנטית שכן שמאי הועדה יכול לסטות (ולעשות שימוש על בסיס קביעת אקוויוולנט) במידה ותירשם מהות החריגה	
לקבל את ההתנגדות בחלקה (תיקון כותרת היעוד)	אופן החלוקה ליעודים במצב הנכנס מבוססת על מדידה אנליטית ולפיה השטח הנכלל בתוכנית בחלקה 17 גוש 9035 הינו 1,705 מ"ר המתפלגים ליעודים של אזור מסחרי א' 1/ בשטח של 627 מ"ר, שצ"פ בשטח של 1,038 מ"ר ו-40 מ"ר דרך מוצעת. הכותרת "שביל להולכי רגל בניינים להריסה" הינה אכן טעות סופר ותתוקן. להנ"ל אין שום השפעה על השווי המוחלט והיחסי שנקבע בטבלה. לעניין גודל החלקה יובהר כי מאחר והטעות הינה טעות סופר בלבד והתחשיבים בוצעו על בסיס השטחים במפות המדידה וביעודים הנכללים בה אזי אין משמעות או השפעה על השווי היחסי.	ב. יש לתקן את בסיס השווי של חלקה 17 ביחס ליעודים התקפים כפי שנעשה בחלקות אחרות בטבלה. נכתב בטבלה כי יעוד המגרש "שביל להולכי רגל, בניינים להריסה" ואין זה היעוד הנכון שכן היעוד של החלקה הוא מסחרי א' 1 ושצ"פ. וקיימת אי התאמה בין הטבלה למפת המדידה - כלומר חלקה 17 הייתה אמורה לקבל תמורה גדולה פי 4. מבקשים לבטל את טבלאות האיזון ולהורות על עריכתן מחדש.	
לקבל את ההתנגדות	ככל שקיים נסח המבטא שינוי והעברת הזכויות הרי הללו יבואו לידי ביטוי בעדכון הטבלאות שיבוצע ע"י השמאי.	ג. יש לעדכן את נסחי הטאבו - ויש לעדכנו בטבלת האיזון	
לדחות את ההתנגדות	העיקרון לפיו יש להעדיף שלא לפצל זכויות בעלים בין מגרשים חשוב אך אינו סטטוטורי ולצידו עקרונות סטטוטוריים עליהם יש צורך בשמירה עליהם קודם על כל פנים, במסגרת עדכון הטבלאות השמאי ישתדל ככל הניתן לאגם את זכויות המתנגדים למגרש אחד.	ד. זכויות הבעלים פוצלו בין מגרשים- ההקצאה צריכה להיות במגרש מאוחד אחד	
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגד שווי השצ"פ נקבע על בסיס מקדם 0.4 (במעוגל) ממ"ר מבונה למגורים ולא 0.2 כפי שנטען. האמור תואם את הדוגמאות שהוצגו על ידי המתנגד בחוות הדעת השמאית שצורפה.	ה. 1. שווי השצ"פ נמוך ביחס לשווי שנקבע בשומות מכרעיות שונות המפורטות בגוף ההתנגדות (בין 25%-40% משווי קרקע למגורים)	
לדחות את ההתנגדות	הפערים" עליהם מצביע המתנגד נובעים מעיגול של האקסל את הספרה השישית שאחרי הנקודה ונובעים מאופן תצוגת הספרה השנייה שאחרי הנקודה. על כל פנים, במסגרת עדכון הטבלאות השמאי ידויק את השווי היחסי בין מצבי התכנון.	ה. 2. קיימים פערים בשווי היחסי בין שני מצבי התכנון- למשל מחזיק שאמור לקבל 0.12 לפי המצב הנכנס וקיבל הקצאה של 0.11% מחייב תיקון טבלאות.	
לדחות את ההתנגדות	סך החלקים בטבלה מגיע ל-10,000	יש לתקן את סך החלקים במגרש 101 המגיע ל- 10,021 חלקים במקום ל-10,000 חלקים.	

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
מס"ד: 11 התנגדות חברת הסעות תל אביב (קו 4-5) בע"מ	4. נפלה שגגה בהתייחסות למתחם הצפוני והדרומי כשווים- יש לחלק את התכנית לשני מתחמי חלוקה נוכח המצב התכנוני והקנייני השונה בתכלית ביניהם. משקיימות מגבלת זמן למימוש	ראה מענה לטענה 1.ב. להתנגדות 1	לדחות את ההתנגדות
		בנוסף לגבי המצב הנכנס הרי שאין משמעות לחלקות לא	

	מוסדרות מבחינת שווי נמוך יותר מכיוון שהליך האו"ח כעת יוצר סדר אחד לכולם ויצירת חלקות חדשות לכל הבעלים בתכנית.	התכנית יש לתת מקדמים המבטאים את השווי הנמוך יותר במצב הנכנס של המתחם הצפוני גם מבחינה תכנונית וגם נוכח העדר הסדר של החלקות.	ב"כ : משרד עו"ד גיא כרמל, כפיר קליינמן שמאי : רון רודיטי
לדחות את ההתנגדות	החלטת הועדה המחוזית והמלצתה בנוגע לתחום הטבעות נוגע להכנת מסמכי תמ"א 70 והמלצתה הינה לתיקון מסמכי התכנית כפי שהועברו אליה מהמועצה הארצית אשר התכנית בסמכותה. כלומר הערות הועדה המחוזית לא ניתנו בנוגע לתכניות מפורטות אלא למסגרת ההוראות שיקבעו בתמ"א 70. כידוע תמ"א 70 אמנם אושרה במועצה הארצית לאחרונה אך טרם אושרה על ידי הממשלה כנדרש ולפיכך עוד לא בתוקף. תכנית המתאר תא/5500 שנמצאת בתהליכי תכנון מטמיעה בתוכה את הוראות תמ"א 70. עם כניסתה לתוקף של תכנית תא/5500 תכניות מפורטות יקודמו לפיה. מעבר לכך, נבהיר שכבר כיום היקף הזכויות מתוקף 3277 חורג מתכנית המתאר.	5. המתנגד מפנה להחלטת הועדה המחוזית בהשגות על תמ"א 70 וטוען כי אלו לא הוטמעו ביחס להוספת שטחים בטבעת שנוספה. ניתנו הנחיות לדיוק התשריט, בדגש על מרחב הליבה. שינוי היקפי בניה בטבעת הראשונה - מטרתו לתגבר זכויות - לפיו יש להורות על תוספת 20% הנובעים מהרכבת הקלה	גוש : 9035 חלקה : 11,12 כתובת : צמח דוד 9-7
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא מיקום והקצאה משותפת)	לא קיימת הוראה מחייבת בתקן 15 לפיה יש להקצות מגרשי תמורה באותו יעוד של חלקת המקור. כללי איחוד וחלוקה קובעים כי יש לאזן ולתת את אותו שווי של קרקע בין המצב הנכנס למצב בחדש. במסגרת זו וכפי שצוין במענים מעלה (ראה מענה לטענה 5.2 בהתנגדות 3), השמאי שאף להקצאת יעודי מגורים לבעלים שנכנסו עם מגרשים ביעוד מגורים ובקרה ככל האפשר לחלקות המקור. הדבר נעשה ככל הניתן נוכח כך שלעיתים עקרונות אלו סותרים זה את זה. זכויות המתנגדים הוקצו במגרש 1521 אשר אינן כוללות שימושי מגורים לאור כך שמדובר בחברת מונית. יחד עם זאת, לאחר בדיקת ההתנגדות עולה טעות באופן ההקצאה. במקרה זה מדובר בחברת מונית פעילה וכי עקרונות התכנית (3277 ו-4557) הותאמו במיוחד על מנת לאפשר את המשך פעילותם בהתאם לשימושים הנדרשים, גישה לרכב, תקני חניה והנחיות לתפעול. ראה סעיף 4.2 בתקנון התכנית המופקדת. לאור כך יש לרכז את הקצאת חברת המונית למגרש 1522 בשלמותה ככל הניתן.	6. טעות באופן ההקצאה בניגוד לתקן 15. בעקרונות השמאות הובהר כי בעלים הנכנס עם מגורים יצא עם מגרש הכולל שימוש מגורים על השמאי להקצות זכויות בעבור הבעלים בחלקות 11,12 במגרש מגורים, היות והמצב הנכנס של חלקות אלה הוא מגורים בהתאם לתכנית 475. יש לשנות את מיקום ההקצאה של מגרש 11 1521 ל-1522.	
לדחות את ההתנגדות	ראה טענה 1.1 ב. להתנגדות 1. בסעיף ג, בהתנגדות, המתנגדת מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית 3388 שם החליטה ועדת הערר כי אפשר לרכז זכויות של קבוצה מאוגדת גם במגרש הרחוק ממגרשי המקור של חלק מחברי הקבוצה כל עוד הוא קרוב לחלקת מקור של אחד מבעלי הקבוצה. המקרה של המתנגדת אינו דומה למקרה זה. במקרה זה המתנגדת מבקשת לקבל מגרש הכולל מגורים על פני מגרש שאינו כולל שימוש זה. מענה לטענה זו מצויה בסעיף קודם להתנגדות זו.	המתנגדת טוענת כי פיצול זכויותיה במצב היוצא פוגע ב"עיקרון הקרבה"	
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא עדכון מקדמים ושוואים) ליתרת הסוגיות, לדחות את	ראה מענה לטענה 1.1. א. להתנגדות 1 לנושא פינויים- ראה מענה לטענה 4 בהתנגדות 4 תחשיב השטחים בוצע בהתאם להיתר לחיזוק הבניין ללא	7. טעות בתחשיב הטבלה- חסר בפירוט מקדמים שהובאו בחשבון, שווי מ"ר אקוו', שווי בנוי, מקדמי התאמה וכד, שהובאו בחשבון לכל חלקה/מגרש. יש להביא בחשבון פולשים במידה וקיימים. בגוש 9035 חלקה 12 קיים מבנה	

<p>ההתנגדות.</p>	<p>תוספת שטח בניה מסי' 230274 מיום 11/05/03. סך השטחים שחושבו כוללים 2 קומות המסתכמים כולם ל- 245 מ"ר בסה"כ.</p> <p>שטח המגרש תואם את המדידה האנליטית שבוצעה לגבי שטח החלקה הנכלל בתכנית.</p>	<p>היסטורי, לטענת המתנגד שווי המחברים האקווי' הוערך בחסר (56 מ"ר) אל מול שטח בנוי של כ 232+28 מ"ר.</p> <p>לא ברור מדוע הפחית השמאי את השטח המגרש, בוצעה הפחתה נוספת ביחס לשטח לאחר הפקעה שנרשם.</p>	
-------------------------	---	---	--

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לטענה 1. ב בהתנגדות 1</p> <p>ראה מענה לטענה 4.2 בהתנגדות 3</p>	<p>1. פגמים בטבלת האיזון והקצאה- א. 1-3. המתנגדים טוענים כי ההקצאה צריכה להיות קרוב ככל הניתן למיקום המקורי של המקרקעין, זכויותיהם הוקצו במגרש 1522 המרוחק מאוד מהמקרקעין המקורי. דווקא חלקות הנמצאות בצד המערבי קיבלו הקצאה במגרש 101</p>	<p>מס"ד : התנגדות 12 :</p> <p>זהבה שידלובסקי בא כוח : עו"ד יצחק פרידמן שמאי : שאול לב</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לטענה 4.2 בהתנגדות 3</p> <p>תמהיל השימושים המוקצים לבעל קרקע נקבעו בהתאם לחוות דעת שמאי התכנית על בסיס איזונים שמאיים. כאשר בהתאם להנחות השמאות בכל הקצאה לבעלים שנכנסים עם שימוש מגורים <u>ישולב</u> במצב היוצא שימוש מגורים ותעסוקה <u>ככל הניתן</u>. נבהיר כי מגרש זה אינו בנוי כיום.</p>	<p>א. 4-6. יש להקצות את זכויותיהם של המתנגדים במצב היוצא במגרש 101 קרוב ביותר וכולל ייעוד משמעותי כמו מגורים ולא במגרש מרוחק הכולל ייעוד תעסוקה</p> <p>יש להקצות לבעלים היקף זכויות בשימוש מגורים גבוה יותר מאשר שימוש תעסוקה</p>	<p>גוש : 9036 חלקה : 15 כתובת : ענתבי 19 (דרומי)</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>היחסיות בשווי המגרש ללא מושע לעומת מגרש במושע נשמרת מאחר ובמגרשים בהם בחלקות בהן הבעלות במושע, הוטמעו מדרגות הפחתה בהתאם למצבם הנכנס. בהעדר בעלות במושע לא הוטמעה הפחתה ועל כן גם לא נדרשת תוספת מקדם.</p>	<p>ב. בהתאם לחו"ד שמאית מבקשים המתנגדים מקדם תוספת בגין בעלות יחיד (היעדר מושע) במצב הנכנס</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא עדכון השוואיים)</p>	<p>שמאי התכנית קבע את שווי החלקות במצב הנכנס והמגרשים במצב היוצא ביעודים השונים על בסיס עסקאות השוואה בסביבת התכנית ובהתאמה לאזור הנדון לעת הפקדת התכנית.</p> <p>יחד עם זאת, במסגרת עדכון הטבלאות והיות וחלף זמן ממועד הכנת הטבלאות והפקדת התכנית, יעודכנו מסמכי השמאות ובכללם יעודכנו השוואיים לכלל היעודים בתחום התכנית.</p>	<p>ג. 1-4. המתנגדים טוענים כי השמאי טעה בקביעת הערכים בכל יעוד המשפיעים על החלוקה ושווי מ"ר אקוויולנטי- מדובר במתחם ירוד מבחינת ביקושים לתעסוקה, אין כדאיות כלכלית, לכן השווי למ"ר נמוך יותר- לדבר יש השפעה על היקף הזכויות שיש להקצות לכל אחד מבעלי הזכויות</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לצורך קביעת שווי המגרשים במצב היוצא, שמאי התכנית יצר הבחנה בין שווי מ"ר מבונה מגורים ותעסוקה בבניה מגדלית לשווי בבניה מרקמית כפי שהשוק מגלם בעסקאות השוואה. טבלה 5 להוראות התכנית קובעת את צורת הבינוי וגובה המבנה שניתן להקים על גבי כל מגרש ועל בסיס הוראות מפורשות בתכנית המוצעת נקבע שווי כל מגרש בנפרד.</p>	<p>ג. 5- השמאי קבע שווי שונה ביעוד מגורים ותעסוקה בין בניה במגדלים לבין בניה מרקמית- אבל לא קבע את היקף המ"ר בכל ייעוד מגדלים ובכל ייעוד מרקמי- אלא סכם אותם כך שאין דרך לבחון את יישום ערכי השווי</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לטענה 1. א להתנגדות 1</p>	<p>ד. חסר פירוט של שווי מגרשים במצב היוצא</p>	

לדחות את ההתנגדות	הערכים מסתכמים ל-100%. בחלק מהדוגמאות שנתן המתנגד, התעלמו מההקצאות מתחת לקו: לדוגמא מגרש 1522 יצא 95.36% אך להוסיף את ההקצאה מתחת לקו לעת"א 4.64% = 100%.	ה. סיכום ערכים שקבע השמאי אינו מגיע ל- 100%	
	ראה מענה לטענה 4 בהתנגדות 4	2. חובת פינוי חלקות המקור כתנאי להיתר, מגרשים חדשים כוללים פינוי של דיירים מוגנים ופולשים הרי שיש להתנות הוצאת היתר בפועל בפינוי חלקות המקור שמכוחן התקבלו זכויות בכל אחד יש להטיל את עלויות הפינוי רק על הבעלים של כל חלקת מקור אשר איננה פנויה ולא על בעלי זכויות מוקצות באותו מגרש חדש אשר במיקומו כלולות חלקות המקור	
לדחות את ההתנגדות	<p>לנושא הזמן שחלף מאישור התכנית- סעיף 25 של תכנית תא/3277 (מועד לביצוע התכנית") נרשם כי "במידה ולא יסתיים ביצוע התכנית בתוך 15 שנה, כאמור, תהיה התכנית על זכויות הבנייה המוקנות בה בטלה ומבוטלת. על אף האמור לעיל, הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את מועד חמש עשרה השנים כאמור, ע"פ בקשה של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר, מבלי שהדבר יחשב לתכנית זו"</p> <p>ע"פ תכנית המקורית זמן מימוש התכנית 15 שנה, קרי התכנית תפוג בחודש 08/2025.</p> <p>הועדה המחוזית, בישיבתה מספר 2025003 מיום 31.3.2025 החליטה על הארכת תוקפה של התכנית בעוד כ-15 שנה שיחלו ביום פקיעתה לאור מורכבותה ושיפורה את המרחב הציבורי, הבינוי והדרכים במתחם.</p> <p>לנושא הצפיפות- לפי עקרונות חישוב הצפיפות שקבעה תמ"א 4/35: חישוב צפיפות נעשה ביחס לשטח נטו במגרשים הכוללים מגורים. בנושא התכנית הנדונה חישוב צפיפות הבנייה הממוצעת במתחם עומד על 40 יח"ד לד'. נוכח האמור התכנית אינה סותרת את תמ"א 35.</p>	<p>3-א.ב. הנסיבות מחייבת הכנת תכנית חדשה בסמכות ועדה מחוזית- המתנגדים טוענים כי עברו 14 שנה מאז אישור התכנית, בתאריך 11.07.22</p> <p>3.ג. תיקון תמא 4/35 קובע צפיפות מניי במטרופולין 30 יח"ד/ד והתכנית אינה עומדת בצפיפות המגורים המינימלית שנקבעה בו. התכנית צריכה לכלול 1,000 יח"ד לאור אלה יש להכין תכנית חדשה התואמת את מגמות התכנון העכשוויות.</p>	
לדחות את ההתנגדות	תכנית 4557 מקודמת על רקע תכנית מאושרת תא/3277 אשר אושרה בשנת 2010 וקבעה את תמהיל השימושים והיקפם. גם כיום, התכנית תואמת את מגמות התכנון הרצויות לאזור בתא/5000 אשר מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני ואזור מעורב למגורים ותעסוקה ולפיכך מקודמת במתכונת זאת. עם זאת תכנית 3277 אפשרה המרה של 12,800 מ"ר עיקרי מתעסוקה למגורים ותכנית זו מממשת אפשרות זאת על מנת לייצר תמהיל מגוון יותר של שימושים.	3-ד.ו. התכנית כוללת שטחי תעסוקה רבים מדי. ע"פ דוח המועצה הארצית לבניה משנת 2019 קיימת הצפה של שטחי תעסוקה- ראיה לכך, המגרשים המיועדים לתעסוקה היום עומדים ריקים	

החלטה	מענה	מהות הטענה	שם מתנגד, גו"ח
-------	------	------------	----------------

מס"ד : התנגדות 13	מתנגדת : סולמי בת עמי ב"כ : עו"ד ושמאי ערן לס גוש 6944 חלקה 105-106 (צפוני)	עת"א לא ביצעה הליך הפקעה מסודר למרות שבנסח הטאבו נרשם כי נתפסה חזקה לפי סעיף 19 ונרשמו הזכויות ע"ש עת"א. לפי סעיף 195-196 לחוק יש להחזיר את המקרקעין במקרה של שינוי יעוד כפי שמתקיים בתא 4557	חלקות 105-106 רשומות על שם עיריית תל אביב בהפקעה משנת 1946. בהיבט השמאי ע"פ הנחיות תקן 15 בעלי הזכויות בטבלה יהיו אלו הרשומים במרשם המקרקעין (טאבו) וכך נעשה. ראה מענה לטענה ב' בהתנגדות 5	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את טבלאות האיזון בחלקות 105-106 בגוש 6944 ע"ש בני משפחת סולמי באמצעות רישום מנהלת העיזבון בת עמי סולמי	ראה מענה לסעיף קודם	לדחות את ההתנגדות
		לפי סעיף 194 לחוק יש לתת דיור חלופי בהליכי הפקעה	התכנית אינה מפקיעה את המגרש הציבורי ועל כן ההפניה לסעיף זה אינה רלוונטית בעלי הזכויות בקרקע (משפ סולמי כחלק מחברי האגודה השיתופית) מקבלים זכויות בניה סחירות כחלק מהליך אחוד וחלוקה בהתאם לתקן השמאי	לדחות את ההתנגדות
		רישום מנהלת העיזבון בחלקות 105-106 בשווי בחלקות מגורים	לנושא הרישום, ראה מענה לסעיפים קודמים בהתנגדות זו לנושא שימוש המגורים, עקרונית השמאות מבוססים על יעוד קרקע מאושר ("גנים ציבוריים להפקעה" בתכנית F) ולא על "שימוש המבנה".	לדחות את ההתנגדות

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה	
מס"ד : התנגדות 14	מתנגד : מרדכי כץ תושב שכונת נוה שאנן	2-א-ג התכנית מתבססת על תכנית ישנה שפג תוקפה בשנה הקרובה התכנית מקודמת בחריגה מסמכות הועדה המקומית. התכנית הנוכחית משנה משמעתית את התכנית המאושרת ויש להתייחס אליה כאל תכנית חדשה	ראה מענה לטענה 3 בהתנגדות 12	לדחות את ההתנגדות
	ד. התכנית החדשה חייבת להיות בהתאם להוראות תכנית כוללנית תא/ 5000 ולכן אישורה מהווה חריגה מסמכות	התכנית דן הוכנה מכח סעיף 62א לחוק התכנון והבניה ותתי סעיפיו הרלוונטיים לפי המפורט בחוות דעת מהנדס העיר והיועמ"ש לעניין סמכות המצורפת לפרוטוקול הדיון בהפקדת התכנית. התכנית אינה מוכנת מכח תא/5000 אלא מכח הוראות החוק אשר מאפשרות לוועדה מקומית שבתחומה תכנית כוללנית לאשר עניינים מסוימים גם על אף האמור בתכנית הכוללנית (ראו סעיף 62א(ד) לחוק). יובהר כי כאמור לעיל, נפחי הבניה בתכנית ויעודי הקרקע נקבעו בתכנית 3277 אשר אושרה בסמכות הועדה המחוזית אשר ממילא אינה כפופה לתכנית תא/5000.	לדחות את ההתנגדות	
	2.ה. התכנית חרגה ממסגרת זמן טיפול התכנית : התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 07.02.2022 משמע חלפו יותר משנתיים והיא טרם אושרה סופית (החוק מחייב קבלת החלטה למתן תוקף תוך 18 חודשים)	העיכוב בהליכי אישור התכנית נבע מקושי מול משרד המשפטים שמנע את הליך הפקדת התכנית בפועל בשל אי הסדרת הקרקע בגוש 6944. רק לאחר סדרת פגישות והצגת כל עקרונית התכנון אושרה הפקדת התכנית בכפוף להסכמה כי הליך ההסדרה יעשה לאחר האיחוד והחלוקה.	לדחות את ההתנגדות	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם לחו"ד משפטית ניתן לעשות שימוש בסעיף 62א(9) לצורך תוספת קומות בהקלה (בכפוף לתקנות סטייה ניכרת) וזאת מכיוון שאין מדובר בתכנית המקודמת מכח תכנית המתאר אלא תכנית המקודמת מכח סעיפי החוק.</p> <p>לנושא התאמה לאופי המרקם הבנוי, והפניה לתא 5000- על אף שתכנית זו איננה מקודמת מתוקף תא 5000 אופי הבינוי המוצע בה אינו שונה באופן מהותי מעקרונות המתאר לפיתוח עתידי, תוך התאמות תכנוניות שנדרשו להיעשות על מנת להיות מותאמים לתת"ל 70 ועמידה בנפחי הבניה המאושרים מתוקף תכנית 3277. ככל ויש השגות לגבי הקפי הבניה האינטנסיביים אלו היו צריכות להיעשות ביחס למועד ההפקדה של תכנית המקור.</p> <p>לנושא שימושי התעסוקה- ראה מענה לטענה ד-10 בהתנגדות 12</p>	<p>3. התכנית אינה תואמת את תא/ 5000 לנושאי: א. חריגה בגובה הבינוי מ- 37 קומות ל- 40 קומות, התעלמות מאופי המרקם הבנוי, בניגוד לתכנית תא 5000 שקבעה כי נדרש להתייחס למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כאמור נפחי הבניה והשימושים נקבעו בתכנית 3277 שאושרה לפני התכניות המוזכרות בהתנגדות ועל כן גם איננה כוללת הוראות לדיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.</p> <p>יחד עם זאת, לאור השימוש בסעיף המאפשר המרה משטחי תעסוקה ולמגורים בהיקף של כ-160 יח"ד, נוספה לתכנית המאושרת הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בתנאי למימושם וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)20 ובכפוף לחווד היחידה האסטרטגית שנדרשה לעת הפקדת התכנית הנדונה ביחס לתוספת יחידות הדיור.</p> <p>בכל הנוגע להתאמה להנחיות תמ"א 35/4- ראה מענה להתנגדות 12 סעיף 3.ג.</p> <p>יצוין כי תמ"א 70 עדיין אינה בתוקף.</p>	<p>3.ב- תמהיל מגורים לא מגוון: התכנית מתעלמת מהנחיות תמא 35/4, תמ"א 70, תא/5000 ומדיניות הדיור העירונית בכל הנוגע להקצאה של דיור בהישג יד ודיור מכליל, בתכנית זו מבקשים להוסיף 160 יח"ד לאלה שאושרו בתכנית הישנה ומתעלמת מהמאפיינים והצרכים של המקום.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>היקף ההקצאה הנדרש נקבע בעת הפקדת התכנית 3277 בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים שנדרשו בעת הכנתה ובכפוף לחוות דעת הגורמים המקצועיים לעת עריכתה.</p> <p>התכנית המופקדת אינה משנה את היקף הזכויות המאושרות ועל כן איננה יכולה להקצות קרקע ציבורית שאינה הוגדרה בתכנית המקור.</p>	<p>3.ג. הקצאה לצרכי ציבור, קיימת הגדלה של מספר יח"ד ולאור מחסור אקוטי בשטחי ציבור בנויים ופתוחים בנווה שאנן, לא סביר כי יוקצו רק 3,500 מ"ר של קומות במגדלי תעסוקה. היקף התושבים מצדיק הקצאה של 3.5 דונם. לתכנית לא הוכנה פרוגרמה בניגוד להנחיות מנהל התכנון.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הויאדוקט ממוקם במרכז רחוב לוינסקי, ביעוד דרך, אין תחתיו שטחים ציבוריים (מבונים/ פתוחים). (ע"ע חתך, נספח הבינוי).</p> <p>טענת המתנגד מחזקת את חשיבותה של תכנית זו אשר שינתה את מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים ממרחב הויאדוקט (חציה מתחתיו) לשני מרחבים מגוונים המתוכננים באופן ובמיקום טוב יותר כך שמאפשרים גישה מרחוב לוינסקי אך מוקד פעילותם הוא כלפי השכונות הסמוכות.</p> <p>זאת ועוד, שמרחבי השצפים הורחבו על ידי יעוד "דרך משולבת" אשר "נלקחו" מסך יעוד הדרכים בתכנית מתוך מטרה לצמצם את פעילות הרכב הממונע לטובת מרחב מגוון והליכתי. כך שסך השטחים הציבוריים הפתוחים והמגוונים בפועל המוצעים בתכנית הם כ 10.3 דונם.</p>	<p>3.ג. השטחים הציבוריים מוקמו מתחת לויאדוקט (רמפה עילית) בלי דופן רחוב ובלי ערך למרחב הציבורי.</p>

	<p>התכנית מאפשרת שילוב בניה בתת הקרקע בעבור מספר שימושים בתחום השטחים הציבוריים באופן מוגבל ביותר ורק בשולי השצפ באופן המשכי לחניונים הפרטיים ככל הניתן(ראה סעיף 4.3.2 בתקנון התכנית ונספח תנועה מנחה).</p> <p>כפי שנהוג בתכנון שטחים ציבוריים בפרויקטים אחרים בעיר ויקבע בשלב תכנית העיצוב, מעל בניה בתת הקרקע אין מניעה לתכנן מרחבים מגוננים איכותיים, הקפדה על בתי גידול ראויים בעבור העצים ושמירה על מרחב איכותי לניהול מי הנגר. לנושא זה, ניתן לעיין בנספח הנופי אשר מצהיר על כוונות צוות התכנון.</p> <p>מיקום השטחים הציבוריים המבונים במגרש 1520 ומגרש 100 יקבע בהתאם לנספח הסביבתי בהתאם לשימוש שיקבע. כך נעשה בכל תכנית לאור חוסר הידיעה לגבי רמת הרגישות של השימוש הנדרש. כמובן שבשלב תכנית העיצוב ימוקמו השימושים הציבוריים במיקום המטבי עבורם תוך הפנייתם למרחבים הציבוריים האיכותיים.</p>	<p>בהוראות התכנית שטחי ציבור פתוחים ישמשו למעבר תת קרקעי של כלי רכב, גג למרתפי חניה חדרי אשפה ולא יהוו שטח פתוח איכותי אלא רחבה מרוצפת שתשמש את השטחים הסחירים</p> <p>שטחי הציבור שכן התקבלו במסגרת התכנית יהיו מוגבלים באופן השימוש בשל רגישות סביבתית נוכח הקרבה לתחנה המרכזית</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אמנם התכנית אינה מוכנת מכח תא/5000 אך נוכח חשיבותה ובהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה ולאחר הליך תיאום עם גורמי המקצוע ברשות, הוכנה חוות דעת סביבתית אשר התייחסה לכלל ההיבטים הסביבתיים של התכנית, לרבות: פוטנציאל למטרדים משימושים שכנים, זיהום קרקע וגזי קרקע, היבטים אקלימיים (רוחות והצללה), זיהום אוויר ועוד. חוות הדעת וממצאיה אושרו על ידי גורמי המקצוע הרלוונטיים במשרד להגנת הסביבה וברשות לאיכות הסביבה ועל סמך תוצאותיה נקבעו מיקום השימושים המוצעים ביחס לרגישותם.</p> <p>היקף הפעילות בתחנה המרכזית עתיד להצטמצם בצורה משמעותית וסביבת התחנה עתידה לעבור שינויים רבים, יחד עם זאת, מסמכי תכנית נדרשים לערוך בדיקותיהם ביחס למועד הכנתה והפקדה של התכנית והטמעת המגבלות הנדרשות בתכנון המוצע על מנת ליצור ודאות בעבור בעלי הקרקע.</p> <p>ככל והיה שיפור או שינוי מרחב הסובב, מגבלות אלו יוסרו בהתאמה ועל כן נדרש עדכון בדיקה בשלב תכנית העיצוב על מנת לדייק את השימושים ביחס לתכנון מפורט, צרכים פרוגרמטיים ומצב סביבתי עדכני.</p> <p>לעניין דחיית הבדיקות הסביבתיות לשלב ההיתר: במסגרת המסמך הסביבתי, ובהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה, בוצעו בדיקות מפורטות ע"מ להגדיר את המגבלות הסביבתיות המעצבות את התכנית, תוך יצירת ודאות תכנונית-סביבתית התואמת את השלב הסטטוטורי בו נמצאת התכנית. בדיקות אלה כללו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בדיקה מפורטת של שימושי הקרקע הקיימים בשטח התכנית ובחינת המטרדים הסביבתיים הפוטנציאליים משימושים אלה. 2. הכנת סקר היסטורי לבחינת פוטנציאל זיהום הקרקע בשטח התכנית ומשימושים שכנים, לרבות הכנת תכנית דיגום. 3. ביצוע בדיקות אקלימיות לבחינת השפעות הצל ומטרדי רוח בשטח התכנית וסביבתה הקרובה. 4. בחינת איכות האוויר במצב הקיים על ידי הקמת תחנת ניטור אוויר וביצוע מודל פיזור מזהמי אוויר מתחבורה, אשר כלל את מערכת הכבישים בסביבת 	<p>ד3. התעלמות ממפגעים סביבתיים- התכנית מתעלמת מהנחיות תא 5000 בכל הנוגע להיבטים סביבתיים ומקדמת באופן מודע ושגוי תכנון מתוך הנחה שהתחנה לא תפנה ותמשיך להוות גורם סביבתי מזהם.</p> <p>כל הבדיקות הסביבתיות נדחו לשלב ההיתר- מנוגד להנחיות מנהל תכנון ואין זה מקובל בתכניות חדשות.</p>	

	<p>התכנית, לרבות הוידאוקט. בדיקות איכות האוויר כללו מס' רב של חלופות ובדיקות ע"מ לייצר מידע איכותי שיאפשר להגיע לאופן העמדת התכנית, כפי שהובא בתכנית המופקדת.</p> <p>משכך, ניתן לראות כי לתכנית בוצעו בדיקות מפורטות כבר בשלב תכנוני זה, הכל בתיאום ואישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.</p> <p>לעניין הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה: חובת הכנת תסקיר קבועה בסעיף 2 (חובת הגשת תסקיר) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג 2003, שם הוגדרו התנאים המחייבים להכנת תסקיר השפעה על הסביבה:</p> <p>1. תכניות הכוללות תחנות כח, שדות תעופה, נמלים, מעגנות, בתי זיקוק, אתרים לטיפול או סילוק פסולת וכו'.</p> <p>2. כל תכנית אשר לדעת מוסד התכנון יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה והעוסקת באחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן: אזורי תעשייה שבתחום מותרת פעילות העלולה לזהם את הסביבה, אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, אזור החשוף למפגעים סביבתיים העלולים לסכל את ביצועה או להשפיע השפעה ניכרת על הפעילות המוצעת בה.</p> <p>3. תכנית אשר לדעת היועץ הסביבתי למוסד התכנון נדרשת בתסקיר הגנה על הסביבה.</p> <p>למותר לציין כי התכנית הנדונה אינה עומדת באף אחד מהקריטריונים המפורטים לעיל. יתרה מכך, מדובר בתכנית מקומית בעירוב שימושים. התכנית אינה משפיעה באופן מהותי על סביבתה, ואף להפך – משפרת את המצב הקיים על ידי שינוי הייעוד והשימושים הקיימים, הכוללים בין היתר מס' חינוכי מוניות, בתי דפוס, בתי מלאכה ועוד.</p> <p>לתכנית נערכו בדיקות סביבתיות בתיאום עם הרשות לאיכות סביבה (המצורפים למסמכי התכנית המופקדת לעיון הציבור) וזאת על מנת לבחון באופן מעמיק את השפעות הסביבה על התכנית. ממצאי הבדיקות מצאו כי אין מניעה בקידום התכנית.</p> <p>בהתאם לנתוני התכנון לאורם הוכן המסמך הסביבתי, נלקחה בחשבון קיומה של התחנה המרכזית בבדיקות הסביבתיות. בהתאם, בוצעו בדיקות איכות האוויר ונקבעו המיקום והגובה המינימלי בו ניתן למקם שימושי מגורים וציבור בשטח התכנית.</p> <p>כפי שצוין בסעיף 4.6 במסמך הסביבתי:</p> <p>1. ע"פ תוצאות אימות המודל שבוצע עבור ריכוזי NO₂, תוצאות המודל בצירוף ריכוזי הרקע (אחוזון 99.9 בתחנת דרך פתח תקווה) מעריכים ביתר ביחס לריכוזים אשר נמדדו בתחנת הניטור, כלומר, סביר להניח כי בפועל הריכוזים יהיו נמוכים יותר מהתוצאות המוצגות לעיל.</p> <p>2. מקדמי הפליטה לרכב אשר בהם נערך שימוש הם המקדמים שפרסם המשרד להגנת הסביבה ב- 2016 והם משקפים את צי הרכב נכון לשנת 2015. כבר כיום קיימים מקדמים נמוכים יותר, ואף צפוי כי בשנת 2030 מקדמי הפליטה יפחתו באופן משמעותי בשל כניסת כלי רכב חדשים יותר לצי הרכבים, לרבות רכבים חשמליים.</p> <p>3. בהתאם לנתוני תכנון שהתקבלו ממשרד התחבורה לעת הכנת המסמכים הסביבתיים, בתכנית החומש צי</p>	<p>היה נדרש להכין תסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>התכנית מציעה לערוך בדיקות סביבתיות רק בשלב תכנית העיצוב ושלב ההיתר ואין יכולת להתנגד או לבקר את המסמכים.</p>	
--	--	--	--

	<p>האוטובוסים יעמוד על 60% אוטובוסים חשמליים מתוך כלל האוטובוסים העירוניים. הערכה זו לא נלקחה בחשבון בביצוע החישובים, ולפיכך, החישוב מתייחס ל- 100% אוטובוסים מונעים בדזל.</p> <p>כפי שצוין לעיל, הבדיקות הסביבתיות בהקשר איכות האוויר מייצגות מצב תכנוני מחמיר. בהתאם לכך, נקבע כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת מעודכנת בנושא איכות אוויר, אשר תתייחס לנתוני תנועה מעודכנים</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההפניה לתא 5000 אינה רלוונטית, ראה מענה לטענה 2 להתנגדות זו.</p>	<p>4. הוראות התכנית אינן עומדות בתנאי סף של תא/ 5000 הקובעת כי תכניות מפורטות חדשות יגזרו ממסמך מדיניות כולל שלא נעשה ולא אושר.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההפניה לתא 5000 אינה רלוונטית, לנושא הסביבתי- ראה מענה לטענה 3. ד להתנגדות זו</p>	<p>4. לפי תא 5000 תכנית מפורטת תיעשה בהתאם לעקרונות שלביות פינוי התחנה, קביעת תנאים סביבתיים לשילוב מגורים, הנחיות לשילוב מוסדות ציבור עירוניים חדשים, אין כלל התייחסות לפינוי התחנה המרכזית, התכנית לא בחנה תנאים סביבתיים המאפשרים שילוב מגורים. התכנית לא קבעה מוסד ציבורי חדש בשטח התכנית וספק אם ניתן להקים כזה בשל המורכבות הסביבתית ומיקום ההקצאה הציבורית.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה להתנגדות זו.</p>	<p>5. החריגות מתא 5000 והניסיון להיאחז בתכנית ישנה פוגעת באיכות התכנית.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית הנוכחית שינתה את מערך הבינוי ברחוב לוינסקי וצמצמה את המרחק בין הבניינים מ- 118 מ' ל- 35 מטר. קיימת הפרדה בין קו הבניין בקומת הקרקע והקומות שמעל על מנת להבטיח רצועת מדרכה וזיקת הנאה עבור הולכי הרגל, בהתאם להתוספות שימושים נוספים במרכיבי הדרך שאינם קיימים כיום כמו שביל אופניים, תוספת נטיעות ורכבת קלה וקישוריות מזרח מערב.</p>	<p>5. התכנית הישנה הוכנה בהנחה שהרמפות של התחנה המרכזית נותרות במקומן. כתוצאה מכך הבינוי מורחק מזכות הדרך ואין דופן מלווה לרחוב.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית הינה תכנית שמטרתה היא איחוד וחלוקה גבולותיה של התכנית הם גבולותיה של תכנית 3277 שאושרה ב2010. המרחב מדרום הוא חלק ממרחב תכנון אחר אשר יקודם במסגרת תכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 ואילו המרחב צפוני הוא חלק ממרקם שכונתי אשר מתחדש בהיתרי בניה בהתאם לתכניות מאושרות.</p>	<p>5. לפי תא 5000 סביר להגדיל את הקו הכחול של התכנית עד רחוב סלמה בדרום, הקצה הדרומי של המע"ר. ועד רחוב עין הקורא בצפון בהתאם לבלוק העירוני.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שיתוף ציבור אינו מחייב לפי החוק מלבד מוסד ההתנגדות. מעבר לכך בהתאם למדיניות הועדה הפועלת לשתף את הציבור בוצעה עבור תכנית זו שורה של תהליכים באמצעות יועצים חברתיים שנשכרו לכך.</p> <p>בחודש דצמבר 2020 הוכן מתווה חברתי למתחם על פיו נקבעה מתודולוגיה לשיתוף ציבור אשר אושרה בת ועדה לשיתוף ציבור.</p> <p>1. ביצוע סקר חברתי במתחם- במסגרתו התקיימו</p>	<p>6. אי שיתוף ציבור הליך התכנון : למרות הפניות מצד חברת המועצה נמנעה העירייה מהליך שיתוף ציבור מלא בניגוד להנחיות הועדה המקומית משנת 2017, ולא הוצג מסמך מדיניות לשכונה.</p> <p>לא יתכן כי תכנית כה משמעותית תהיה פטורה מחובת התייעצות עם הציבור</p>	

	<p>ראיונות עם תושבי המתחם ובעלי חנויות בו ומיפוי צרכיהם עמדותיהם ביחס להתחדשות עירונית וסטטוס הנציגויות שלהם.</p> <p>כמו כן נערכו סקרי בעלויות וניתוח נתונים דמוגרפיים, ניידות, מרחב ציבור ומצב פיזי תשתיתי של המבנים. לאור הני"ל נערכו המלצות ששולבו בתהליך התכנון וליווי בעלי הזכויות במתחם.</p> <p>בהמשך לכך, הגדילה ואישרה העירייה באופן חריג מימון בעבור ליווי יועץ חברתי מתוך שאיפה לסייע לבעלי הקרקע במרחב הצפוני אשר מאופיין בבעלויות פרטיות וזאת אל מול המרחב הדרומי אשר מאופיין בהתאגדות חברות יזמיות ומיעוט בניינים משותפים.</p> <p>2. נערכו מספר מפגשים עם בעלי העניין בקרקע בהתאם למרחבים השונים ואופיים, חלקם באופן פרונטלי במרכז קהילתי נוה שאנן וחלקם בזום. כמו כן הועברו פרטי התקשרות ליצירת קשר להמשך שאלות וליווי שוטף עם מינהל קהילה ואגף תכנון עיר.</p> <p>התקיימו מפגשי שיתוף ציבור בתאריכים: 01.09.24: כנס הסברה פרונטלי ביוזמת בעלי הנכסים ובהשתתפות העירייה- הסבר על התכנית בהשתתפות עו"ד דיירים ושמאית מטעמם 29.06.21- כנס הסברה על התכנית למתגוררי המרחב הצפוני (פרונטלי) 17.02.21 מפגש בעלי נכסים לכלל מרחב התכנון(בזום) -נכחו כ75 מבעלי הנכסים 27.1.2021 מפגש לפעילים בשכונה וועד השכונה (בזום) אליו הוזמנו פעילים וחברי ועד השכונה.</p> <p>לנושא מסמך מדיניות לשכונה, תא\5000 הגדירה אזורים בהם נדרש לעשות מסמך מדיניות בין היתר מרחב התחנה המרכזית החדשה. מסמך זה נמצא בהכנה על ידי צוות יעודי כאשר כחלק מהליך התכנון אשר מקודם בשנתיים האחרונות וכולל הליך שיתוף ציבור המתייחס לכלל ההיבטים הרלוונטיים. נוכח האמור, ברור כי נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב במטרה להסביר את מורכבות התכנית וההתאמות התכנוניות שנדרשו במסגרת מגבלותיה החוקיות.</p>		
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 14	התנגדות זהה ל-14	מס"ד 15 : פזית אטלס- צילנוב 29
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 14.	התנגדות זהה ל-14	מס"ד 16 : נטף רנד - שלמה מימון 2 (שכ) שפירא
לדחות את ההתנגדות	ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר ומשכך לא הוגשה כדין. עם זאת ההתנגדות זהה להתנגדויות 14-18 כך שהמענה זהה גם כן.	התנגדות זהה ל-14	מס"ד 17 : גדי טונס
לדחות את ההתנגדות	ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר ומשכך לא הוגשה כדין. עם זאת ההתנגדות זהה להתנגדויות 14-18 שהמענה זהה גם כן.	התנגדות זהה ל-14	מס"ד 18 : מאיר אליאל רבינוביץ

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
<p>מס"ד : התנגדות 19</p> <p>מתנגדת : שפרה גנזיה</p> <p>עו"ד/ בא כוח :-</p> <p>גוש : 6944 חלקה : 152 (צפוני, חלקה 13 מחוץ לקו כחול)</p>	<p>1. הועדה שוכרת שמאיים שונים לתכניות שונות, כל שמאי קובע את עקרונות איחוד וחלוקה לפי תפיסת עולמו ויוצא מכך שעקרונות הועדה משתנים.</p> <p>תכניות 4557 ו-4321/2 הן תכניות איחוד וחלוקה בסמיכות גבוהה בהן עקרונות שאינם אחידים</p> <p>זאת אל מול עמדת הועדה ע"פ בדיקת שומות היטל השבחה שאין שוני בין חלקי השכונה.</p>	<p>אין אפשרות לקבוע שמאי אחד לכל התוכניות הכוללות טבלת או"ח שכן מקודמות עשרות תכניות במקביל במרחב תכנון וכי זכותו של כל אדם להעסיק את אנשי המקצוע הנראים בעינו ככל והם רשויים ומוסמכים לתת את חוות דעתם המקצועית בהתאם לחוק.</p> <p>כמו כן מקדמי שווי שמאי מטבעם אינם אחידים בין מיקומים שונים ואזורים שונים ברחבי תל אביב כ"א עפ"י אופיו ורמת הביקושים המאפיינת אותו וכן בשל המועדים הקובעים המשתנים מתוכנית לתוכנית. לשם כך מנהל יחידת מקרקעין בוחן כל טבלת או"ח ומוודא כי מיושמים עקרונות אחידים בתכניות בעלות מאפיינים דומים בהתאם לדרישות התקן השמאי הארצי. יחד עם זאת קיימת אבחנה מובנית בבחינה מפורטת של כל מרחב תכנון. נוכח השוני בין מרחבי התכנון והתכניות חשיבות בחינת השמאי היא לוודא כי עקרונות השומה שקופים וכי השמאי פעל באופן עקבי לפיהם.</p> <p>כפי שיובהר בטענות הפרטניות שעולות בהתנגדות, ההשוואה לתכנית 4321/2 השומרון אינה רלוונטית שכן אין מדובר על אותו מצב תכנוני.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>6-1 תוספת שווי לרחוב לוינסקי :</p> <p>המתנגדת מפנה לעקרונות השומה של תכנית השומרון ולהתייחסות לרחוב שביל עכו וטוענת כי רחובות 1237, 1238, 1239 לפי תכנית F אינם חלק מרשת הדרכים של נווה שאנן, אינם מתפקדים כרחוב מסחר אפקטיביים ולכן צריכים להישקל בשווי מופחת במצב הנכנס כפי שנקבע בתכנית השומרון לגבי שביל עכו.</p> <p>לטענת המתנגדת בהתאם לטבלת האיזון בתכנית השומרון 4321/2 חלקות שפונות לרחוב פנימי צריכות לקבל מקדם שווי הפחתה במצב הנכנס</p>	<p>בניגוד לתכנית השומרון, שם בתחום התכנית נכללו דרכים פנימיות עם שימוש מסחרי והיה על השמאי להבחין בין חלקות הפונות לרחוב פנימי ובין חלקות הפונות לרחובות ראשיים והיעוד המותר שלהן, בתכנית זו, הרחובות הפנימיים אינם כוללים מסחר כך שלא קיים מסחר פנימי כלוא ולכן אין מקום להפחתה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>נדרשת תוספת שווי לחלקה 152 שכן חלק מרשת הרחובות בנווה שאנן, ומתפקדים כרחוב מסחרי ואינו פנימי.</p>	<p>ראה לעיל מענה בסעיפים קודמים להתנגדות זו. ויובהר משאין מסחר פנימי ואין מקום להפחתה בגין שימוש לא אפקטיבי, כך אין מקום לתוספת עבור שימוש מסחר ברחוב ראשי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>יש להחיל על התכנית עקרון שנקבע בהחלטת ועדה לגבי תכנית תא/ 4321/2 באשר לשווי מופחת ביחס לרחובות פנימיים (מקדמי חזיתות) ומקדמי מושע.</p>	<p>כפי שצוין במענים הקודמים בהתנגדות זו קיים שוני מהותי בין מתחם איחוד וחלוקה בתכנית זו ובין זה הקיים ב- 4321/2 אליו מפנה המתנגדת ומשכך אין מקדמי השווי זהים לגבי חזיתות המסחר.</p> <p>בנוגע למקדמי המושע יושב כי במסגרת הליך ההתנגדויות התקבלה חלקית טענת מתנגדים לנושא מקדם ההפחתה בגין בעלות במושע וצמצום מדרגות ההפחתה בדומה למקדמים שמובאים כדוג' בתא\4321.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא מדרגות מושע</p>

	ראה מענה לטענה 1.1 בהתנגדות 1.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה סעיפים קודמים בהתנגדות זו.	כפי שנקבע לגבי רחוב שביל עכו בתכנית השומרון כי הוא רחוב מחוץ לרשת הדרכים העירונית ולכן צריך לקבל מקדם הפחתה, כך יש לקבוע בתכנית זו כי הרחובות 1237, 1238, 1239 ויון המצולה כי הם רחובות מחוץ לרשת הדרכים הראשיות ויש לתת בגין כך תוספת לחלקות המצויות על רחוב לוינסקי שהוא כן רחוב ראשי. תוספת שווי לרחוב לוינסקי צריכה לעמוד על 10% כי זה מקדם ההפחתה ביחס לשביל עכו
לקבל חלקית את ההתנגדות (לעניין תיקון מקדמי המושע באופן כללי)	ראו מענה לטענה 1.1 בהתנגדות 1. עם זאת יובהר כי רישום בית משותף אינו מצדיק הפחתה במושע הקיימת בין בעלי הזכויות והוא אינו "משפר" את מצב ההסכמות במקרה של תוכנית חדשה אלא עוסק בניהול הרכוש המשותף בין בעלי הזכויות.	7-8. החלת מקדם הפחתה למושע לחלקות בהן אין הסכם שיתוף מופקד. - חלקה 152 רשומה כבית משותף וצריכה לקבל שווי גבוה ביחס לחלקות במושע, לא נמצא מקדם הפחתה במצב הנכנס ביחס לחלקות במושע. או לחילופין נדרש לתת מקדם תוספת לחלקות הרשומות בפנקס הבתים המשותפים
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא מדרגות מקדם המושע)	ראו מענה לטענה 1.1 בהתנגדות 1.	8. טווח מקדמי המושע עפ 4321 כיוון שהשמאי לא בוחן הרכבו- מקדם הפחתה לחלקות במושע צריך להיות 5%-10% - כפי שנקבע בתכנית 4321/2 שכן על הועדה המקומית לפעול באופן עקבי.
לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא תקן החנייה לדירות מגורים)	ראה מענה לטענה ד בהתנגדות 5 עוד יוסף לעניין טענת המתנגדת לעניין חניות נכים, כי 20 חניות נגישות נקבעו בתכנית ע"פ הנדרש בתקנים הקבועים בתקנות ובכל מקרה בשלב ההיתר יידרש התאמה לתקן התקף לנושא זה. יובהר כי הפחתת תקן חניה דווקא עשויה להגדיל את ההיתכנות הכלכלית שכן מפחיתה עלויות בניה בתת הקרקע. המתנגדים לא הביאו כל נימוק או ראיה המעידים על פגיעה שתיווצר מההקטנה.	9-10. אין לצמצם את תקני החניה המאושרים שנקבעו בתכנית 3277 הדבר יפגע בתושבים מוחלשים, בקשישים ובסיעודיים ויש לקבוע הוראות מחייבות עבור חניות לנכים וקשישים
לדחות את ההתנגדות	התכנית קודמה לפני תכנית המתאר תא/5000 שקבעה התייחסות לדב"י וקרן הונית. לא ניתן ע"פ הוראות תכנית תא/3277 והזכויות שנקבעו בה, לערוך בתכנית זו שינויים הנוגעים לתוספת תועלות חברתיות כגון דב"י וקרן הונית לטובת השתתפות בדמי תחזוקה של דיירים חוזרים. יצוין כי קרן הונית נדרשת גם מכח חוקי פינוי-בינוי וזאת ללא קשר לזכויות הבניה הקבועות בתכנית.	11. תוספת זכויות לקרן הונית לתחזוקה למניעת פגיעה בתושבים מוחלשים.
לקבל חלקית את ההתנגדות (מידת פירוט השמאות)	על מהות ההתנגדות והחשיבות בדבר שקיפות אין מחלוקת. ענינה הפרטני של ההתנגדות לבסוף הוא מידת הפירוט בטבלת האיזון- לעניין זה ראו מענה לטענה 1.א. בהתנגדות 1.	12. שקיפות התכנית ומסמכיה: ישנן תכניות אחרות שהועדה אישרה שבהן השקיפות גבוהה יותר

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
<p>מס"ד: התנגדות 20:</p> <p>מתנגדת: ליוזה גנוה ב"כ: עו"ד רועי לוי</p> <p>גוש: 6944 חלקה: 152 (13) כתובת: לוינסקי 127,129 (צפוני)</p>	<p>1. הוספת קרן תחזוקה, כדי שהנטל לא ייפול על תושבים מוחלשים</p> <p>2-3. שמירה על תקני חניה כפי שמאשרים בתכנית 3277 בדגש על מענה לקשישים ונכים, הקצאת חניות ייעודיות לקשישים ונכים</p>	<p>תכנית 4557 מקודמת על רקע תכנית מאושרת תא"א 3277 אשר אושרה בשנת 2010 וקבעה את נפחי הבניה על רקע עבודה תכנונית וחברתית מעמיקה. ככל ונדרש סיוע חברתי סוציאלי או קהילתי, עיריית ת"א והיחידה להתחדשות עירונית במינהל שירותים חברתיים מנוסה בליווי התושבים והקניית סל כלים להמשך.</p> <p>לנושא קרן הונית- ראה מענה לטענה 11 בהתנגדות 19. לנושא קרן תחזוקת ארוכת טווח-לאור היקף הזכויות שאושרו בתא"א 3277, שלא ניתן לשנותם ללא פגיעה או הליך תכנון חדש, הקצאת קרן תחזוקה ארוכת טווח אפשרית ככל ויחליטו על כך בעלי הדירות אל מול החברה היזמת במסגרת ההסכמים והמשא ומתן.</p> <p>לנושא חניה-ראו מענה לטענה ד בהתנגדות 5.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
<p>מס"ד: התנגדות 21:</p> <p>מתנגדת: עו"ד שני נחמיאס לוי</p> <p>ב"כ עו"ד -רועי לוי</p> <p>גוש: 6944 חלקה: 149 (צפוני)</p>	<p>1. יש לקבוע עקרונות אחידים לתכניות איחוד וחלוקה והעובדה שלכל תכנית יש שמאי אחר מייצרת אתגר לשמור על אחידות.</p> <p>1-2. אין לפגוע בתקני חניה מאושרים של תכנית 3277. אין לצמצם את תקני החניה במסגרת תכנית 4557 שמהותה איחוד וחלוקה</p> <p>3-4. הוספת שווי לרחוב לוינסקי הנכלל ברשת הרחובות העירוניים</p> <p>5. הוספת זכויות עבור קרן הונית לתחזוקת מבנים גבוהים ומורכבים</p> <p>6. נדרשת שקיפות מלאה לרבות אומדן שווי מגרשים במצב היוצא.</p> <p>7. יש לפרט את בעלי הזכויות במעון שכניה בעמודת הבעלים בטבלה.</p>	<p>ראו מענה לטענה 1 בהתנגדות 19.</p> <p>ראה מענה לטענה ד בהתנגדות 5 יובהר עוד כי הועדה המקומית פועלת על פי סמכותה מכח תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.</p> <p>ראה מענה לטענות 1-6 בהתנגדות 19.</p> <p>ראה מענה לטענה 11 בהתנגדות 19</p> <p>ראה מענה 1. א. להתנגדות 1 ומענה 12 להתנגדות 19.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא תקן החנייה לדירות מגורים)</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>8-10. יש לקבוע שווי והקצאות לכל אחד מבעלי הזכויות במעון שכניה. השווי היחסי הנדרש להיקבע ע"פ סוג השימושים ומיקומם במבנה</p>	<p>בנסח המצוי בידינו מיום 07/04/2022 של חלקה 149 בגוש 6944 בו מצוין שהנסח מוקפא להסדר הבעלות בחלקה ונמצא בבעלות מעון שכניה בע"מ וחננאל יצחק בחלקים שווים.</p> <p>בנסח מפורטות גם חכירות שונות שאינן מוגדרת לחלק ספציפי בנכס (חנות דירה וכו') ואינן מגדירות גם את החלק היחסי של החכירה מתוך סך המוחכר.</p> <p>חלוקה בין חוכרים/ בעלים עפ"י שווי הזכות המסוימת שלהם נעשתה רק לגבי חלקות שבהם קיים רישום בית משותף המגדיר את הזכויות המסוימות של כל תת"ח.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>ככל שנסח הטאבו ישקף את חלקם היחסי של כל חוכר ניתן יהיה לתקן את הטבלה בהתאם. אך משהבעלים כרגע הינם בעלים במושע בחלקה, כלומר אין לאף בעל זכויות חלק מסוים בקרקע, לא ניתן לקבוע לראשונה את חלקו של כל בעלים בקרקע במצב הנכנס במסגרת טבלת איזון - הדבר מצוי בסמכות המפקח על הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין ואינו מצוי בסמכות הועדה המקומית. יש להדגיש כי החוכרים רשומים בעמודה ייעודית בטבלאות ההקצאה</p>	
--	---	--

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
<p>מס"ד : התנגדות : 22</p> <p>מתנגד : עו"ד רועי לוי</p> <p>ב"כ - שני נחמיאס לוי</p> <p>גוש : 9036 חלקה : 149 (צפוני)</p>	<p>1. יש להוסיף את בעלי הזכויות במעון שכניה בטבלת לוח ההקצאות</p>	<p>ראו מענה לטענה 8-10 בהתנגדות 21.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>2. אפליה של בעלי זכויות במעון שכניה באופן רישומם בטבלה לעומת יתר הבעלים שנרשמו בהתאם לחלקם היחסי</p>	<p>המתנגד מפנה אל חלקה אחרת בטבלה בה מספר בעלים רשומים והם נרשמו כל אחד לפי חלקו היחסי בנסח הטאבו. אך זו בדיוק הדרך בה נרשמה חלקת המתנגד. כאמור לעיל הטבלה משקפת את נסח הטאבו ונסח הטאבו שהיה בידי השמאי לעת הכנת התכנית כלל שני בעלים רשומים - מעון שכניה בע"מ ומר חננאל יצחק וכך נרשמו שני הבעלים בהתאם לחלקם היחסי. כך שלא הייתה כל אפליה נגד בעלי הזכויות בחברת מעון שכניה בע"מ או כנגד חוכרים שעל פי תקן 15 כידוע הולכים אחרי הבעלים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>3. פירוט שווי הנכס במעון שכניה של כל אחד מבעלי הזכויות</p>	<p>ראו מענה לטענה 8-10 בהתנגדות 21.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>4. קביעת הקצאות במצב היוצא עבור כל אחד מבעלי הזכויות במעון שכניה</p>	<p>נוכח העובדה כי לא ניתן לקבוע במצב הנכנס את חלקו היחסי של כל בעל זכות במעון שכניה בע"מ שכן החלק היחסי אינו מוסדר בטאבו, כך לא ניתן לקבוע את חלקו במצב היוצא. לפיכך ועל פי תקן 15 טבלת האיזון קובעת את המצב הנכנס והיוצא לבעלים הרשומים (מעון שכניה בע"מ וחננאל) לפי חלקם היחסי ושווי חלקם במקרקעין.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>5. שמירת השווי היחסי של כל בעל זכות במעון שכניה</p>	<p>כאמור לעיל ככל ונסח טאבו מעודכן אכן יראה זכויות מסוימות במקרקעין לכל בעל זכות במעון שכניה בע"מ, הטבלה תתוקן בהתאם</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>6. קביעת שווי לכל בכל זכות בהתאם לחלקו היחסי בסך הבנוי</p>	<p>ראה מענה לטענה 4 בהתנגדות זו. ככל שאין מסוימות בזכויות בקרקע לא ניתן לקבוע שווי בהתאם לחלק הבנוי של כל דירה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>7. סוג השימושים ומיקומם נדרש להיות בסיס לקביעת שווי</p>	<p>ראה מענה לטענה 4 בהתנגדות זו. ככל שאין מסוימות בזכויות בקרקע לא ניתן לקבוע שווי בהתאם לשימושים בכל דירה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>8. החלת עקרונות ס' 11 בנספח הקצאות על החלקה ומעון שכניה</p>	<p>ראה מענה לטענות 1-7 בהתנגדות זו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>9. יש להתחשב במרכיבי השווי היחסיים של כל יחידה הקיימות בחלקה</p>	<p>ראה מענה לטענות 1-7 בהתנגדות זו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
	<p>10. קביעת שווי למתנגד מסוימות זכויותיו בדירה בהתאם לרישום בטאבו</p>	<p>ראה מענה לטענות 1-7 בהתנגדות זו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענות 1-6 בהתנגדות 19	11. תוספת לרחוב לוינסקי הנכלל ברשת הרחובות העירוניים
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענות 1-6 בהתנגדות 19	12. תוספת לרחוב לוינסקי המתפקד כרחוב מסחרי אפקטיבי
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענות 1-6 בהתנגדות 19	13. מקדם תוספת לחזית לרחוב לוינסקי שאינו רחוב פנימי
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1 ב. בהתנגדות 1	14. יש לעמוד בעקרון קרוב ככל הניתן ולהחיל אותו באופן עקבי כפי שהוחל בתכניות אחרות באופן שניתנה קדימות לעקרון הקרבה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 14 בהתנגדות זו בהמשך לאמור לעיל לפיו במסגרת הניסיון להקצות לבעלי חלקות מגורים במצב הנכנס, חלקות מגורים במצב היוצא, נוצרו אילוצים מבחינת מיקום מגרש ההקצאה, הדבר נכון גם לגבי חלקה 149. על מנת להימנע מפיצול הבעלים בבית המשותף הוקצו זכויותיהם במרוכז במגרש 1522.	15-16. נדרשת חפיפה בין חלקות המקור למגרש ההקצאה הקצאת זכויות לחלקה 149 נדרשת להיות במגרש 1520
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה לטענה 1א בהתנגדות 1.	17. שקיפות מלאה שתכלול גם פירוט שווי מגרשי ההקצאה

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
מס"ד : התנגדות 23 : מהנדס העיר ת"א- יפו	תיקונים נדרשים בהוראות התכנית	<p>תיקונים טכניים :</p> <p>א. תיקון דברי ההסבר לתכנית בדגש הבהרה על סעיפים תכנית תא/3277 שימשיכו לחול.</p> <p>ב. תיקון סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.</p> <p>ג. תיקון סעיף 1.7 מסמכי התכנית- התאמת מעמד מסמכי התכנית (חוברת מעמד ערכיות ופיצול מסמכי השמאות) לנוהלי מינהל התכנון.</p> <p>ד. תיקון סעיף 4.1.1- מגורים :</p> <p>ד.1. ביחס לשטחי המסחר תתווסף הבהרה לגבי אפשרות לשילוב של שטחים נלווים עבור יתרת השימושים.</p> <p>ד.2. תוספת הנחיה לאיסור מיקום מערכות טכניות בחזית המסחרית</p> <p>ד.3. העברת סעיף 4.1.2 להנחיות בינוי לסעיף הרלוונטי (4.1.2)</p> <p>ד.4. החלת השינויים בנוגע לסעיף 4.2 "מסחר ותעסוקה" - שימושים והנחיות בינוי.</p> <p>ד.5. סעיף 4.1.1 (3) ביטול מגבלה ואפשרות למגוון סוגי אחסון מלונאי שיקבע בשלב תכנית העיצוב.</p> <p>ד.6. סעיף 4.1.2 4.2.21- הגדלת תכסית קומת גג עליונה</p> <p>ד.7. 4.1.2 (3) מתן אפשרות לגמישות למיקום השימוש הציבורי בהתאם לשימוש שיקבע.</p> <p>ד.8. שינוי סעיף 4.1.2 (א) (6) ס"ק ג' האחדת הגובה המקסימלי המותר לקומת מגורים ו/או מלונאות.</p>	לקבל את ההתנגדות

	<p>ה. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח- מחיקת סעיפים הנוגעים לעיצוב הצללה ותפעול תאורה והותרת גמישות עתידית לפיתוח, הבהרה לגבי מיקום חדר טראפו בתת"ק ככל וידרשו.</p> <p>ו. הערות לטבלה 5</p> <p>ו. (1) הקצאת 15% משטחי הציבור העל קרקעיים בתא שטח 1522 לשטחי תפעול בתת הקרקע.</p> <p>ז. (2) דיוק הוראות בנוגע לחישוב שטחי הקולונדות.</p> <p>ח. (3) תוספת הערה לטבלה בנוגע להמרת שטחי שירות ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.</p> <p>ט. (4) תוספת הערה לטבלה בנוגע להצמדת שטחי חוץ לטובת השטחים הציבוריים.</p> <p>ז. סעיף 6.1 (ו) - תמהיל יחידות המסחר יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ח. התאמת התנאים בהליך הרישוי לשלבים הקיימים כיום בהליך הרישוי והתאמתם לשלביות (ראה פירוט בהתנגדות):</p> <p>בדגש על הסדרת שטחי ציבור, תכולה לתכנית העיצוב, תיאומים נדרשים וכד'.</p> <p>ט. זיקת הנאה :</p> <p>ט. (1) 6.3 (1) הבהרה כי כלל שטח קומת הקרקע יוגדר בזיקת הנאה רצופה לשטחים הציבוריים.</p> <p>ט. (2) תוספת הנחיה לסעיף בנוגע לשימוש הציבור בזיקות ההנאה בכל ימות השנה ושעות היממה.</p> <p>ט. (3) 6.3 (6) קביעה כי זיקות ההנאה הקבועות בתשריט מחייבת ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב ככל והיקפן לא יפחת מ-10%.</p> <p>י. דרכים וחניות</p> <p>י. (1) תוספת גמישות לסעיף 6.4 ג (2) קביעת גמישות להקצאת מספר מקומות החנייה בין מגרשים תוך שמירת סך מקומות החניה המצטבר בשני המגרשים ע"פ התקן.</p> <p>י. (2) 6.4 הבהרה כי ס"ק אינו מתייחס לחניות המיועדות לשצ"ב.</p> <p>יא. ניהול מי נגר :</p> <p>ביטול סעיף 6.7 (5) ו-6.8 (3) והפנייה למדיניות תא/9144 התקפה על עדכונה.</p> <p>תוך התיחסות לחזית חמישית, ניהול מי נגר, דירוג אנרגטי וכדומה..</p> <p>יב. 6.9- רישום שטחים ציבוריים- תיקון טעות סופר והבהרה כי השטחים הציבוריים והחניות המוצמדות אליהם ירשמו בבעלות העירייה.</p> <p>יג. הוראות בינוי לשטחי ציבור- עדכון כלל הסעיפים לפי נוהל הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית- 2024.</p> <p>יד. הריסות ופינויים- שינוי ס"ק 6.13 מתנאים לתנאי לתחילת עבודות בכל מתחם תכנון .</p> <p>טז. שלבי ביצוע- הבהרה כי שלבי הביצוע יקבעו בתכנית העיצוב בהתאם למתחמי המימוש, שלביות פינויים והסדרי תנועה.</p> <p>טז. הערות ללוח הקצאות :</p>		
--	--	--	--

	<p>טז. (1) תיקון גודל חלקה 84 בגוש 6944 לחלקה הרשום- 33.25 מ"ר. עדכון הסכמי מכר על פיהם רכשה העירייה את חלקות 84, 85, ותוספת הערה על זיהוי כפול בחלקות אלה.</p> <p>טז (2) ריכוז זכויות העירייה במגרש אחד במקום בשלושה מגרשים.</p> <p>טז. (3) שינוי ניסוח ביחס לשטחים מתחת לקו ל"יירשם בשלמות <u>בבעלות</u> עיריית תל אביב - יפו".</p>	
--	---	--

שם מתנגד, גו"ח	מהות הטענה	מענה	החלטה
<p>מס"ד : התנגדות 24 : התנגדות רת"א</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>לקבל את כלל הנחיות רת"א למעט הנוסח המוצע בהתנגדות שהוגשה .</p> <p>בהתאם לחו"ד עדכנית מרת"א והנחיית מינהל התכנון (תכנון חושב רישוי) לנוסח עדכני במסמכי התכנית. יוטמע הנוסח הנדרש (ראה מענה) לאחריו יועברו מסמכים עדכניים לאישור רת"א.</p> <p>כמו כן, יומלץ כי במגרשים 101 ו-1522 תוגדל תכנית הבניה 80% לטובת גמישות בהמשך.</p> <p>ביטול הנחיות קודמות בתכנית 3277 (סעיף 6-24.7) המפרט את מגבלות הבניה לגובה ומפנה להנחיות רת"א (2010) שנדרשות לעדכון נוסחים.</p>	<p>1-4. מסמכי התכנית לא הועברו לבדיקת רש"ת וכתוצאה מכך הוראות התכנית אינן מכילות הוראות הנוגעות להגבלות גובה בניה לשמירת בטיחות הטיסה</p> <p>הועדה המקומית החליטה על הפקדת התכנית ביום 01.02.24 ללא תיאום הוראות התכנית עם תמ"א 4 2\</p> <p>הוראות התכנית אינן מכילות הוראות הנוגעות להגבלת גובה הבניה.</p> <p>גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת למישור הגבות הבניה. בעוד שגובה הבינוי צפוי להגיע לכ- 170+, ומגבלת הגובה היא 180+ תהייה חריגה משמעותית באמצעות טכנולוגיות הבניה הקיימות כיום. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו, ולא יינתנו היתרי בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה התמ"א</p> <p>הוספת עדכון בהוראות התכנית נדרש תיאום עם תמ"א 4 / 2 מגנל"ה עבור מסלול 12 בתחום תאי שטח 101 ו- 1522 בהתאמה</p> <p>העדר פירט בסעיף בטיחות טיסה בהוראות התכנית : גובה מתקני העזר לבניה תחום התכנית לא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לבטיחות טיסה.</p> <p>תנאי להקמת מתקני עזר שגובהם עולה על 60 מ' בתחום התכנית הינו אישור רת"א לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות טיסה.</p> <p>שבועיים טרם אכלוס המבנים תועבר לרת"א תכנית עדות AS MADE חתום ע"י מודד מוסמך שמאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>שבועיים טרם האכלוס תועבר אל רת"א הועדה הכוללת תצהיר מהנדס המפרט את תקינותה של מערכת תאורה והתאמתה</p>	<p>הנחיות רת"א כלולות בתכנית 3277 מ-2010 (תכנית המקור על בסיסה נערך או"ח)</p> <p>התקבלו הנחיות מתאריך 07.12.16 אך לא הושלם התיאום .</p> <p>לאור הנ"ל והנחיות מינהל התכנון העדכניות (מאי 2025) יוטמעו ההוראות המבוקשות בתכנית כפי שתואמו עם רת"א. כחלף לנוסח המוגש בהתנגדות המקור.</p> <p>עיגון גובה הבניה המירבי : טבלה 5: גובה הבניה המירבי +178 מטר (גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת) המופיע במסמך עמדת רת"א יופיע בטבלה 5 בעמודה הרלוונטית.</p> <p>בנוסף תתווסף הערה לטבלה 5 אשר תתייחס לגובה אבסולוטי בנוסח הבא : גובה הבניה המירבי למתקני עזר לבניה הינו +180 מטר מעל פני הים.</p> <p>הוספת סעיף בפרק 6.2 "תנאים בהליך הרישוי": 6.2.2 סעיף היוועצות במסירת מידע להיתר : קבלת הנחיות רת"א לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, לכל בקשה למבנה שגובהו הכולל עולה על 165+ מטר מעל פני הים, וכן למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל עולה על גובה זה. (180+ מעל פני הים)</p> <p>הוספת סעיף בפרק 6 "גובה מבנים /או בטיחות טיסה" חריגה של מתקני העזר לבניה מהגובה המירבי ומתחום התכנית תינתן רק באישור רת"א.</p>	

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

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות וואו לקבל את ההתנגדויות **כמפורט בטבלת המענה.**
- לאור שינוי במקדמי הפליטה שנלקחו במסמך הסביבתי לעת הכנתו (לעת הפקדת התכנית), אשר חושבו עפ"י "מתודולוגיה לחישוב מקדמי פליטה מכלי רכב עבור מצאי כלי הרכב הישראלי" מתאריך 19.7.2016 (אשר התבססו על צי הרכב הישראלי הנכון לתאריך 27.2.2015), מומלץ לעדכן את חיזוי איכות האוויר לתכנית ובהתאם לתוצאות לבחון מחדש את הפחתת מגבלות הגובה למיקום שימושים רגישים על ידי הרשות לאיכה"ס.
- בהתאם לכך וככל ויתאפשר, יבחן שינוי מיקום השימושים הרגישים ותמהילם. כמו כן, יבחן הצורך בתיקון טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם לשינויי מיקום השימושים הרגישים ותמהילם.**
- לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב באמצעות פרסום על שלטים בסביבה ומשלוח הודעות לתקופה של 30 ימים לכלל בעלי הענין בקרקע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-25' מיום 04/06/2025 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה בקצרה את עיקרי התכנית
מיטל להבי : האם יש אופציות תכנוניות אחרות?

אודי כרמלי : זו תכנית שהייתה בוועדה ואושרה אנו כעת בדיון בהתנגדויות
עו"ד אלון סמואל : בעלים של חלקה 19 בגוש 9035, ענתבי 3, אחזור על נימוקי ההתנגדות, חלק המליצו לקבל על ידי גורמי המקצוע. לעניין היעדר אבחנה בין שני מתחמי התכנית, המתחם הצפוני במצב נכנס, תכנית F הוא למעשה ברובו מסחר תעשייה ושטח ציבורי והמתחם הדרומי במצב נכנס הוא ברובו מגורים ומסחר, כך שבמצב נכנס המצב הדרומי היה אמור לקבל עודף שווי על פני החלק הצפוני, אנו מבקשים לבצע הערכה מחדש. לגבי הסעיף השלישי בשמאות של השמאי שחר מדינה, טענו שלא נלקח כראוי התרומה של המחוברים במצב נכנס, בניגוד למה שהוצג. ענתבי 3 זה בניין בנוי 2 קומות 5 דירות, 300 מ"ר עם הכנסה מכובדת לחודש. במסגרת טבלת ההקצאות כל המחוברים הוערכו בשווי 4,000 ₪ למטר מבלי שניתן הסבר איך הגיע לכך, אנו חושבים שתרומת המחוברים היא 6,000 ₪ למטר ולכן צריך לחשב מחדש. ניתן עודף הערכה במצב נכנס לחלקות שהיו בייעוד ציבורי להפקעה, יש 5 חלקות כאלה 85,84,98,99,100 בגוש 6944, הם כלולים במסגרת תכנית F שלא העניקה זכויות בניה, יש לחשב אותם כמגרשים ללא זכויות אבל הם חושבו כמגרשים עם זכויות, ראיתי את תשובת הוועדה שאומרת שנכון שאין זכויות אבל מעניקים לאותם מגרשים באופן תיאורטית אותם זכויות שהיה נהוג באותן שנים לתת. לדעתי זה נימוק לא נכון ויש להפחית משמעותית את שווי של אותם 5 מגרשים. לעניין שטח חלקה רשום נטו מול שטח חלקה רשום ברוטו, תקן 15 קובע שלא יבוצע שחזור זכויות ולא ייקחו בחשבון הפקעות שבוצעו הפרשות לצרכי ציבור, יש 3 חלקות חלקה 2,13 בגוש 9036 וחלקה 17 בגוש 9035 שבוצעה בהן הפקעה, נרשמה הערה בפועל לא הקטינו את שטח החלקות, בטבלת האיזון הזכויות והקצאת זכויות לקחו את החלקה לפני הפקעה וזו טעות.

שמאי רן ורניק : תקן 15 מחייב לעניין ביצוע איחוד וחלוקה, זו הנחיה ולא המלצה יש הוראות מפורשות לגבי חלוקה למתחמים וזה מה שאמור לעשות פה. השינוי התכנוני שחל בין התכנית הקודמת לנוכחית לא אמור לשנות את העובדה שיש פה שני מתחמים שונים, שימושים שונים ובינוי שונה, התשובה של הדרפט

לא רלוונטית לשאלה. לגבי אותן 3 חלקות שיש בהן קרקע ליעוד ציבור ונרשמה הפקעה לפי סעיף 19, יש הוראות מפורשות בתקן 15, יש חוות דעת בעניין של היועץ המשפטי לממשלה אומרת שהקרקע לא יכולה להכנס לאיחוד וחלוקה. התשובה של הדרפט שהחלקה נכנסה לאיחוד וחלוקה מכיוון שפורצלה לחלקות נפרדות לא נכון עובדתית, ניתן לראות זאת בנסחי הטאבו החלקות עדיין בברוטו שלהן כלל ההפקעה.

ענת הדני: באלו חלקות מדובר?

שמאי רן ורניק: חלקה 2 בגוש 9036 חלקה 13 בגוש 9036 וחלקה 17 בגוש 9035, תבדקו את הנסחים. כל עוד לא יהיה פירוט של המקדמים והתחשיבים קשה להעביר ביקורת לגבי הערכים. לעניין המגרשים שיועדו לצרכי ציבור או למבני ציבור, האמירה בדרפט שהערך שניתן להם מכיוון שצריך להעריך זאת בערך ציבורי, לא ניתן להעריך קרקע לפי מה שיהיה בסביבה. אי אפשר להעריך זאת על פי אותו בסיס, לדעתי זה דורש תיקון, תשובת הדרפט לא מניחה את הדעת.

שמאי ארז כהן: בשם חב' ג.מ.א חלקות 3,4 בגוש 9036. לפי המלצת הדרפט לא יהיה מנוס מ-106ב' יש הרבה נושאים טכניים שאין טעם לחזור עליהם בדיון, אחרי התיקון יצטרכו להגיע שוב לוועדה. אנחנו "נזרקנו". החלקות שלנו יושבות בגוש 9036 במגרש 101, וחלק מהחלקות יש 100 אחוז חתימות וזה בהנחה שנקבל את ההקצאה במגרש 101, לעומת זאת נזרקנו במגרש מרוחק. אם זו תהיה הקצאה הפרויקט לא ייקרה בפועל, לא מבחינת השווים וגם מבחינת העובדה שבמגרש המוצע יש פינויים תפוסות בעיה גדולה של מימוש. לא ברור לנו מה היה השיקול לשינוי בטבלאות שפורסמו בשנת 2022, השינוי לרעה מבחינתנו גורם לזה שלא ניתן יהיה לממש את התכנון. לגבי המגרשים הציבוריים ואי עמידה בתקן 15, לא אחזור היות ויהיה דיון ב-106ב'.

עו"ד איתמר פנץ: מייצג את המחזיקים והבעלים של המתחם הצפוני במסגרת הקו הכחול. ההתנגדות הוגשה שנתמכת בחו"ד השמאית נחמה בוגין ושל יועצי מס, כדי לראות את הרגישות של הכרזה של מתחם פינוי בינוי, אנו מאמינים שהכרח שתהיה הכרזה, אנו נבחרנו במסגרת הליך שהובל על ידי עזרה וביצרון בשם עיריית ת"א שקיבלה מנדט לאגד את המתחם הצפוני באמצעות יועץ חברתי, עו"ד רונן חרותי. אנו נמצאים במצב של היעדר ישימות, משלושה נימוקים: הפרדה מתחמית בין הדרומי לצפוני זו רק שאלה תכנונית אלא גם יישומית ככל ולא תהיה הפרדה בין המתחמים, עירוב של זכויות של בעלי זכויות בחלק הדרומי שאמורים לקבל זכויות במתחם הצפוני פוגע בישימות של מתן ליווי בנקאי. תב"עו"ת בהיקפים כאלה צריך לבדוק ישימות, תכנית איחוד וחלוקה טורפת את הישימות של המתחם. במסגרת השמאות שהוגשה, המתחם הצפוני שמתאפיין בבעלים ומחזיקים במגורים בצפיפות ביחס למגרש הדרומי שברובו מגרשים ריקים, אם היו צריכים לאזן את המתחם הזה במונחים של תקן 21, התכנית נעדרת כלכליות באופן מובהק. יש התעלמות מהעובדה שיש מלבד הבעלים שמחזיקים שנים בקרקע שטיב הזכות לא בהכרח רשום כבעלות אבל לא ניתן להתעלם מכך. דבר נוסף, באתר העירייה המקום מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית ובדרפט לא מגדירים זאת כך הופך את הדברים לגרועים יותר כי לא ניתן ליהנות מתכנון מס מיטבי דבר שמכניס את המתחם למצב גרוע יותר מבחינת היעדר ישימות.

אודי כרמלי: התב"ע אינו הגוף הסטטורי שמכריז על כך

עו"ד איתמר פנץ: נכון, אבל העירייה צריכה לתמוך בבקשה להכרזה. יש צורך בהפרדה וצורך ביצירה של זכויות, כדי שהתכנית תהיה ישימה ושיהיה גורם יזמי שיהיה לו ממה לחלק תמורות. נמצא כאן מפרק העמותה בחלק של המבנים צמודי הקרקע.

עו"ד בר עוז: מפרק האגודה השיתופית רמת עמל.

לעניין ההתייחסות התכנונית והשמאית למעמד של אותם צמודי קרקע שהם העמותה. מדובר על יחידות קרקע שנבנו בסמכות וברשות בשנות ה-30 על ידי המוסדות הגבוהים ביותר של מדינת ישראל קרי עיריית תל אביב, בטבלה ובמצב הנכנס כתוב "מגרשים ציבוריים להפקעה", אין שום היתכנות שבמצב היוצא אקבל משהו שיכול לשקף את הצורך שלי כמפרק לשכן שוב 28 משפחות. צריך להגדיר אותי בנפרד לפי המצב בפועל בזמן הרלוונטי להתיישבות של העמותה ולא לפי הרישומים בספרים.

אודי כרמלי: זו טענה שעלתה בהתנגדויות?

עדי בסיס: כן עלתה הסוגיה של העמותה והיא קיבלה מענה, אנו נענה עליה במענים.

עו"ד רפאל קיוויתי: מייצג את הבעלים של חלקה 93 בגוש 6944, לבנדה 29. הטענה העיקרית שלא קיבלה מענה בדרפט, קיבלנו מענה כללי ולא נוגע להוראות הדין בנושא. מדובר בטענה שהיא ספציפית לגבי החלקה הזו. שטח החלקה שנלקח מקורו בטעות. לפי נסח הטאבו שטח החלקה הוא 229.84 מ"ר לעומת זאת מה שנלקח בטבלה 166 מ"ר. בעבר בתכנית F התקבלה החלטה להפקיע כ-15 מטר לאורך הדרך ועוד 4 מטר מהצד המזרחי, מה שמבטא 40 מ"ר של הפקעה, לאחר מכן בשנת 2010 ששטח החלקה עמד על 190 מ"ר לאחר ההפקעה נעשתה תכנית 3277 שבה נדרשה הפקעה נוסף של עוד 31 מ"ר. שתי התכניות לא מומשו ולא נרשמו. הרישום בנסח מבטא כיום 229 מ"ר ולא 166 מ"ר. השטח שהיה צריך להילקח בחשבון הוא השטח הרשום ולא להתחשב בתכניות שהכריזו על הפקעה שלא מומשה. תיקון 3 לפקודת הקרקעות שמתייחס למועד ההכרזה ושמטרת הרכישה צריכה להיות עד 8 שנים מאותה תכנית. הדין קובע 3 שלבים להפקעה שלב, ההכרזה, שלב תפיסת החזקה ושלב ההקניה, כשפה למעשה אף אחד מאותם דברים לא נעשה. על השמאים במסגרת הטבלה להתייחס למרשם ולא למדידה אנליטית. באשר ליתר

הטענות בדברפט נרשם שהשטח הנכנס תואם לשטח היוצא, ככל שכך שיתוקן שטח החלקה בהתאם למרשם ושטח הנכנס מול היוצא יהיה זהה, לא נחזור על אותם טענות.

מיטל להבי: מה הכוונה שווי יחסי ?

אדי גרשטיין- שמאי התכנית: שווי יחסי הוא שווי יחסי של חלקה ביחס לשווי של כל התכנית **שמואל צוברי:** אני דייר בדמי מפתח ברח' לוינסקי 125 החל משנות ה-70, יש לי בית מלאכה לתריסים וחלונות, זהו מקור פרנסתי היחיד. במהלך השנים התחלפו הבעלים, הנכס שנרכש בשנות ה-70 היה שווה לשלושה חדרים של אז. בעוד 10 שנים שהפרויקט ייצא לפועל אני לא אוכל לעבוד, יש פה מספיק רווח לכולם. לדיירים עם דמי מפתח לא יישאר לו כלום. מקווה שאקבל פיצוי הולם

שמאי ירון ספקטור: הצוות המליץ לקבל את התנגדותנו הראשונה. הבניין שלנו בנוי משנות ה-40, 4 קומות בפועל קיבלנו את שווי המבנה עם קומה אחת פחות, נאמר לנו משום שלא נמצא היתר. לנו יש היתר של חלק מהקומות אז נענשנו אם לא היה לנו היתר בכלל היינו מקבלים את כל הבניין לפי מדידה מקרובה. לא מצאנו היתר, הבניין בנוי מזה שנים, מעולם לא טענו שהקומות נבנו ללא היתר, צריך לתקן באתנו עיקרון לא נמצא היתר לקומות העליונות כמו שלא נמצא היתר לכל הבניין לפי מדידה גרפיטי. טענה שניה קרוב ככל האפשר

אודי כרמלי: זו לא טענה שהמלצנו לקבל?

אלחנן זבולון: ביקשו אסמכתא לא היתר בניה

אודי כרמלי: בדברפט כתוב שאין היתר לקומה הרביעית, אבל במדידה שבוצעה וצרפה לתיק עולה שנוספה קומה כי לפיכך סך השטח יעודכן לבנוי בפועל בטבלה מעודכנת ככל שהתוספת נעשתה בהיתר כדין

שמאי ירון ספקטור: לא מצאנו היתרים לקומה הנוספת הזאת לכן אנחנו רוצים להחיל עליה את הדין ולמדוד אותה, הקומה בנויה למעלה מ-70 שנה.

ליאור שפירא: ארנונה נחשב אסמכתא?

עדי בסיס: לא

אודי כרמלי: ארנונה לא נחשבת אסמכתא, היא נגבית גם בעבירת בנייה

ליאור שפירא: אתם לא רוצים אסמכתא חוקית רק הוכחה שזה קיים

אלחנן זבולון: אנו לא נותנים היתר אם יש חשש לעבירה פלילית

ליאור שפירא: למה ארנונה לא?

אודי כרמלי: יש פה מקרה פרטני, אנו לא יודעים אם הקומה נבנתה באופן חוקי או לא

ליאור שפירא: אם לא היה היתר החישוב היה לפי השטחים, פה ביקשתם ממנו אסמכתא על החלק שאין לא היתר, ארנונה לא מספיקה?

טלאור פפושה: ארנונה היא לא אסמכתא כמו שהיא לא הוכחה לשימושים

ענת הדני: השאלה פה היא עקרונות השומה. ארנונה לא מעידה על היתר זה חד משמעי. השאלה שלך האם ארנונה מעידה על קיום המבנה והאם זה מספיק בכדי לקבל תרומת מחוברים?

ליאור שפירא: אם אין היתר בכלל ולוקחים את השטח ונותנים לו 100 אחוז זכויות, זה המקרה הקיצון ביותר, אבל הוא מקבל מאה אחוז.

בוא נדמיין שאין היתר, אבל אנחנו רוצים למדוד, במקום שתמדדו ומישהו כבר עשה את העבודה, נפנה לארנונה

ענת הדני: נקודה הראשונה היא החשובה השאלה האם יש היתר או אין היתר, זה משפיע על תרומת המחוברים, נדרשת איזושהי אסמכתא שהמבנה הזה נעשה כדין אם הוא לא נעשה כדין תהיה לו תרומת שווי מחוברים או שלא תהיה לו, יהיה לו דין אחר לעומת כדין או לא כדין

דני ארצי: נכון

ליאור שפירא: אם הבניין קיים ואין היתר יש תרומת מחוברים?

טלאור פפושה: אנו יודעים שהייתה שרפה בארכיב ואין את כל ההיתרים.

אם המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית ורואים שהוא בנוי לצורך העניין חמישים-שישים שנה והוא אותו דבר גם בתצ"אות ורואים שלא נוספו עוד בניות שהן ארעיות כמו פחונים אז כן ניתן לו ביטוי

ליאור שפירא: זה ההליך וזה מה שאנו מכירים

טלאור פפושה: בתנאי שהוא תואם תב"ע ובמקרה הזה הוא לא תואם תב"ע

שמאי ירון ספקטור: הוא תואם תב"ע

ליאור שפירא: למה עכשיו חשוב מבחינתכם התוספת להיתר? תתעלמו מזה תראו מה שבנוי אם זה תואם לתב"ע ותנו לו את הזכויות

עדי בסיס: אפשר לשנות מההמלצה את המילה "היתר בניה" לשתוגש אסמכתא או שיש היתר תואם תב"ע ונעביר זאת לשמאי התכנית

ענת הדני: הניסוח הוא האם ניתן לראותו כאילו יש לו היתר

ליאור שפירא: בדיוק

שמאי ירון ספקטור: הנושא השני קרוב ככל הניתן. במקור אנו מגורים ורוצים להיות במגרש הקרוב ככל הניתן. ראינו שעשו הצרחות, מגרשים שנמצאים מתחת ל-1522 העבירו ל-101 ואותנו העבירו ל-1522.

אנו מבקשים לשייך אותנו למגרש 101. לגבי המתחם הצפוני לא בוצע בו הסדר קרקעות, השטחים שם נמצאים שם פחות מדויקים לקרקעות שעברו הסדר, חסר מקדם כזה בטבלה שיתייחס לעבר הסדר או שלא עבר הסדר.

עו"ד יעיש עומר: אני היורש של אחד הבעלים ההיסטוריים, המבנה נבנה על ידי סבי והשותף שלו, למרות שיש ריבוי בעלים בנסח הרישום למעשה ממועד הקמתו עד היום הבניין מנוהל כמקשה אחת, לכן צריכים לקבל זכויות במגרש אחד. במענה נאמר שטיטות טבלאות הקצאה אינן מחייבות, ברור לי שאינן מחייבות אבל אם מבחינת העירייה יש אינטרס לקדם את התכנית, היתה התייחסות למספר בעלים שיוכלו להצטרף, אם יוכלו בטבלת ההקצאות המתוקנת לבסס את הטבלה על ריכוז ההחלטות שקיימות של מגרש 101 ניתן יהיה להגיע ליישום מהיר יותר. ברור ששמאי צריך להתאים את הזכויות.

ליאור שפירא: עו"ד שמיר, התנגדות 9 לא נמצא
עו"ד בנימין זלמנוביץ': לאור המלצת הצוות המקצועי לקבל את רב הטענות שלנו יעודכנו הטבלאות ולגביהן יפורסם 106ב' ואז נוכל להתייחס. לשאר הטענות שבהן הומלץ לדחות את ההתנגדות רק לאחר שנראה את הטבלאות המעודכנות נוכל להתייחס. מבקשים שתישמר לנו הזכות להגיש ולהתייחס גם ההמלצות שצויין לגביהן לדחות את ההתנגדות. חוזר על בקשתנו שבמסגרת עדכון הטבלאות השמאי ישתדל לאגם את זכויות המתנגדים במגרש אחד.

אריה קמיל: כל הטיעונים שצינתי מפורטים בחוות דעתי
ד"ר גאי כרמי: לא אחזור על טענות שנשמעו, חלק נכבד התקבל על ידי הצוות המקצועי. ביחס לטענה שהחלק הצפוני שווה פחות מהחלק הדרומי, זה מתייחס בשים לב לעובדה שהכוונה היא לרכז את ההקצאות למגרש 1522 בשלמותה ככל הניתן, בהנחה שהדבר הזה קיים כי כיום יש לנו הקצאה מפוצלת חלקה בדרומי וחלקה בצפוני, האלמנט על פניו נדחה להבנתי במבחן התוצאה הוא התקבל בתקווה שההקצאה תתבצע כולה במגרש 1522, בהתאם לסעיף 6 שכתוב שקיבלתם את ההתנגדות. ביחס לתמ"א 70 אנו סבורים שדחיית ההתנגדות היא שגויה, לא נכביר במילים. ביחס לעיקרון הקרבה נכתב שההתנגדות שלנו נדחתה, להבנתי למעשה ההתנגדות הזו התקבלה לפחות במשתמע או שיש סתירה פנימית בתוך הטבלה, הסכימו איתי בסוגיה הזאת אבקש שיתקבל לכך ביטוי בפרוטוקול, אם מרכזים את כל ההקצאה שלנו למגרש 1522 עיקרון הקרבה נשמר. לעניין ההתנגדות השמאי ספקטור ועו"ד יעיש לגבי ההיתר אבקש שזה גם יחול עלינו.

עו"ד איתי בראון: מייצגים את גב' זהבה שידלוביץ', בעלת חלקה 15 ענתבי 19. יש פה תכנית שלא תואמת לא את הצרכים ולא את מגמות התכנון, התכנית מלפני 15 שנה, יש תמורות רציניות מאוד גם מבחינת היקף היחידות דיור, צריכים לעשות חושבים לפני שממשיכים עם התכנית הזו, האם לא נכון לעשות תכנית בסמכות מחוזית. אני חוזר לכל ההתנגדות ומפנה אליה. לגבי טבלת ההקצאות קרוב ככל האפשר אנו יושבים במגרש שמסומן 101 ובמקום זאת שמים אותנו במגרש 1522. כל הדבר הזה לא בא לידי ביטוי בטבלה, כל העקרונות השמאים לא נשמרים פה. בגרסה הקודמת של טבלת האיזון הוצגו זכויות המתנגדת במגרש 101 אבל זה שונה למגרש 1522. אנו מבקשים שכל הזכויות יוקצו במגרש 101 בלבד. לא ניתן להבין מהטבלה מה הערכים, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להתנגד בטבלה שתעודכן. סיכום הערכים בטבלה לא בהכרח מגיע למאה אחוז, נא לציין זאת בטבלאות החדשות. ביקשנו שההוראות יופיעו בטבלה.
עו"ד ערן לס: מייצג את יורשי נתן סולמי, חלקות 105,106 בגוש 6944. החלקות נרכשו בשנות ה-30, בשנת 1946 תכנית F הפכה את הבתים של היורשים לשטח ציבורי ירוק, למרות שזה נרשם על העירייה הם גרים שם עד היום. בתגובה להתנגדותי הופנית למענה בהתנגדות 5, על פי חוק גם אם הקרקע הופקעה בעבר צריכים להחזיר להם את הזכויות שלהם ולתקן את הטבלאות כך שזה יירשם על משפחת סולמי ולא העירייה.

ליאור שפירא: מוטי כץ לא נמצא, פזית אטלס לא נמצאת, נטף רן לא נמצא, גדי טונוס לא נמצא, מאיר רבינוביץ לא נמצא

רועי לוי: בשם שפרה וליזה גנזיה ושני לוי, מתגורר בלוינסקי 121.

ליאור שפירא: התנגדויות 19-22

רועי לוי: מקריא את ההתנגדות באופן מלא מהכתב, אבקש שהדברים יצוינו בפרוטוקול.

ליאור שפירא: הוועדות שלנו מוקלטות

ענת הדני: דבריד יופיעו בתמליל

רועי לוי: בסדר, תודה. בסדר היום שמחנו לראות את הכנות הציבורית שחושפים בגילויי לב שלפני הדיון יש כבר החלטות, יש בטבלה עמודה שמציננת החלטות זה יותר נכון וראוי שזה יהיה המלצות ולא החלטות, זה מראה שאנו מגיעים לדיון שכבר יודעים מראש את התוצאות שלו.

ליאור שפירא: היית כאן מתחילת הדיון?

רועי לוי: לא, הגעתי באיחור.

ליאור שפירא: כמה וכמה פעמים ציינתי שמדובר בהמלצה ולא החלטה.

רועי לוי: אם כך מצטער. בשל מגבלת הזמן לא אחזור על טענות, אטען נושאים עיקריים כמהות.

נושא מהותי ראשון, הוא טענת השקיפות היא חוזרת על עצמה, בהתנגדויות רבות ובתוך תוכניות שונות על הטענה היא פשוטה ומתבקשת ואני מצטט לשם הגברת השקיפות ייכללו בטבלאות החדשות גם חישובי השווי הפרטניים וגם אופן תרגומם זה למטר אקוויולנטי ופירוט מקדמי ההתאמה כמבוקש לכן אשאל שאלה פשוטה, אבקש שיהיה ברור לציבור, האם העירייה ממלאה אחר הנחיות משרד המשפטים אגף שומות מקרקעין וכאלה הנחיות לשמאים המגישים חוות דעת בהליכי איחוד וחלוקה. אזכיר שההנחיות אמורות בין היתר קריאה לשמאי לבסס ולנמק את קביעותיו לפרט את שיקוליו ולהציג טבלה ברורה

הכוללת פירוט כל המקדמים ואופן נחלתם כך שניתן יהיה להבין כיצד נקבע מקדם שווי לכל חלקה

ומגרש, פשוט קל ושקוף. עיריית תל אביב התחייבה בפרסומים לפעול בשקיפות מקסימלית אפשרית ולא מינימלית, היינו רוצים שגם בתכנית זו זה ייושם באופן שווה. האם כל תוכניות לרבות 4557 יפורסמו בשקיפות? כך שלכל קביעה ומקדם יהיה ביסוס בנתונים אזי לכל מקדם יהיה פירוט לאופן נחלתו על כל חלקה. השמאי ערך שומה לא שקופה, אין ביסוס למקדמים ואולי אפילו אין נימוקים למקדמים, לתוכניות מוגשות התנגדויות. כדי לדחות את ההתנגדויות, הנימוקים עולים בדיעבד, שהם אף חסרי ביסוס.

ברצוני להביע הערכה לכך שהתקדמנו בימי המענה של לפעול על פי תקן 15. תקן 15 לא מונע שקיפות אלא קובע את מינימום השקיפות המתחייב ולא את המקסימום האפשרי את הסף ולא את הרף ושנית כי העירייה בעצמה פרסמה תכניות שקופות יותר אף הן לפי אותו תקן 15. הוועדה מתבקשת לפעול בשקיפות מקסימלית לצורך הגמשת התכלית הראויה לשלטון החוק לכיבוד זכויות אדם ולאפשר בקרה טובה יותר של הציבור על מעשי השלטון. הוועדה מתבקשת להורות לשמאי התוכנית לבסס ולנמק את קביעותיו, לפרט ולהציג את מסמכי התוכנית טבלה ברורה הכוללת פירוט כל המקדמים ואופן הפעלתם כך שניתן יהיה להבין כיצד נקבע מקדם שווי לכל חלקה ומגרש במצב הנכנס ובמצב יוצא. לעניין הטענה למקדמי רחובות ומושע, מעריכים ומכבדים דמוקרטיה, שמחנו לראות שמנהל יחידת המקרקעין מוודא שמיושמים עקרונות אחידים לתפארת הזכות לשוויון בפני השלטון ושהדבר ממומש במקדמי המושע. מבקשים שדין תכנית 4557 כדין תכנית 4321 תכנית השומרון. הדברים ראויים להערכה והולמים את הנחת היסוד של הציבור. הוועדה פועלת בעקביות שלטונית. אבקש מהוועדה להמשיך ברוח הזו ורוח הדמוקרטיה שהיא הצהירה עליה ואיכות השלטון ולהזכיר את חובת השמאים להציג תחשיבים ולבסס את קביעתם בנתונים, דבר שלא ראינו בדרפט. השמאי מחויב לעשות תחשיבים כדי להגיע למקדמים ולא לפסוק את שומתו כתורה למשה מסיני, השמאי קובע את קביעתו בבחינת קודש. כל מה שלא צוין בשומה חזקה שלא הובאה כנראה בחשבון ולכן הוועדה מתבקשת לתת משקל אך ורק לנימוקים שהיו קיימים בתכנית שפורסמו להפקדה ורק לאלו מהם הכוללים תחשיבים וביסוס נתונים. עמדת הוועדה ידועה לציבור כי אין הבדל ברמת הביקושים והמיקומים בתוך נווה שאנן, עמדה זו המגובה בתחשיבים קיבלה באופן פומבי פעם אחר פעם בהיטלי השבחה והציבור הסתמך עליה על הטענה הזאת. חשוב לתת ודאות לציבור מקדמית כדי שידעו לקראת מה הם הולכים.

לעניין טענת החפיפה בין מגרשי הקצאה לחלקות המקור, שמה של תוכנית 3277 בהגדרה שלה ובכותרת זו תוכנית התחדשות עירונית מתחם לוינסקי, האלמנט הבסיסי ביותר בהתחדשות עירונית חפיפה בין חלקות מקור בבנייה הקיימת לזו העתידי כפי שהוועדה הטיבה לעשות בכל מיני תוכניות אחרות. מהצד השני יש סכנות בחוסר חפיפה ובראשם פירוק שיתוף במושע ומכירה דרך כונס נכסים, ככל שההליך יותר מורכב אנחנו עלולים להגיע למצב הזה ושם אנחנו לא רוצים להיות. בקשה אישית והגיונית, אל תפגעו בנו תשמרו על הקיים תשאירו אותנו איפה שאנחנו נמצאים. הזרוע של עיריית תל אביב מינתה דרך זרוע הביצוע גם יועץ חברתי, שכל תפקידו היה לאגד את כל המתחם הצפוני יחדיו רונן חרותי השקענו שעות מרובות כנציגות וגם היינו חלק מזה ובסוף הכול ירד לטמיון, כי כל האינטרסים שלנו, יושבים בעצם בחלק הדרומי לאותם אנשים שהועברו למגרשים בחלק הדרומי, זה תהליך שעשינו ולא יצא מזה, כלום. זה כמו לטרוק לנו דלת בפנים. המינוי של היועץ החברתי כדי לגבש את החלק הצפוני הייתה אמירה מאוד מפורשת, גיבוש החלק הצפוני זה מטעם עזרה וביצרון אם היינו יודעים שזו התוצאה, בסוף לא הייתי משקיע את כל השעות האלה. פעלתי והייתי חלק בלתי נפרד מתוך התהליך של הצפוני בסוף במצב היוצא האינטרסים שלי יושבים בדרומי, אני נפרד מתוך קבוצה אחרי שמיניתי השקעתי חשבתי ועמלתי. שלוש שנים של התעסקות ומה שקורה בסוף שכל העבודה שלי הייתה לריק. לטענות לביטוי בתוכנית לזכויות לא רשומות, ברוח העקביות השלטונית ובהשראת המאבק הראוי של נבחרי הציבור לאפשר להם לפעול באמות מידה ולהחיל עקרונות אחידים לכלל האזרחים

ליאור שפירא: גם על כך דיברנו בדיון

רועי לוי: כנראה שלא נוכחתי. אני מתגורר בלוינסקי 121 בנסח רשומה חברת גוש חלקה מעון שכניה אנחנו תחתיה בטבלת ההקצאה לא פורטו זכויות שלנו לפרטי פרטים וההבנה היא שאין בית משותף. צירפתי להתנגדות נספחים שמראים ייחוד תת החלקה היא לא רשומה כבית משותף זה רשום בתוך לשכת רישום המקרקעין, אפשר להשיג אותה בפנייה אלינו או בפנייה יזומה שלכם ולהבין את היחסיות שלנו בתוך הבניין. בבניין הזה מורכבים גם מסחר וגם מגורים.

ליאור שפירא: מה רשום בנסח הטאבו?

רועי לוי: אנחנו בחכירות

ליאור שפירא: אז מה רשום יש הסכם שיתוף? מה אמרת שיש בטאבו שלא לקחנו בחשבון

רועי לוי: רשום בטאבו מעון שכניה

ליאור שפירא: אבל החכירה רשומה בטאבו?

רועי לוי : כן

ליאור שפירא : לשיטתך לא קיבלו ביטוי בשמאות בהתאם לחלוקה?

רועי לוי : נכון, לקחו את כל הבניין ולא עשו הפרדה מסחר ומגורים

ליאור שפירא : ובנסח טאבו זה רשום?

רועי לוי : כנראה שבנסח זה לא רשום באופן פומבי

ליאור שפירא : אז מה רשום בנסח? יש בינכם הסכם חלוקה ביניכם לבין חב' גוש חלקה?

רועי לוי : אני לא מכיר הסכם כזה

ליאור שפירא : אז מה אתה טוען?

רועי לוי : מסמכים שנמצאים בלשכת רישום המקרקעין וחתומים על ידי הלשכה הם בעצם מראים גם

בתיקון וההערכה של שטר שכירות, יש ייחוד לנכס שלי, קומה כמה חדרים

ליאור שפירא : איך רשום ההסדר בין החוכרים לחברת גוש וחלקה?

רועי לוי : חלק מהדיירים דאגו וחלק לא

ליאור שפירא : איך הם דאגו? מה רשום

רועי לוי : לי יש שטרי הארכת שכירות

ליאור שפירא : בהנחה ששינוי רשומים בנסח אתה גר בדירת הגג ואני ביתר הבניין איפה זה רשום?

רועי לוי : בעסקה שלי, יש לי שטר חכירה עם ייחוד של הנכס שבו מצויינים הפרטים.

יש לזה אלמנט שמאוד משפיע עלינו בבניין.

ליאור שפירא : אתה לא מאבד את זה, הזכות הזו עדיין שלך

רועי לוי : זה משאיר אותנו בסימן שאלה כבר בתחילת הדרך. יש תקני חניה שנקבעו וצריך להגדיר תקני

מקסימום לצורך שמירה על גמישות לבעלים.

ליאור שפירא : ברגר לא נמצא. אנא הקריאו את ההתנגדויות שלא נכחו וכן התנגדות מהנדס העיר

עדי בסיס : מקריאה את תמצית התנגדויות שלא נכחו וכן את התנגדות מהנדס העיר.

מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ענת הדני : אבקש לדייק, לא ניתן לשנות תמהיל שלא מותר בתכנית המתאר, בתכנית 3277 כן היו המרות

שניתן לעשות מה שלא היה מותר לא ניתן לעשות.

עדי בסיס : באופן חריג השמאות נכנסה פה למסגרת מקובעת שלא קורה בתכניות אחרות. כן עלה

מההתנגדות שלאור הזמן שעבר, הבדיקות הסביבתיות שנערכו אז לפי המודלים בזמנו היום כבר לא

רלוונטים. בהתייעצות עם היועץ הסביבתי אנחנו ממליצים לעדכן את נספחי הסביבה ובהתאם לזה יכול

להיות שזה יטיב עם המגבלות השמאיות ויתן מענה לפחות לחלק מהסוגיות השמאיות שעלו פה.

חיים גורן : מה הסיפור של ההפרדה של הצפוני והדרומי, למה הם רצו את זה ולמה לא הצלחנו לעשות

זאת?

עדי בסיס : ההתנגדות של בעלי הזכויות ע"י איתמר פנץ ונחמה בוגין מבטאת מה היה קורה אם היינו

עושים מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. עשינו מתחם איחוד וחלוקה אחד בכדי שאף אחד לא ייפגע ובשביל

לעמוד בתקן השמאי הנדרש, הדבר יצר בהכרח מצב שהקרוב ככל הניתן לא תמיד מתקיים, שנית,

השותפות בין הצפוני לדרומי, שבמצב אידיאלי בתכנית חדשה היינו בוחנים זאת אחרת והדבר השלישי

שהיה חשוב לנו שמי שנכנס עם מגורים, במיוחד החלק הצפוני שיש בו דירות שמתגוררים בהם, ייצא במצב

היוצא עם מגרש שיש בו גם שימוש מגורים, בנוסף לתעסוקה, כדי שבהליך שלו מול היזם יהיה לו עוגן של

מגורים. אלו העקרונות שבזכותם הגענו לתכנון ראוי.

מלי פולישוק : תוכלי להסביר את עניין האילוך? למה זה לא בר שינוי?

עדי בסיס : התוכנית המאושרת 3277 קבעה איקס זכויות והרבה שטחי תעסוקה. היה סעיף שאפשר

גמישות והמרנו שימוש מע"ר למגורים באחוז קטן והצלחנו להוסיף שטחי ציבור. הבסיס פה הוא ייעודי

הקרקע ברגע שאסור לך להפחית יעודי קרקע, חלוקת הקרקע מקובעת.

ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מיטל להבי : את מתארת תהליך מאוד ארוך ובדרפט זה מופיע רק בשבע שורות. צריך להציג זאת לחברי

הוועדה כחלק מהמסמכים, מה נאמר במפגשים? מה הוטמע?

אודי כרמלי : זה לא הליך שיתוף ציבור. פה מדובר על הליך שנתנו לתושבים משאבים להתאגד, ההחלטות

שלהם זה בסוף שלהם.

מיטל להבי : נכתב שהיה שיתוף ציבור, אבל אין דיווח מה היה בשיתוף ציבור

ליאור שפירא : אנא סיימי את המענה להתנגדויות ונדון על כך בהמשך

אודי כרמלי : עדי הציגה את המענה להתנגדות מס' 5 לעניין בחירת עו"ד והיזמים

חיים גורן : התייחסת לעובדה שההליך שהיה לדיירים בחלק הצפוני לא שייך לחלק הדרומי, האם זה ענה

לפחות על חלק של צרכי הדיירים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה טובה מגורים באיזורים יותר נכונים?

עדי בסיס : הביטוי הכי טוב מבחינתי שיש פה התנגדות אחת מסודרת עם ריבוי בעלים. זו התנגדות אחת

וזה נדיר במרחב של התחדשות עירונית

מיטל להבי : התשובות לא תואמות למציאות

ליאור שפירא : נדון על כך, בבקשה המשיכי במענה להתנגדויות

עדי בסיס : ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מיטל להבי : אם לא ניתן לשנות את היקף שירותי התעסוקה, המגורים והשב"צ איך אפשר לשנות את

היקף החניה?

עדי בסיס: זה מתבסס על חוות דעת המחלקה המשפטית. אנו מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי והחניה תעודכן בהתאם למדיניות החניה 0.8

חיים גורן: זה בהתאם לתקן העירוני ומדובר באיזור נגיש תחבורתית
ענת הדני: זו תביעה חדשה שלא נותנת זכויות בניה אבל קובעת הוראות בינוי, קווי בניה וכו'
אודי כרמלי: זו תביעה חדשה לא מכח המתאר אלא מכח סעיף 62 לחוק, מכח הדברים שיש לוועדה בחוק. כל החסמים או המגבלות שהתביעה הקודמת יצרה אנו חייבים לעמוד בהם. אם אנו פותחים את התביעה הזו מחדש הכל משתנה.

מלי פולישוק: למה יש הגבלה בתת הקרקע?
עדי בסיס: יש הגבלה גם לתת הקרקע. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט חיים גורן: מעונות שכניה זה כמו גוש חלקה? הם מקבלים את הזכויות שלהם באותו מגרש?
עדי בסיס: כן, יש שני בעלים בטאבו. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ישראל מרצי: בן של מחזיק בנכס ונציגות הדיירים במתחם לוינסקי, מתגורר בלוינסקי 127: לגבי הפיצול של המתחמים בטרם הגיע אלינו עו"ד רונן חרותי אני וחברי בנציגות פעלנו באזור, הוא כבר הגיע לקרקע חרושה. ריכזתי את הדברים האלה כבר שנים, ולא בכדי הצלחנו להגיע להישגים האלה. הפיצול נכפה עלינו לא רצינו אותו ולא ידענו שהוא יהיה שמאי. אם היינו יודעים ההתייחסות שלנו הייתה שונה. אנו, בעלי הנכסים רצינו להישאר עם החלק הדרומי ואני יודע שגם החלק הדרומי רוצים להיות מיוצגים איתנו בנציגות אחת. לא יידעו אותנו שמדובר בהיבט שמאי ורק חברתי. לעניין הפחתת החניות, זה עוול ולא הוגן, כל אחד רוצה שיהיה לו חניה. למה מפחיתים לנו לחצי?

חיים גורן: התקן המקובל בדרום העיר הוא 0.8
ישראל מרצי: מי אמר שהתקן המקובל הוא בסדר. אני מערער על הפגיעה
ליאור שפירא: הוועדה קבעה 0.8 לא רחוק מדעתך. יש דירות בר השגה ואנו רוצים להזייל את הדירות שכך גם זוגות צעירים ופחות אמידים יוכלו לגור בשכונה. אנו גם מאשרים בתים עם 0 חניה. היזמים רוצים לוותר את החניה ולהזייל עלויות

ישראל מרצי: אבקש שוויון ולהתייחס אלינו תושבי דרום ת"א כמו שמתייחסים לתושבי צפון ת"א, התייחסו אלינו בצורה ראויה, אלו החלטות הרות גורל עבורנו.

ליאור שפירא: תודה רבה, התנגדות מס' 6 בבקשה.
עו"ד קיויתי: מודה לוועדה לגבי העמדה באשר לשטח הנכנס, אין לנו אפשרות להוציא נסח מכיוון שהוא בהסדר, ניתן להציג את שטר המכר ואישור העירייה שהוא מאשר את אותו שטח 229 מ"ר וההפקעה לא יצאה לפועל. כל הטענות שהעלינו בעניין ההפקעה שיש לקחת את השטח הרשום בלשכת רישום מקרקעין. אם אתם מצליחים להוציא את הנסח טוב מאוד. לעניין הדרכים קיבלנו מענה שהם אכן יצומצמו ונמתין לקבלת החישוב

עו"ד לוי רועי: אבקש להודות על הארכת תוקף התכנית 3277 ב-15 שנה נוספות. לגבי השקיפות, לא מובן המענה האם הולכים את כל הדרך ולקבל תשובה שוב למה ששאלתי? האם יש כאן כוונה לממש את ההנחיות של אגף שומת מקרקעין איחוד וחלוקה שמחייבות לא רק להציג את אופי נחלת המקדמים על כל חלקה אלא גם להציג לכל קביעה את התחשיבים והנתונים שחושפים איך הגיעו אליה? כלומר, הנתונים והחשובים ששימשו את השמאי בשביל לקבוע מקדם, אשמח למענה לגבי זה.

נושא הזכויות הלא רשומות, אצלנו זה מעון שכניה, בכל תיק נכס בטאבו בקלות אפשר להוציא שטר הארכת שכירות שמאופיין. אם יש ייחוד של הנכס והוא מגובה בלשכת רישום המקרקעין ניתן לראות זאת כרישום בית משותף

ליאור שפירא: אנה הציגי מענה להתנגדויות, החל מהתנגדות 7 ועד 18

עדי בסיס: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
טלאור פפוש: לעניין התנגדות סולמי הן חלקות בבעלות עירייה ביעוד ציבורי. הם טוענים כנגד ההפקעה. הם רוצים שנעשה שחזור הפקעות אבל זה לא תפקיד של תכנית איחוד וחלוקה
מלי פולישוק: יש מימוש הפקעה?

ענת הדני: זה נרשם על שם העירייה. השאלה לעניין הטבלאות איחוד וחלוקה היא הרישום וזו חוות דעת המשנה ליועמ"ש.

מלי פולישוק: אם הם ילכו לבית משפט נצטרך שוב לשנות את הטבלה?

דני ארצי: העירייה היא הבעלים, היא מקבלת את הקרקע
ענת הדני: לגבי הטבלה זה לא רלוונטי, אנו פועלים בהתאם לתקן 15 ולחוות דעת של המשנה ליועמ"ש. בהתאם לטענה של זניחת ההפקעה המענה הוא שהייתה פה תכנית והתכנית כעת תמומש וגם ההפקעה. לא הייתה יכולת לממש את התוכנית ולכן ההפקעה לא מומשה.

עדי בסיס: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

מיטל להבי: ראיתי שבמעמד המסמכים רק ההוראות מחייבות? כל השאר המלצות?

עדי בסיס: תקנון ותשריט זה מובנה כמחייב, עקרונות השומה הם מסמך רקע. טבלאות או"ח הם חובה(מחייב).

מיטל להבי: עשיתם שינוי בשטחי ציבור בסעיף 4.3 למשל גמישות עתידיות, אפשר לתת גם גמישות לקיוסק בעבר?

עדי בסיס: האם אפשר להשאיר קיוסק בשצ"פ?

עידו אלונים-אדריכל התכנית: בשני תאי שטח של שטח ציבורי פתוח אנו נותנים זכויות 70מ' עבור קיוסקים.

מיטל להבי: מכיוון שהשטחים השתנו והפכו כאלו לגינות שכונתיות אולי נכון לאפשר במסגרת התב"ע להכניס את הזכויות בניה של הקיוסקים בתוך השטח הבנוי?

אודי כרמלי: אלו לא היקפים גדולים, אם אפשר קיוסק למה לא לאפשר? 30 מ'?

מיטל להבי: האם אפשר לנייד את שטח הקיוסק לתוך המבנים?

אודי כרמלי: זה אומר לפתוח את הטבלאות מחדש כי זה לשטחים הפרטים.

מיטל להבי: נאמר שיש לאפשר גמישות למקומות חניה, באיזה גמישות מדובר?

עדי בסיס: יש לעשות אבחנה בין **שימוש** המגרש בפועל לבין היקף החניית מתחתו. מה יקבע בחניון בתחום המגרש יהיה לפי תקנון מייטבי של החניון. יש מגרשים עם רמפה ולכן היקף החניית בשטחים יהיה מצומצם אבל מרבית החניית שלהם יהיו במגרש הסמוך. הצמידות היא גבוהה.

מיטל להבי: אין צמידות צריך לעבור את רח' לוינסקי.

עדי בסיס: מתחם צפוני ודרומי אין חיבור.

מיטל להבי: סעיף " דרכים וכוונות כן דבר על כך.

עדי בסיס: **הכוונה שבין מגרש התעסוקה הסגלגל למגרש המגורים בחלק הצפוני ובחלק הדרומי בנפרד ויש אפשרות לחבר מתחת לשצ"פ.**

מיטל להבי: אבקש שהחניה למגורים תהיה במגורים לא לתעסוקה.

עדי בסיס: אי אפשר לעשות זאת מבלי לפגוע בהם בצורה מובהקת, כי בכדי לממש את כל המגורים הם ייצטרכו לרדת 7-8 קומות תת קרקע, זה בלתי אפשרי. בנוסף, אפשרנו להם לבנות בדופן של השצ"פ.

מיטל להבי: תוסיפו סעיף שהצמדת חניה תתאפשר רק לחניית המגורים.

עדי בסיס: זה קיים בהיבט ההפוך לתעסוקה ומסחר אין הצמדה.

מיטל להבי: סוכם שיש להורות על תיקון הטבלאות כך שלא יבחן הצורך וגם בשקיפות.

ענת הדני: ייבחן הצורך בתיקון בנושא איכות הסביבה. ההליך של 106ב' מתנהל כך שהטבלאות יתוקנו כדי שיהיה אפשר לשקול את התיקונים ואז יגיע שוב לוועדה אם התיקונים הללו נדרשים.

מיטל להבי: אנא פעלו בשקיפות

עידו אלונים: רשום בסעיף 6.4.3 חניות אשר מיועדות למגורים לא יצמדו וינהלו בניהול כולל של החניון.

חיים גורן: הסיפור של היועץ החברתי שהיה שם. האם היה מענה שהם מבינים שהם קיבלו את הזכויות שלהם בצורך מיטבית?!

עדי בסיס: לא חושבת שהם מבינים עד הסוף. מה שחשוב שהם מאוגדים ויודעים לנהל מו"מ מול יזמים נוספים זה לא ברור בהליך התחדשות עירונית בדרום. האם הם חושבים שהם נפגעו בעקבות או"ח בכלל מרחב התכנון? זה משתנה.

אודי כרמלי: לא רק שהם לא נפגעו אלא התוכנית הצילה אותם.

מלי פולישוק: תוכנית האו"ח מה התועלות שיש להם יכול להיות שחלק מהטענות היו מתייתרות אם הייתם מחדדים את זה.

אודי כרמלי: ללא התוכנית לא היה סיכוי לעשות כאן כלום. חוקי המשחק שיש תוכנית קיימת ואפשר לעשות תוכנית חדשה מכל מיני סיבות. אבל המצב כיום להערכתנו אם פותחים את התוכנית כמעט בטוח שכרם יוצא בהפסדם. כיוון שהתוכנית הזו כן מייצרת תמהיל מסוים ואיזון כלל השטחים יש להתאים זו למערכת החוקים שנמצאת בתוכנית הזו. אי אפשר לחלק אתם רק מגורים אתם תעסוקה.

מלי פולישוק: אם הצפוניים יידעו מה התועלת שיש להם מהענף לדוגמא כמה יחידות דיור יש כאן. אז אולי ההתנגדויות היו מתייתרות.

אודי כרמלי: זה נכון בבסיס. אולם התושבים נמצאים בענף של אי ודאות וחוסר הבנה וכן נעשה מהלך לעמוד על שלהם ולדעת מה הם מקבלים ומה לא. הענין שהם ירצו זכויות המגורים יהיו טהורות בלבד ללא ערבוב עם זכויות תעסוקה של המגרשים בסופו של דבר אנחנו נמצאים במערכת שמחייבת אותנו לייצר את ההבדלות הללו. אני משוכנע שהתוכנית הזו מייצרת להם הטבה משמעותית ויוכלו לממש את יחידות הדיור שלהם.

מלי פולישוק: בכמה יח"ד מדובר?

עידו אלונים: בחלק הצפוני 250 יח"ד ובחלק הדרומי היתה אפשרות המרה של שטחי תעסוקה לעוד 160 יח"ד. ההמרה היא 160 + 250. לא הצלחנו ליצור 250 בחלק הצפוני כי במסגרת המסמך הסביבתי שהוכן התברר שניתן להקים מגורים רק ממפלס בערך של 35 מ' מהרחוב זה משתנה. הנתונים ישנים ולכן הצענו לעדכן את המסמך הסביבתי וכשהוא יעודכן יכול להיות שאפשר יהיה לרדת מתחת. את דנה ביחס לתוכנית המופקדת ודברים השתנו.

אודי כרמלי: אם שמתם לב לכמות ההתנגדויות שהצוות המקצועי הציע לקבל נעשה צעד לנסות לראות איך כן אפשר ללכת לקראת התושבים והמתנגדים.

חיים גורן: כולנו רוצים שהתוכנית הזו תצא לפועל ולכן יש לאפשר את התשתית הכי טובה שיש.

מיטל להבי : מה השטח של החניון הציבורי
אודי כרמלי: 120 חניות במפלס בערך לפי שטח של 6700 מ' לחלק ל50מ' ברוטו לחניה.
מיטל להבי: כמה שצ"פ מקבל חניון מתחת ?
עידו אלונים: לפי ההוראות ניתן עד 40% מהשצ"פ. כיוון שזה יקבע בתוכנית עיצוב, יש פה תוכנית שצריך לצמצם את שטחי החניה מתחת לשצ"פ ולהקדיש אותם בעיקר למעברים בין חניונים. בנספח התנועה המנחה אנחנו מראים אזורי השלמות גאומטרים מתחת לשצ"פ לטובת הגדלת החניון.
מלי פולישוק: למה להגביל את הקומות
עידו אלונים: יש הוראה שתותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת מעבר למפורט בטבלה 5. יש כאן סעיף שמאפשר להוסיף קומות ללא הגבלה.
מלי פולישוק : אבל זה סותר כי כן יש הגבלה.
עידו אלונים: נבדוק זאת
אלחנן זבולון : לוינסקי 121 לגבי הבית כנסת. בזמנו הייתה אמירה של אלי לוי שאם הבית כנסת יפונה הוא יפונה בצורה מסודרת והזכויות שלו ישומרו אני רוצה לחדד זאת.
אודי כרמלי: בכל מקרה יש 106 ב'
עדי בסיס: לנושא בה"כ הפעיל בלוינסקי בגלל שהם לא רשומים בטאבו הכנסנו סעיף לתוכנית העיצוב העתידית שתפורט שלביות הביצוע תוך מענה למבנה הדת בשטח התכנון.
ענת הדני: מקריאה את ההחלטה.
עדי בסיס: נוסיף את הסעיף של הבית כנסת בתוכנית העיצוב.
ליאור שפירא: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0011-25' מיום 04/06/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות, לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בטבלת המענה ולתקן ולעדכן את טבלאות האיזון וחלוקה על פי המפורט בחוות דעת הצוות ומנימוקי הצוות המקצועי.

בהקשר זה תוך 21 יום מפרסום ההחלטה יועברו לידי שמאי התכנית אסמכתאות עבור מגרשים עליהם קיים בינוי לפיהן המדידה החתומה על ידי מודד משקפת בינוי שניתן לראותו ככזה שניתן לו היתר בניה- נבנה בהתאם לתכניות תקפות ואינו כולל בניה ארעית, קיומן של תצ"אות וכדומה והכל לצורך בחינת שווי המחברים וגודל המגרש במצב הקיים.
כמו כן לאור שינוי במקדמי הפליטה שנלקחו במסמך הסביבתי לעת הכנתו (לעת הפקדת התכנית), אשר חושבו עפ"י "מתודולוגיה לחישוב מקדמי פליטה מכלי רכב עבור מצאי כלי הרכב הישראלי" מתאריך 19.7.2016 (והתבססו על צי הרכב הישראלי הנכון לתאריך 27.2.2015), יש לעדכן את חיזוי איכות האוויר לתכנית ובהתאם לתוצאות יש לבחון מחדש את הפחתת מגבלות הגובה למיקום שימושים רגישים על ידי הרשות לאיכה"ס. בהתאם לכך וככל ויתאפשר, יבחן שינוי מיקום השימושים הרגישים ותמהילם ותיקון טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם.

יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט לעיל, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בלוחות מודעות ומשלוח הודעות לתקופה של 30 ימים לכלל בעלי העניין בקרקע. יצוין למען הסדר הטוב כי התנגדויות מספר 17 ו-18 הוגשו בליווי תצהיר כדין.

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