

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

פרוטוקול מספר 25-0023
כ' כסלו תשפ"ו 10/12/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ד"ר, אמיר בדראן,
 עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי חיים מאיר גורן אמיר בדראן, עו"ד דייבי דישטניק, ד"ר רועי אלקבץ, ד"ר	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 חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל אלי לוי פרדי בן צור, עו"ד יובל רוז, עו"ד קרני פנינה גנוסר, עו"ד רועי לולו שמריז עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק, אדר' אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז ומ"מ מהנדס העיר מ. מח' תכנון מזרח ומ"מ מהנדס העיר רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים: ראובן לדיאנסקי, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד דודו לניאדו	משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים אביגדור פרויד תמר פלדמן שירי לנצר יונתן פרידמן	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציגת רשות מקרקעי ישראל נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

פרוטוקול 25-0023 מתאריך 10-12-2025 אושר בישיבה מספר
24-12-2025 מיום 25-0024

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

**פרוטוקול מספר 25-0023
כ' כסלו תשפ"ו 10/12/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ד"ר, אמיר בדראן,
עו"ד, דייבי דיסטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0022 ב מיום 26/11/2025
1.	1		תוספת שטחי שירות לתכנית 254 דיון בשטחי שירות
2.	3	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (4)
3.	20	507-1523661	תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה
4.	26	507-0224725	מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)
5.	46	507-0893354	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'
6.	86	507-0859751	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצי"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5139 - הר ציון 28-32

בכבוד רב,

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

מיקום: רובע 2, שכונת הדר יוסף



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית 254 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.11.1953 (להלן: "התכנית הראשית"), עבור מגרשים ביעוד מגורים א' מתוקף תכנית 2204 פורסמה למתן תוקף ביום 22.8.1985 פרטים:
תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".
תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית הראשית עבור מגרשים ביעוד מגורים א' מתוקף תכנית 2204 ומגרשים ביעוד מגורים מיוחד מתוקף תכנית 3569 בלבד.

פרטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 254 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

התוכן	מס' החלטה
תוספת שטחי שירות לתכנית 254 דיון בשטחי שירות	10/12/2025 1 - - '25-0023

א. עבור מבואות וחדרי מדרגות : 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד').
5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

ב. בקומת הקרקע בלבד : עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת קרקע או קומת כניסה המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת –על תיקוניה.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : תוספת שטחי שירות לתכנית 254
עסקינן בתוספת שטחי שירות למה שקרוי, האגס בשכונת הדר יוסף. ספציפית רק למגרשים הכחולים שהם בייעוד א-2 בתוך התחום הזה ולעוד שני מגרשים בייעוד מגורים מיוחד. במצב הקיים מה שבנוי לא כולל שטחי שירות יש גרם מדרגות חיצוני אין להם שטחי שירות לפחי אשפה לחניה מעלית וכוי עם ההתחדשות הם השתמשו בהקלה של השישה אחוז כדי להוסיף לעצמם שטחי שירות עכשיו עם ביטול מוסד ההקלות מבוקש לעגן זאת בפרוטוקול שטחי שירות.
אלחנן זבולון : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תוספת שטחים לשטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 254 שהינם שטחים עיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן :

במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו :

א. עבור מבואות וחדרי מדרגות : 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

ב. בקומת הקרקע בלבד : עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת קרקע או קומת כניסה המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת –על תיקוניה.

משתתפים : אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, אמיר בדראן, דייבי דיסטניק

התוכן	מס' החלטה
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (4)	10/12/2025 2 - - '25-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	



שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגיין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000 :
 אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+ג)
 רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
 לפי נספח אזורי תכנון: תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות:
 צפון מערב העיר תכנית 3700.
 נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:
 תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
 תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
 תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
 תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
 תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
 ג- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים: מלונאות ונופש

שטח התכנון: 1.85 דונם

זכויות בניה:

תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש
 זכויות: שטח עיקרי 3000 מ"ר, שטח שירות 1500 מ"ר
 קווי בניין "ס" (עד גבול המגרש)
 גובה: עד 4 קומות
 תכסית: 100%
 מרתפים: 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונית אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 -	25-0023 - 2
דיון בדיווח (4)	

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללת בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התביעה באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללת.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מלונאות ונופש
	לפי תכנית ע-1	37	2000		לפי תכנית ע-1	292	5400	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם) :

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 – מגורים.

גובה: +59.00, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט

תכנית: 100%

קווי בניין בקומות 1-7:

קו בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע
292%		162%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע
5400	+2400	3000		מ"ר	סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע
108%		81%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע
2000	+500	1500		מ"ר	גובה מעל מפלס הכניסה
לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1	300%		אחוזים	
		5500		מ"ר	
	15	4		קומות	
	+59.0 (בכפוף לאישורים)			מטר	

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2 - 2023-0023
דיון בדיווח (4)	

100%	100%	תכסית
32 + 3 חניות לשטח הציבורי		מקומות חניה

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לפני. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 1:5 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב:

התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית:

במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

התייעצות עם הציבור:

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש ידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

זמן ביצוע:

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוספריטי בניימ	עורך התכנית פיזגין אדריכלים
זיהוי הרשות ומועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילה/י (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת/המועעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועלת מקומות התכנית	מהות הסעיף בחוק	
התכנית מציעה תוספת זכויות עד ארבעה חדרים על 1000 מ"ר וזכויות מסוג ע"מ - 15 קומות ותוספת שימוש למגורים בחניון של עד 2500 מ"ר ומבנות חבניה (זאת על מטת להחליף את חמשת המלון. התכנית מתיימרת לשמש ציבור כשטח של 210 מ"ר בשטח המיועד.	62 א (ג) חק הח"ב התכנית	סמכות ועדה עליונה עם תכנית מתאר כוללת (בתלוי חש לתוכנית תא/מק/5000 (מלון תופי 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט לחלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המותר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמה התוראת בתוכנית המועעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לשתתפי התכנון.	1101 צמון מטר העיר (תכנית 3700)	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/3700 חלל מבנייתה לחוק, יגברו הוראות תכנית 3700.	התכנית נמצאת מחוץ לתחום תכנית 3700
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566 למלונאות וזנפט - בהתאם לסי 103.1.1 לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע הסותר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הקבועים בסעיף	הקרקע בייעוד מלונאות וזנפט

+	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן א) בכל אזור ייעודי. פרט מקבצי השימושים - סעיף 1.6 בהוראות התכנית.	אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגורים ומסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/5000.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים - תשתיות ולנויים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רחי"ק בסיסי - 2.5 רחי"ק מרבי - 4.0 (שטח מרבי כ- 1.8 דונם)	למי תשריט אזורי יעודי	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	בהתאם לצי 1	בכל שטח היעוד	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	7.7	מספר קומות מירבני: למו נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'גובה נקודות חריגה לביביות' ועלייה מעל מספר הקומות תקבוע בנסימח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנוחיות בדבר נטישת וטאים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ספק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת וטאים.
+	הקצאת לרובי ציבור - סעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד את תחילת תוכנית המולדת תוספת שטחי שחורים מעבר לשטחים ליעודיים שחורים המותרים על פי תכניות קודמות או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או סחורה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... רשאית ממגשרים המיועדים לשימושים שחורים שאינם למגורים להחליף את התקצאת של שטח לבנייני ציבור, כולח או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים שחורים.	אזור מגורים בבניה עירונית.	4.3.1 הקצאת לרובי ציבור - סעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תחילת תוכנית המולדת תוספת שטחי שחורים... או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או סחורה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי הרוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה ביטוח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה שסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 11א(2), וכן בסעיף קטן 11א(א) למצט מסקנות 64, 66, 68, 116-1 (17) שבד.	
	62א(א) למצט: (א4) - קביעה או שינוי נובת וקמות, 66 - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יינודים שונים, 68 - הגדלת מספר יחיד, 116 - תוספת שטחי בנייה ברשות לפרגות	סעיף
	מחות הסעיף	
שינוי קווי בנין בתוספת הבניה	קביעה או שינוי בקו בנין תקבוע בתכנית.	סעיף קטן 4(א)
חוראות בנין לתוספת הבניה	שינוי חוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן 5(א)

תצהיר והתיבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיוותר) כמסומן בסעיף 3) בסומס זה.			
הצהרת הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עוזד נביל, אדרי	052082013		25/7/18
הורף המשאפטי לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עידי	2438746-9		24.7.2018

ח' ס' 107

העתיקים
 בני אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

ח'ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2 - 25-0023
דיון בדיווח (4)	

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית:

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התביע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדרי העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/07/2018
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
 מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
 ליאור שפירא: מי היזם?
 ערן וקסלר: מלונות אורכידיאה.
 ליאור שפירא: האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
 ערן וקסלר: חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
 ליאור שפירא: למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
 עודד גבולי: המתחם הזה הולך להשתנות.
 תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
דיון בדיווח (4)	2 - 0023 - ב'

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2019	הארץ
18/04/2019	ישראל היום
18/04/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב 2380 4 תל אביב - יפו 6960003	זאב בוטיניק
רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120	עו"ד נתן מינקוביץ

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מספר	מתנגד	מייצג	טענה	מענה	המלצת הצוות
1	נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12)	עו"ד פרח רוסלר	התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה.	התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה.	לדחות את ההתנגדות.
			1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק.	התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים.	
			2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש ביעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה.	השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו במסגרת היתר הבניה.	
			3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).	בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית.	
			4. קיים חוסר	מדובר במסחר	

	קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	בהירות "מסחר מוטה תיירות"			
	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.			
		1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים:	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	2
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב-100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.		2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.			
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הוועדה המקומית.			
לדחות את ההתנגדות.	אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.			
לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.		5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיזוז שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר ולא 1850 מ"ר)			
לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.		6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתך 1-1 16 קומות.			
לקבל את		7. להבהיר בכל			

ההתנגדות		המקומות שנספח הבינוי מחייב.			
לקבל את ההתנגדות	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרטם גם בנספח הבינוי המחייב.	8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.			
לדחות את ההתנגדות	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה.	9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.			
לקבל את ההתנגדות.		10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.			

סיכום חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

- 1) צמצום שטח בייעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
 - 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
 - 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
 - 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
 - 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון:

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר: קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן: באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק: 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן: טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ויש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות

עו"ד אייל מאמו: התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתייחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות.

אהוד כרמלי: אז ההתנגדות הוסרה או לא?
 חן אריאלי: מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי?

ערן וקסלר: אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'.

אורלי אראל: ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי.
 דורון ספיר: התנגדות אחת הוסרה של חב' פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם.
 עו"ד אייל מאמו בשם היזם: אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2 - - '25-0023
דיון בדיווח (4)	

ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב

תגובת הצוות

ערן וקסלר: לגבי השימושים הציבוריים בתכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.

אסף הראל: הבונגלוס כבר בנויים? הגגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי: לא, הוא לא חדש.

מיטל להבי: מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד. ערן וקסלר: מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.

מיטל: תציג לנו את זה.

יואל פייגין: מציג במצגת את המלון והשימושים.

מיטל להבי: אני רוצה לראות רח" תל אביבי להבין איך הרח" עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות. אודי כרמלי: הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.

מיטל להבי: אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.

אסף הראל: ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.

מיטל להבי: אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?

אסף הראל: כן, צריך להכפיל את העיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. הועדה רשמה לפנייה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
 2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
 3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ': שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר

התקבלה הודעה מהועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):
 הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 1540-13 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2023-0025 - 2
דיון בדיווח (4)	

- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.

יחד עם זאת, לאור הסתייגות הועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות.
הראלה אברהם אוזן : המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הועדה אישרה ניווד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית. אסף הראל : מדוע הועדה המחוזית לא אישרה?
הראלה אברהם אוזן : למעשה מבקשים מהועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות.
אסף הראל : איך השר נכנס כאן?
הראלה : לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בועדה המחוזית ובודקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו.
דורון ספיר : נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה.
הראלה אברהם אוזן : מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות תא/מק/4797 - 507-0468058 דיון בדיווח (4)	10/12/2025 2 - 0023-25'

עדכון בהצעה להעביר המלצה למשרד הפנים לאשר את התכנית

רקע כללי

תא/מק/4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, חלה על מגרש ביעוד מלונאות ונופש במרחב שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב גלילות. התכנית מרחיבה את בית המלון שתוכנן להיבנות לפי תכנית מאושרת במקרקעין (תא/2566) ושבנייתו נעצרה בשנת 2015 בסיום חפירה ודיפון ותחילת בניית מרתפים, לאור פקיעת תוקף היתר הבנייה. תא/4797 מציעה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים, שטח ציבורי בנוי, תוספת קומות למבנה לעד 15 קומות סה"כ (קרקע עד קומה 7- מלון הכולל 90 יח"ד מלונאות, קומות 15-8 מגורים הכוללים 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר) בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

הליך קידום התכנית

ביום 11.9.2019 תא/4797 אושרה על ידי הועדה המקומית כאשר במסגרת אישור התכנית, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (סעיף 3.1.1(ד)) אושרה תוספת של 25% עבור שימוש למגורים. סעיף 3.1.1(ד) קובע "היקף שטחי בנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית".

התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 על ידי הועדה המחוזית ביום 11.7.2019, וזאת נוכח חריגה של כ-460 מ"ר מהרח"ק המותר בתכנית המתאר שניתנו כבר בהיתר הבניה בצורת הקלה. לאחר הקביעה של סעיף 109 יזם התכנית ביקש דיון מקדמי בוועדה המחוזית לצורך העברת התכנית לסמכותה של הועדה המחוזית בחריגה מהרח"ק לפי תכנית המתאר. הועדה המחוזית בדיון הבהירה שקיים קושי לשיטתה לאשר תוספת מגורים במגרש ביעוד מלונאי. יזם התכנית משך את בקשתו להעברת התכנית לוועדה המחוזית והסכים להפחית את הזכויות שניתנו מעבר לרח"ק המרבי (כ-460 מ"ר). נוכח זאת, אישרה הועדה המקומית את התכנית לפרסום למתן תוקף בכפוף לאישור השר לפי סעיף 109(ב) לחוק.

בהתאם, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, החליטה לפי סמכות שהואצלה לה בהתאם לסעיף 109 לחוק שלא לאשר את התכנית (החלטה מיום 10.11.2021).

מגישי התכנית הגישו ערר על החלטת הועדה המחוזית לשר הפנים מכוח סעיף 269 לחוק ושר הפנים דחה את הערר בטענה שהוספה של 25% למגורים בשטח המלונאות אינה עומדת בהוראת סעיף 7.2 לתמ"א 12/1 – "התכנית הנדונה אינה עומדת בפרשנות המקובלת להוראות סעיף 7.2 לתמ"א". עוד נימק שר הפנים את החלטתו שאין בהוראת סעיף 3.1.1(ד) לתכנית המתאר שקובעת שניתן להוסיף 25% שימושים נוספים, כדי לגרוע מהוראה ספציפית הקבועה בתמ"א 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות) והוספת השימוש למגורים מהווה שינוי יעוד של המלונאות.

יצוין עוד, כי בטרם אושרה התכנית עמדת משרד התיירות הייתה שלא לאשר את תוספת המגורים אך לאחר שהוגשה לו תכנית עסקית על ידי מגיש התכנית ולאחר שקילה נוספת של הנושא הוחלט על ידי משרד התיירות ביום 8.11.2023 שנכון יהיה לאשר תוספת מגורים של עד 20% מתוך כלל הזכויות. על אף השינוי בעמדת משרד התיירות, הועדה המחוזית נותרה על דעתה ולא אישרה את התכנית לאור תוספת המגורים שאושרה בוועדה המקומית. יצוין בהקשר זה, כי שר הפנים קיבל את עמדת הועדה המחוזית ולא את עמדת משרד התיירות.

ביום 29.2.2023 הוגש על ידי מגישי התכנית בג"ץ לבית המשפט העליון בו עתרו כנגד החלטת הועדה המחוזית ושר הפנים שלא לאשר את התכנית, שכן החלטתם סותרת את הוראות תכנית המתאר וכן את עמדת שר התיירות ולטענתם אין בתוספת המגורים כדי להוות שינוי יעוד ולכן סעיף 7.2 לתמ"א 12 כלל אינו חל. טרם התקיים דיון בבג"ץ וטרם הוגשו מענים על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, משרד התיירות ושר הפנים.

במקביל להליך הבג"ץ, המועצה הארצית מקדמת את תמ"א 1 שינוי מספר 25 שנועד לשנות את תמ"א 12. בין השינויים של תמ"א 1, נעשה שינוי לסעיף 7.2 לתמ"א 12, כך שתתאפשר הוספת זכויות בנייה לשימושים נוספים עד 25% (תוספת שתמ"א 12 לא מאפשרת בנוסחה הנוכחי)

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2 - - '25-0023
דיון בדיווח (4)	

מהות הדיווח והמלצת הגורמים המקצועיים

לשיטת הוועדה המקומית, התכנית אושרה כדין ובהתאם להוראות תכנית המתאר ואין בתוספת המגורים לשנות את הייעוד. עמדה זו גם מתחזקת לאור עמדת משרד התיירות שהמליץ גם הוא על תוספת המגורים בהתאם לתכנית העסקית שהוצגה לו.

עם זאת ולאור כך שהוועדה המקומית רואה חשיבות באישור וקידום התכנית (בין היתר לאור כך שכיום יש בור בשטח והאינטרס העירוני הוא לקדם את הבניה ולא לעכבה ולהמתין לאישורה של תמ"א 1) מוצע לעשות שימוש בסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו " רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים :

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו."

לתפיסת הגורמים המקצועיים בעת"א- יפו, בהתאם לתנאי מס' 2, החשיבות התכנונית המיוחדת מורכבת ממספר טעמים

- מדובר במלון ראשון וחלוץ בהיבט התיירותי במרחב מתפתח המצריך התייחסות תכנונית ייחודית.
- **שיקול ציבורי** - התכנית מוסיפה כ- 15% זכויות בניה למלונאות וכוללת הקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות התחתונות של המבנה אשר ירשם על שם עיריית ת"א, ובכללם שטח לשימוש מסחרי. יצוין כי בסעיף 4ב בהחלטת משרד התיירות לאישור התכנית (הוועדה לבדיקת תכניות מיום 8.11.2023) שיקול זה נלקח בחשבון כאמת מידה לבחינת חריגה מתמ"א 1/12: "תרומה ממשית לצרכי ציבור".
- **שיקול תכנוני** - בסביבת הפרויקט המלונאי המוצע בתכנית ישנה שכונת מגורים קיימת (בלו) ובסמוך למתחם מקודמת תכנית לשכונה נוספת (תא/4787 - שדרת הקאנטרי). בנוסף, בצמוד לפרויקט, הושק לאחרונה מתחם תעסוקה גדול (WIX). לכן, הפרויקט המוצע במסגרת תא/4797, ישלים את מגוון השימושים במרחב.
- **שיקול בטיחותי-בריאותי** - הבור המצוי בלב השכונה מזה שנים מהווה סכנה בטיחותית. קירות הדיפון, ללא חיזוקים של תקרות מרתף, עומדים בפני סכנת תזוזה. היזם מבצע תמיכות זמניות בעלות ניכרת בשל עצירת הבניה ואי קידום התכנית. כמו כן, במקום נותר מפגע תברואתי בשל היקוות מים המהווים כר פורה ליתושים ומזיקים לשכונה הסמוכה (היזם, בתיאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ת"א מרסס את המתחם בכל שבועיים).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

על מנת לממש את התכנית ולהקים את הבינוי הרצוי מבחינה תכנונית ואורבנית וזאת מבלי להמתין עד לאישור של תמ"א 1 (תהליך שעלול לקחת זמן רב), **מוצע להעביר את המלצת הוועדה המקומית למועצה הארצית לאשר את התכנית באמצעות סעיף 7.2.2 לתמ"א 12.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24'ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מלון קאנטרי קלאב גלילות להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התוכנית.

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	2 - - '25-0023
דיון בדיווח (4)	

מציג במצגת את ההליכים שהיו בתוכנית.

מיטל להבי: 2011 קודמה תכנית, אנחנו לא נותנים לעשות בור ללא תוכנית. הצגתם לנו תוכנית, למה אתם לא פועלים לפי התוכנית? אודי כרמלי: הועדה המחוזית באה בטענה שלא התקבל אישור של משרד התיירות. הועדה המחוזית לא נתנה המלצה. ענת הדני: היתר הבניה יצא לפי תוכנית תקפה. רבקה פרחי: הבור שקיים שם הוא לפי תוכנית מתאר. מיטל להבי: תפעלו לפי התוכנית התקפה, מדוע מגיעים עכשיו עם הבור? אורלי אראל: זו לא הסיטואציה, הוא לא קנה מגרש. התבע בתוקף וחשב שזה נכון לעשות עירוב שימושים של מלונאות ומגורים במגרש ולעמדתנו זה תאם את תמ"א 12. מיטל להבי: האם נתנו היתר דיפון וחפירה מתוקף תמ"א 12? אורלי אראל: לא. אלא מתוקף תב"ע תקפה. חיים גורן: מה הפרקטיקה של ההליך למועצה ארצית. אורלי אראל: יש ויכוח בין רשויות של מדינה משרד התיירות שתומך בתוכנית הזו לבין ועדה מחוזית משרד הפנים שלא תומכים בתוכנית. נמצא פתח סטטוטורי לפתור את הבעיה דרך המועצה הארצית לפי תמ"א 12. רבקה פרחי: תמא 12 סעיף 7.2.2 מאפשר למועצה הארצית שיקול דעת. וכדי להגיע למועצה הארצית שתפעיל את סעיף 7.2.2 בתמא 12, אנחנו צריכים שהועדה תמליץ על כך. לכן פירטנו את השיקולים שעובדים כאן וחלים על המגרש הזה. שיקול ציבורי התוכנית מוסיפה זכויות בניה של מלונאות, שטחים ציבוריים ושיקול מסחרי. אודי כרמלי: התוכנית כבר הופקדה נדונה בהתנגדויות וקיבלה שבחים. התוכנית נתקעה בפרשנות משפטית במחוז ואנחנו רוצים להוציא את הערמונים מהאש. המחוז שמח על הפרשנות הזו והפרשנות מאפשרת למועצה הארצית להפעיל שיקול דעת כדי לאפשר ע"פ תמא 12. לדעתנו משכו אותנו ואת היזמים למסע מיותר ולוויכוחים מיותרים וזאת על כך שאנחנו דורשים עירוב שימושים שיהיו שימושי מלונאות מסחריים וציבוריים כדי שנוכל לעשות משהו טוב. כאן מדברים על מה הנימוקים הערכים שיש להציב למועצה הארצית שנכון להציג לה מדוע אנחנו חושבים כך ע"פ תמא 12. רבקה פרחי: זה ניסיון. ככל שהמועצה תסכים, הבג"ץ התייתר והתוכנית תואמת תא 5000 היא לא בחריגה. רועי אלקבץ: צריך לפרש כל תרומה לצורכי ציבור. צריך לפרט אותו. אודי כרמלי: אנחנו כן מפרטים. 15% למלונאות 350 שטח מבונה שימוש מסחרי אנחנו נעבה זאת. מיטל להבי: יש לתקן טעות סופר בעמ 171 תועלת ציבורית שמדובר 350 מ'. אורלי אראל: יש נקודות בדברט שהם היסטוריה צריך לראות מול תוכניות שהופקדו לא מול דרפטים ישנים. רבקה פרחי: אנחנו נבדוק את עצמנו מיטל להבי: כמה נתנו מטרים תוספת מגורים בתקנון? חייב להיות קריטריונים לתועלת ציבורית אורלי אראל: לא. התבע אושרה למתן תוקף בה יש הקצאה לתוספת מגורים הקצאה לתוספת שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה שטחי מסחר זה מה שאושר למתן תוקף. עכשיו לצורך אישור התוכנית במועצה ארצית מתוקף תמא 12, אנחנו צריכים לתת את השיקול הציבורי. זה לא תועלת ציבורית או הקצאה לצורכי ציבור. אלו מונחים שונים. הבקשות שלכם זה לא בסמכות מקומית. אודי כרמלי: המחוז הוציא 109 אם הוא חושב שהחלטת המקומית שנעשתה שלא בסמכות. לדעתנו יצאה החלטה של המחוזית שהיא שגויה וכתוצאה מכך אנחנו מבקשים מכם על ההמלצה שנרחיב אותה ואיזה סוג שימושים ציבוריים יכולים להיות פה. מלי פולישוק: ההתנגדות של המחוזית היא עקב סמכות של המקומית. אודי כרמלי: ההתנגדות של המחוזית היא עקב פרשנות שעניין מלונאי לא יכול להכיל מגורים. זו פרשנות של פעם ולא רלוונטית. הפרדוקס הוא שמשרד התיירות מצטרף לדעתנו. חיים גורן: מה מיוחד במרחב הזה שהוא ראשון וחלוץ? רבקה: הוא ראשוני המתחם הזה. היום יש את וויקס ותוספת מלונאות כאן היא נכונה. חן אריאלי: מלון ייחודי במתחם. חיים גורן: השיקול הבטיחותי בריאותי צריך להיות ראשון. חן אריאלי: גם חיים וגם רועי מציעים שהשיקול הבריאותי יהיה ראשון בהצעה. מקריאה את החלטת הועדה.

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות	10/12/2025
4797/מק/תא/507-0468058	2025-0023 - 2
דיון בדיווח (4)	

בישיבתה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהשיקולים שפורטו בחו"ד הועדה מחליטה כי התוכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת וממליצה להביא את הוספת שטחי המגורים התואמת את תא/5000 לאישור המועצה הארצית. ככל שהמועצה הארצית תאשר את התוספת תאושר התוכנית למתן תוקף.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן
עדכון על משיכת בקשה לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת." הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית.

בהמשך לפנייה זו, התקבלה התייחסות נציגת הולנת"ע, לפיה הטיעונים המפורטים אינם חזקים דיים, וכפי הנראה יידחו ע"י הולנת"ע והתכנית תבוטל. בשיחה טלפונית עם יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הרב נתן אלנתן, הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

בתאריך 1.4.25 הוצגו במועצה הארצית הוראות תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד לבטל את תמ"א 1/12. בדיון זה הועדה החליטה להעביר את התכנית להשגות ותיקונים של הוועדות המחוזיות לתקופה של חודשיים. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בישוב עירוני. בסעיף 8ב (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

עתליה רזניק: דיווח על משיכת בקשה לדיון בתוכנית מהולנת"ע. תכנית באיזור צומת גלילות. בשנת 2019 הוועדה המקומית אישרה לתת תוקף לתכנית, היה לפי סעיף 109 טעון אישור השר זה הגיע למחוז. טענו לאי תאימות לתמ"א 12 לפי הוועדה המחוזית, הגיע לערר ולבג"ץ. בשנת 2024 פנינו לוולנת"ע בבקשה להמליץ. לאשר את תוספת שטחי המגורים בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 ופרטנו, קיבלנו התייחסות מהולנת"ע שממליצים לנו למשוך מאחר שמקודם כיום תיקון 25 לתמ"א אחת שיאפשר את תוספת השימוש הזו ויחליף את תמ"א 12 ולכן אנחנו מבקשים בעצם לעדכן שאנחנו מושכים את הבקשה מהולנת"ע

ליאור שפירא: מי היזם?
עתליה רזניק: פורספרטי
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

התוכן	מס' החלטה
מלון במתחם קאנטרי גלילות 507-0468058 תא/מק/4797 - דין בדיווח (4)	10/12/2025 2 - - '25-0023

עדכון על הגשת בקשה מחודשת לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת." הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית. בטרם הדיון הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

מאז משיכת הבקשה, מקודם תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד להחליף את תמ"א 1/12. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בישוב עירוני. בסעיף 8 ב(3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים. לאור התקדמות התיקון לתמ"א מבקש היזם לשוב ולהגיש את התכנית בפני הולנת"ע, כאשר הזכויות לייעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתוכנית בקיזוז השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם להחלטת הועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להביא את התכנית לדיון בולנת"ע לאישור של תוספת שימוש למגורים עד 20% מתוך כלל הזכויות בתכנון בקיזוז השטחים לצורכי ציבור לצורך אישורה, אשר לאחר מכן תתאשר התכנית למתן תוקף בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 11.9.2019.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 3 - - '25-0023	507-1523661 תא/5269 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה

רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, המאופיין ברובו בשימושי מגורים ומיעוט רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה. המסחר הקיים ברובע הינו ספורדי ודליל וכולל חנויות בודדות או מקבצי חנויות, הפזורות ברובע ללא רצף מתוכנן עפ"י תכניות הסטוריות (תא/567,568,569,570), אשר הסדירו חנויות שנועדו לספק את צרכי התושבים. כמו כן קיים מוקד מסחרי במרכז רפואי ויצמן, וחזית מסחרית מתוכננת ברחוב ארלוזורוב.

בהתחשב במספר התושבים הקיים ולאור גידול מספר יח"ד הצפויות מתוקף מימוש תכנית רובע 4 ותכניות אחרות, קיים חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר ברובע.

בנוסף, עפ"י תכנית תא/600 החלה על המגרשים במעגל החיצוני בכיכר המדינה, שימושי המסחר בקומת הקרקע אינם כוללים בתי קפה ובתי אוכל. לאור העובדה כי לאורך השנים מתקיימים בתי קפה במסגרת בקשות לשימושים חורגים, מוצע להסדיר שימושים אלה במסגרת התכנית.

מצב סטטוטורי קיים :

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות למסחר נקודתי תא/567,568, תא/569, תכנית כיכר המדינה תא/600.

תכנית המתאר תא/5000 קבעה חזית מסחרית בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי, זכויות הבניה הינם בהתאם לקבוע בתכנית רובע 4. זכויות הבניה במגרשים אלה הינן עפ"י תכנית רובע 4.

תמ"א 70: בהתאם לסעיף 8.1 רשאי מוסד תכנון לאשר באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרות תכנית מפורטת שאינה תכנון כולל להוספת שימושים ובלבד שאין המדובר בתוספת שטח העולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה.

היות שהתכנית המוצעת כוללת שינוי הוראות בינוי בקומת הקרקע ותוספת שטחים בהתאם לכך, מדובר בתכנית בסמכות מחוזית.

בתחום התכנית המוצעת פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של שנה. (הוועדה המקומית המליצה על תקופה של 3 שנים, אולם הוועדה המחוזית קבעה כי תנאים אלה יחולו לתקופה של שנה בלבד, וכן אפשרות להארכת מועדים בהתאם להתקדמות הליכי התכנון).

להלן המלצות הוועדה המקומית לוועדה המחוזית:

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
5269/תא-507-1523661 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה	10/12/2025 3 - - 0023-25

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

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

דיון נוסף – תיקון טכני לתנאים לפי סעיף 78

- להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים:
- מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 7-17)
- בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 4-6).

בישיבתה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים:
- מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 7-17)
- בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 4-6) לאור עקרונות התכנון של התכנית המקודמת ועל מנת ליצור רצף פעילות מסחרית סביב הכיכר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק

התוכן	מס' החלטה
507-1523661 תא/5269 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה	10/12/2025 3 - 0023-25

להלן החלטת הוועדה המחוזית בדיון לפי סעיפים 77-78:

הנדון: תכנית - 507-1417617: תוספת שימושים ברובע 4 - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025003 מיום 31.03.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית חלה על חלקות המגורים הכלולות בתכנית רובע 4 בתל אביב, לאורך הרחובות הראשיים: יהודה המכבי (כולל מגרשים ברחוב דה האז 4-6), פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושד' שאול המלך. בתחום רחובות אלו קיים מחסור בחזיתות מסחריות רציפות ומיעוט שטחי מסחר ביחס לגידול במספר התושבים בשל תוספת יח"ד במימוש תכנית רובע 4.

הוחלט:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77, לחוק שמטרתה: חיזוק הרחובות העירוניים הראשיים ברובע 4 על ידי קביעת חובת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע ברחובות יהודה המכבי (כולל מגרשים ברחוב דה האז 4-6), פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושד' שאול המלך, קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי ועומק מרתפים וקביעת הוראות לשימושי המסחר והיקף השטחים.
2. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית מלבד המפורט להלן:
 - א. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
 - ב. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.
 - ג. החלטה תקפה למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי: 31.3.2025 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן היתר.
 - ד. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הגשה, שיפוץ, פתונות מיגון, ממ"ד וכן בקשות לשימוש חורג.
 - ה. מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יעוד דרכים וכן מתקנים הנדסיים.
3. **תוקף התנאים:**
 - א. הפרסום יכלול גושים וחלקות, כמסומן בתשריט שהוצג בדיון.
 - ב. הוועדה תשקול הארכת המועדים האמורים בהתאם להתקדמות הליכי התכנון.

תוקף התנאים כאמור לעיל הינו עד 31.3.26

מצב השטח בפועל:

היקף מימושים משמעותי מתוקף תכנית רובע 4 ומתוקף תכניות אחרות. (סומייל, דפנה ארלוזורוב, כיכר המדינה). תוספת יח"ד הצפויה מתוקף תכנית אלה הינ כ-18,000 יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

התוכן	מס' החלטה
5269/תא-507-1523661 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה	10/12/2025 3 - 0023-25'

שלד הרחובות הראשיים ברובע משמש בעיקר כלי רכב אשר אינם מתפקדים כרחובות עירוניים. המסחר הקיים דליל וספורדי, וקיים מחסור בשטחי מסחר ביחס לנידרש לציבור התושבים והמבקרים. בנוסף, עפ"י התכניות התקפות ברחוב הא באייר בכיכר המדינה, שימושים לבתי קפה אינם מתאפשרים ובתי הקפה הקיימים מתאשרים במסגרת שימושים חורגים.

מצב תכנוני מוצע:

קביעת חובת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים ברחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ומקטע מערבי בשדרות שאול המלך, קביעת הוראות בינוי בקומת הקרקע הכלולות ביטול רצועת העמודים המפולשת ותוספת שטחים בהתאם לכך. בנוסף, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקידמי של המגרש, וקביעת תקן חניה אפס לשימושי המסחר. יתר הוראות הבניה עפ"י תכנית רובע 4.

כמו כן מוצע לאפשר שימוש לבתי קפה ובתי אוכל במגרשים הפינתיים בכיכר המדינה אשר חלקם משמשים כיום בתי קפה במסגרת שימושים חורגים. יתר ההוראות ללא שינוי ביחס לתכניות התקפות.

שיתוף ציבור: בהתאם להחלטת תת וועדה לשיתוף ציבור התקיים מפגש מקוון לתושבי רובע 4 לצורך הצגת התכנית וקבלת התייחסויות. המפגש פורסם בדיגיתל, בקבוצות פייסבוק, ובקבוצות ווטסאפ שכונתיות. הועלו נושאים כגון צורך במסחר בשכונת בבלי, שאלות על סוגי המסחר שיתרו במסגרת התכנית, שעות הפעילות המסחרית, וכן עמדות בדבר אי נחיצותו של המסחר בעיקר באזור הקרוב לקניון ויצמן.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה לרכב פרטי. כניסות/יציאות לחניה ימוקמו במרווחי הצד מעבר לתחום זיקת התחום. נספח התנועה המנחה יציג מיקומי פריקה וטעינה פוטנציאליים לשרות המסחר המתווסף ברחובות המסחריים או ברחובות הניצבים להם.

עיצוב: התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית וכן הוראות פיתוח לתחום זיקת ההנאה. **התייחסות לסביבה:** קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב. **איכות סביבה:** קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המקומית לאשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה, בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון:

דנה גורדון: תכנית לתוספת שימוש מסחר ברובע 4. מפרטת בנוגע לתכנית על פי מצגת. **חיים גורן:** למה זה בסמכות מחוזית?
דנה גורדון: כי אין בסמכותנו לאפשר זכויות בניה מעבר למה שניתן בתכנית רובע 4.
אורלי אראל: נבקש להוסיף לתכנית אפשרות לשימוש מסחרי בויצמן 2, בית אמות מה שהיה פעם IBM **ליאור שפירא:** אבל יש שם?
אורלי אראל: זה מסחר בשימוש חורג, אם רוצים לאפשר אותו צריך להכניס אותו לתב"ע אחרת. אי אפשר לעשות שם יותר שימוש חורג למסעדה.
ליאור שפירא: למה?

התוכן	מס' החלטה
5269/תא-507-1523661 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה	10/12/2025 3 - - 25-0023

אורלי אראל: שימוש חורג לתב"ע מוגבל לעשר שנים.
ליאור שפירא: היועצת המשפטית יש אמת בדברים?
הראלה אברהם אוזן: לפי החוק שימוש מוגבל לתוכנית הוא מוגבל לזמן.
ליאור שפירא: אבל הוא לא מוגבל לעשר שנים כי אנו מאשרים הרבה יותר
הראלה אברהם אוזן: הדבר הנכון הוא, אם מדובר על שימוש תכנוני שצריך להיות באופן
קבוע, יש לאשר זאת בתכנית ולא בדרך של שימוש חורג מתכנית.
חיים גורן: בתא/5500 כבר הוכנסו הזכויות האלה?
אורלי אראל: לא שינינו
חיים גורן: זה היה צריך להיות תואם בסופו של יום.
רון חולדאי: חמש שנים או עשר שנים מה מותר ומה אסור?
הראלה אברהם אוזן: שימוש חורג מתכנית חייב להיות מוגבל.
רון חולדאי: מוגבל בזמן אבל כמה?
הראלה אברהם אוזן: החוק לא אומר כמה. מותר לעשות 10 שנים. הנקודה היא, אם
מלכתחילה מאשר שימוש חורג ל30 שנה אתה מביע את דעתך שהשימוש יהיה הרבה זמן.
*ההקלטה הופסקה לבקשת היו"ר וכינוס לדיון פנימי.
ליאור שפירא: אנו מאשרים להפקדה בוועדה המחוזית.
חיים גורן: הנושא של חניות או כניסות לחניה, לא מבטלים את הכניסות מהרחובות
הראשיים המסחריים שקבעתם?
גילה גינסברג: התכנית מבוססת על תכנית רובע 4, אנחנו מעוניינים להשאיר את זרימת
ההיתרים ואת המצב הסטטוטורי מבחינת זכויות הבנייה כפי שהוא.
אלחנן זבולון: אנחנו יודעים מהיסטוריה, כשיש חזית מסחרית לא נותנים כניסה לרכב
לחניה.
גילה גינסברג: התכנית לא אוסרת. ככל שתקודם פה תכנית לגבי רחובות מסחריים
מדיניות ודברים כאלה מחוץ לתוכנית היא זו שתקבע. מה שכן הכניסה לחניה לא תהיה
מתוך החזית המסחרית, אנחנו רוצים את החזית המסחרית, לכן התכנית קובעת שהכניסה
תהיה מהמרווח הצידי ומה שמעבר לזיקת ההנאה, על מנת למנוע חיכוך עם הולכי הרגל,
הרצף של המדרכה יישמר. הרמפה תתחיל מעבר למרווח הקדמי פנימה לתוך המגרש כדי
להימנע מחיכוך עם הולכי הרגל.
חיים גורן: אין בתוכנית הזאת אפשרות לעשות ברים וכל מיני דברים כאלה?
גילה גינסברג: ברים לא, יש הגדרה לשימושי המסחר שקובעת שזה חנויות, בתי קפה,
חיים גורן: רב הדברים כבר קיימים בשימוש חורג אנו כעת מסדירים אותם?
אורלי אראל: לא רק, אנחנו מייצרים רחובות שכיום אין בהם מסחר, רחובות מרכזים
ברובע 4 ואנחנו מייצרים בהם חזיתות מסחריות.
דנה גורדון: רחובות שכבר הוגדרו ברובם כמסחריים בתכנית המתאר.
רועי אלקבץ: בסוף יש צורך אמיתי, זה מה שאומרים אנשי המקצוע.
ליאור שפירא: יהיה דיון מקיף על כל נושא המסחר בעיר. אנחנו ממליצים להפקדה בוועדה
המחוזית כולל ויצמן 2.

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה, בכפוף לתנאים הבאים:
1. הוספת סימון חזית מסחרית/פעילה מחייבת לאורך כל רחוב ויצמן בצידו המזרחי בתשריטת התכנית והוספת הוראות מתאימות בתקנון התכנית.
 2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, אמיר בדראן, דייבי דיסטניק, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025	507-0224725 תא/מק/4021 - מבואות יפו - נצבא
4 - - 0023-25	דיון בהפקדה (3)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תא/4021, מבואות יפו - נצבא

תכנית מס' 507-0224725

מיקום: שכונת גבעת הרצל, בין הרחובות: הש"ך (מצפון), אבולעפיה (ממזרח), בן עטר (ממערב), ורבנו חננאל (מדרום).

כתובות: אבולעפיה 8, 10, 12, 14. בן עטר 23, 25, 27. הש"ך 2, 4, 6, 8. רבנו חננאל 13, 15, 17, 19, 21, 23, 21א.

רקע: התכנית נדונה בוועדה המקומית במאי 2013 והוחלט להמליץ להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית. לאחר הפקדת תא/5000, דצמבר 2013, הוחזרה התכנית לסמכות מקומית אולם עד כה לא הבשילה לדיון להפקדה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק		98

התוכן	מס' החלטה
507-0224725 תא/מק/4021 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - - '25-0023

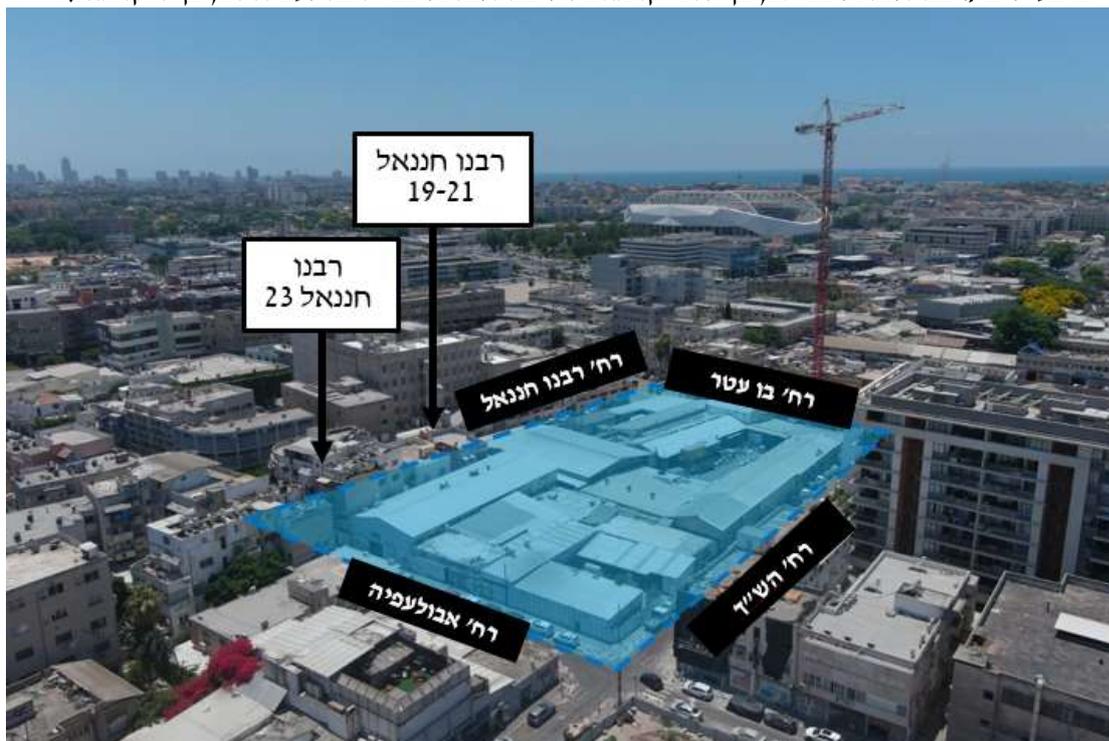
116, 112-113	107, 73-80	חלק	מוסדר	7052
--------------	------------	-----	-------	------

שטח התכנית : 9.5 דונם

צוות התכנון : עורך התכנית : חן אדריכלים
 נוף : רם איזנברג עיצוב סביבה
 תנועה : קראוס – חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ
 שמאי : נחמה בוגין בע"מ
 מודד : שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ
 איכות סביבה : ESD
 תשתיות : גלבע מהנדסים יועצים

יזמים : נצבא החזקות 1995 בע"מ, האוניברסיטה העברית בירושלים ואוקר בע"מ.
בעלות : נצבא החזקות 1995 בע"מ (52.2%), האוניברסיטה העברית בירושלים (16.8%), אוקר בע"מ (7.2%) : סה"כ בבעלות יזמי התכנית 76.2% משטח התכנית. בנוסף : עיריית תל אביב יפו (12.5%), רשות הפיתוח, חברת החשמל לישראל, וכן 2 בתים משותפים שלהם בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל : השטח מתאפיין בבתי מלאכה בעלי אופי תעשייתי. בתחום התכנית נכללים גם שני מבני מגורים פעילים (רבנו חננאל 19-21, בן שתי קומות + רבנו חננאל 23 / אבולעפיה 14, בן 4 קומות).



מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי ייעוד : אזור 703 – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים ראשיים : מגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה.

נספח אזורי ומתחמי תכנון : אזור תכנון 703 – מבואות יפו. מתחם התחדשות עירונית, המאפשר תוספת עד 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי רק עבור שימושים שאינם למגורים (סה"כ רח"ק 5) בתנאי שקומת הקרקע תהיה כולה לשימושים שאינם למגורים + בניה נקודתית חריגה לסיביתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. התכנית נדרשת להתאמה למסמך מדיניות.

התוכן	מס' החלטה
4021/מק/תא - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - - '25-0023

שטחי בניה מותרים: רח"ק מירבי 5 (מתוכם 1 שאינו למגורים).
נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות (בנספח 8 ק' + דרגת גובה בשל מתחם להתחדשות עירונית).



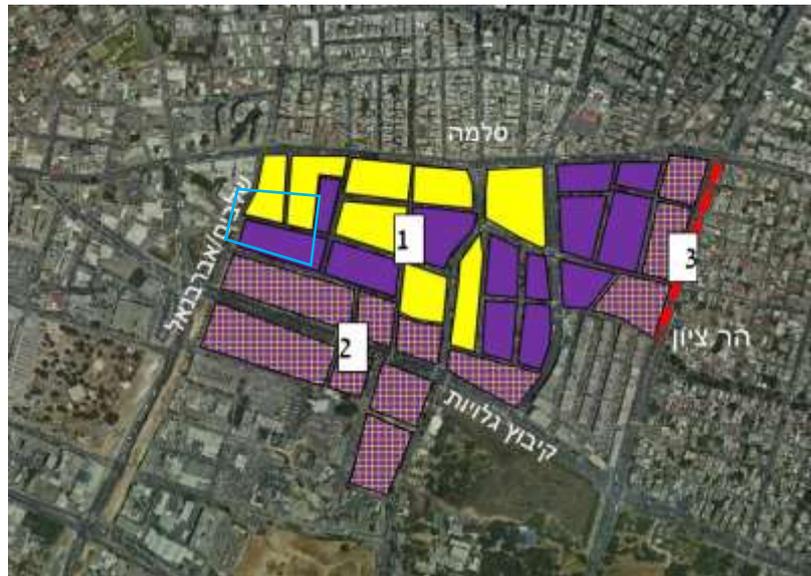
נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי ומתחמי תכנון

תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9093: מסמך מדיניות מבואות יפו

המדיניות מציעה שמירה של רוח המקום ואופי השכונה התעשייתית הכולל בינוי ופרצלציה במקצב שכונתי איכותי ומגוון. לפי חזון המדיניות, מרחב מבואות יפו מתפקד כרובע עירוני מעורב שימושים, שפיתוחו יאפשר את המשך פעילות והתחדשות כאזור מלאכה ותעשייה יצרתי, יצרני וחדשני. בין מטרות המדיניות: עידוד עסקים קטנים, עידוד מרחב עירוני מגוון ואקלקטי הכולל: שימושים מגוונים, בינוי חדשני ומגוון, מנעד רחב של שירותים ציבוריים, מרחב ציבורי איכותי ומרחב מאפשר בילוי. המדיניות מחלקת את המרחב ל 3 אזורים. תחום התכנית המוצעת נמצא באזור 1, המיועד לקידום תכניות בשטח מינימלי, ביחס לאזור 2 ו-3 המיועדים לקידום תכניות על מבני עירוני שלם. המדיניות סיווגה את תחום התכנית בקטגוריית "תכניות מאושרות או בהליך מתקדם", המורגות מהוראות מסמך המדיניות.



- תכניות מאושרות או בהליך מתקדם
- שימושי מלאכה, תעשייה ותעסוקה
- שימושי מלאכה, תעשייה, תעסוקה ומגורים

התוכן	מס' החלטה
507-0224725 תא/מק/4021 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - 0023-25ב'

מצב תכנוני קיים:

תמ"א 70

תחום התכנוני נמצא בתחום תמ"א 70, בטבעת השניה של תחנת שלבים בקו מטר 2.M. הוראות התכנית דורשות רח"ק מינימלי 5.0 והתכנית מציעה רח"ק 4.25. תכנית זו מקודמת במסגרת הרח"ק שנכלל במדיניות ההתאמה, ומכאן שהיא תואמת לתמ"א 70. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.2.2025, בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ"א 70. על פי סעיף 8.1.2.3 להוראות תמ"א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הועדה המקומית לוועדה המחוזית ביום 10.9.2025 לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לוועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 אשר תואמות גם את הרח"ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500 - המוקדם מבניהם. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו, יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א.

תא/483 (1960)

יעודי הקרקע: מלאכה ב.

שטחי בניה מאושרים: 120% + 30% שטחי שירות.



מצב תכנוני מוצע (תשריט מצב מוצע):



טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע:

מצב יוצא		מצב נכנס		יעוד קרקע
%	דונם (קרקע)	%	דונם (קרקע)	
		86%	8.28	מלאכה ב'
14%	1.35	10.8%	1.03	דרך מאושרת
5%	0.47	3.3%	0.32	דרך מוצעת
11.7%	1.13			מגורים מסחר ומבני ומוסדות ציבור
33%	3.18			מגורים מסחר ותעסוקה
9.5%	909			מגורים ד'
19.4%	1.87			שטח פרטי פתוח
7.7%	0.79			שטח ציבורי פתוח
100%	9.63	100%	9.63	סה"כ

התוכן	מס' החלטה
4021/מק/תא/507-0224725 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - 0023-25ב'

עקרונות התכנון:

- התחדשות המרחב בהתאם להוראות תא/5000, ע"י הריסת מבנים תעשייתיים קיימים ובניה חדשה הכוללת שימושים מעורבים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- התכנית כוללת 3 מתווי התחדשות שונים: תאי שטח 101, 102 ו-105 בבניה חדשה על בסיס **איחוד וחלוקה בהסכמה**, תא שטח 103 במתווה הריסה ובניה במגרש פרטני, ותא שטח 104 במתווה עיבוי ותוספת קומות במגרש פרטני.
- התכנית מציעה בינוי צמוד דופן לרחובות הסובבים, המקיף מערך שטחים פרטיים פתוחים ושטח ציבורי פתוח.
- חזיתות מסחר בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסמוכים, ושימושי תעסוקה בקומת הקרקע כלפי המרחב הפנימי של הבינוי.
- הקצאת שצ"פ בשטח 0.8 דונם, ברצף עם שפ"פים המסומנים בזכות מעבר לציבור (בהיקף כולל של 1.87 דונם) המייצרים רצף ציבורי הליכתי המשלים את מערך התנועה הקיים בשכונת מבואות יפו.
- שטח ציבורי בנוי בהיקף 1,200 מ"ר (עילי) ב-2 הקומות התחתונות בתא שטח 105.
- הקמת עד 261 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכן 50 יח"ד (19% מיחה"ד) לדירור בהישג יד בהתאם למדיניות הדירור העירונית, להשכרה לטווח ארוך (בשטח ממוצע של 80 מ"ר כולל ממ"ד).
- הבינוי המוצע הוא בגובה 8 קומות, מלבד בתא שטח 104 (7 קומות) ותא שטח 105 (9 קומות), מתוכן 2 תחתונות בשימוש שטח ציבורי (בנוי).
- מקומות החניה יהיו תת קרקעיים בחניון משותף בעל כניסה אחת מרח' בן עטר.

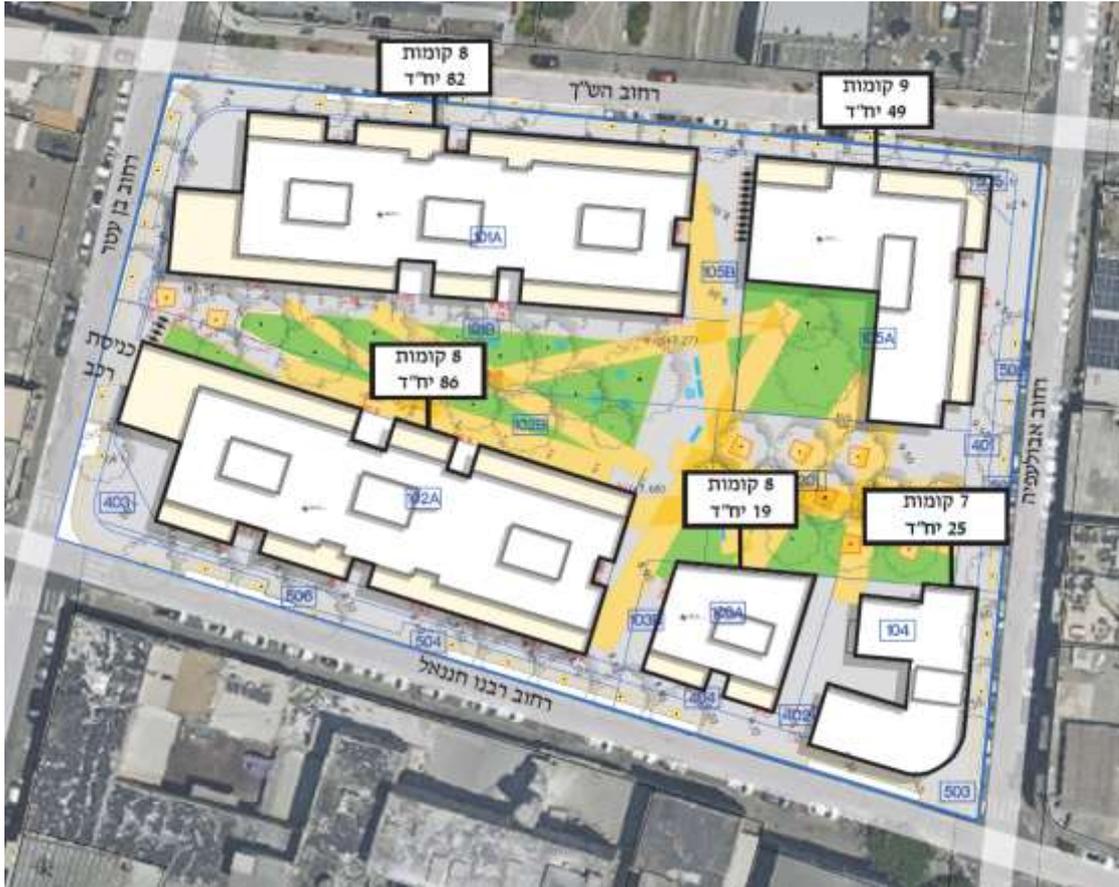
טבלת זכויות והוראות בניה

יח"ד	מס' קומות	זכויות מעל הקרקע		שטח (דונם)	ייעוד קרקע	תא שטח
		רח"ק	מ"ר ברוטו			
82 יח"ד	8 ק'	3.75	9,162 מ"ר	2.44 ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	101 (B,A)
86 יח"ד	8 ק'	4.05	9,456 מ"ר	2.33 ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	102 (B,A)
19 יח"ד	8 ק'	4.8	2,139 מ"ר	0.44 ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	103 (B,A)
25 יח"ד	7 ק'	6.2	3,105 מ"ר	0.52 ד'	מגורים	104
49 יח"ד	9 ק'	4.8	6,259 מ"ר	1.3 ד'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	105 (B,A)
261 יח"ד*		4.3	30,121 מ"ר	7.0 ד'	סה"כ תאי שטח סחירים	

פירוט שטחי הבניה:

מגורים 26,721 מ"ר; מסחר: 1,485 מ"ר, תעסוקה: 715 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 1,200 מ"ר.

* מתוך 261 יח"ד, 50 יח"ד יוקצו כדירור בהישג יד.



חלוקה ו/או רישום:

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית (לא כולל תאי שטח 103 ו-104 שנותרים בבעלות פרטית, יכללו זכויות בניה להתחדשות באופן פרטני ובלתי תלוי).

הוראות בניין:

- גובה קומת קרקע לא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 5.5 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה מרבי לקומת מגורים 3.3 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים בנויים לא יפחת מ-4.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי שנאים במרתפים שמתחת לשטח הציבורי. חדרי שנאים מתוכננים לפרויקט ייתנו מענה גם למוסדות ציבור.

קווי בניין:

קווי בניין	תא שטח
בק"ק: 1.5 מ' כלפי רח' השי"ך בשאר הקומות: 0 מ' לכל הכיוונים	A101
0 מ' לכל הכיוונים	A102
0 מ' לכל הכיוונים	A103
מפורט בתשריט, בהתאמה לקונטור המבנה הקיים באישור אגף הנכסים נקבע קו בניין אפס כלפי השצ"פ בתא שטח 201, בחלק המגרש הבנוי כיום.	104
בק"ק: 1.5 מ' כלפי רח' השי"ך, 1.75 מ' כלפי שצ"פ תא שטח 201 בשאר הקומות: 0 מ' לכל הכיוונים	A105

תכנון מוצע – קומת קרקע:



הוראות עיקריות נוספות:

תמהיל יח"ד:

- מספר יח"ד מירבי: 261 בשטח ממוצע (פלדלת) 76 - 80 מ"ר. שטח יח"ד לא יפחת מ-40 מ"ר.
- עד 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 40-65 מ"ר.
- לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר ובשטח ממוצע של 75 מ"ר.
- לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר ובשטח ממוצע של 95 מ"ר.

דיור בהישג יד:

- דירות דב"י – 50 יח"ד (מתוך 217 יח"ד השייכות ליזמים – 25 יח"ד בתא שטח 101 ו-25 יח"ד בתא שטח 102) לפרק זמן של 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק – לפי מדיניות הדיור העירונית.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה דומה תמהיל כלל יחידות הדיור בתאי השטח שבהם יוקצו יח"ד דב"י, להוציא יח"ד ששטחו 120 מ"ר ומעלה. השטח הממוצע ליח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של יח"ד בתאי השטח שבהם יוקצו דירות הדב"י.

מרפסות:

- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין.
- ניתן להקים מרפסות גדולות יותר אולם שטחן יכלל בשטחים העיקריים (למגורים).
- לא תותר החרגת מרפסות מעבר לקו הבניין.

התוכן	מס' החלטה
4021/מק/תא/507-0224725 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - 0023-25ב'

מסחר:

- ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 80% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תמהיל שטחי המסחר יהיה מגוון ויאפשר מגוון סוגי מסחר, שימושים יצרניים ובילוי, ויקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, בהתאם לחו"ד מה"ע / מי מטעמו. שטחי המסחר יכללו תשתיות לכלל שימושי המסחר, תוך הפרדת תשתיות לשימושים השונים ופטרונות למפרידי שומן, נידוף ואוורור.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

פיתוח:

- בתחום התכנית לא קיימים עצים בוגרים.
- גינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמת שבילים, נטיעות, שטחים לקליטת והשהיית מי נגר, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.
- השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כמקשה אחת עם השטחים הפרטיים הפתוחים הגובלים ועם השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מרחב אחד פתוח ונגיש לציבור, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
- תותר העברת מערכות תשתית בעלות אופי ציבורי, תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח.
- יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
- לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל.
- ככל שיתוכננו חדרי שנאים, לא ימוקמו מעל/ליד ריהוט גן, מתקני משחקים ואזורי שהייה.
- לשטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח 201 יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, עד 150 מ"ר.
- התכנית כוללת הרחבת רח' אבולעפיה ורח' רבנו חננאל בהיקף של 0.42 דונם.
- תכנית הבינוי והפיתוח לתאי השטח הסחירים יכללו תכנון צל לכלל תחום הקו הכחול.

זיקות הנאה:

- תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הפרטי הפתוח (תאי שטח B105, B103, B102, B101).
- בנוסף, תרשם זיקת הנאה בחזית כלפי רח' הרב ש"ך, מול שימושי המסחר הבנויים בנסיגה בתאי שטח A101 ו-A105.
- לצורך תכנון מיטבי, ניתן יהיה להפחית או להגדיל את סך השטח לזיקות הנאה למעבר רגלי בהיקף שלא יעלה על 10% משטחן בתשריט התכנית.

הקצאות לצרכי ציבור (חו"ד מטעם היח' האסטרטגית):

התכנית מקודמת זמן רב והומלצה להפקדה בוועדה המקומית בשנת 2013. התכנית מציעה פינוי של אזור מלאכה ותעשייה במבואות יפו ובינוי של מבני מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור:

שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה:

- סה"כ אוכ' הצפויה להתגורר בתחום התכנית – כ-550 נפשות (בהנחה לגודל משק בית 2.2 בדומה לכלל העיר). עבור אוכלוסייה זו יידרשו: שטח פתוח לציבור: 1.65 (לפי 3 מ"ר לנפש), 2.8 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש) + מבני ציבור – מקומי: שטח קרקע של 1.6 דונם.

מענה לצורכי ציבור בתחום התכנית:

- בשל משך הזמן הארוך בו מקודמת התכנית - שטחי הציבור המוצעים בתכנית נותנים את המענה המינימלי עבור האוכלוסייה הצפויה. שטחים פתוחים: שצ"פ- כ-0.74 דונם, שפ"פ + זכות מעבר לציבור - כ-1.87 דונם. סה"כ שטחים פתוחים לציבור: כ-2.6 דונם.

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 4 - 0023-25ב'	507-0224725 תא/מק/4021 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)

- יש להבטיח בתכנית שטחים פתוחים איכותיים ומגוונים עם נראות, נגישות ופתיחות לרחובות הסובבים, ולהימנע מבינוי מעל השצ"פ.
- שטחים למבני ציבור: 1,200 מ"ר (ברוטו) שטח מבונה בקומות התחתונות של הפרויקט הסחיר + 300 מ"ר חצר + 180 מ"ר (15%) שירות בתת הקרקע. השטחים המבונים והחצרות יתנו מענה לאפשרות להפעלת 2-3 כיתות גן/פעוטונים. יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

דרכים, תנועה וחניה:

חניה:

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
 - למגורים 1: 0.8 חניה ליחיד - סך 189 חניות. למשרדים 1: 350 חניות למ"ר - סך 5 חניות.
 - למסחר 1: 100 חניות למ"ר - סך 14 חניות. למבני ציבור 1: 100 חניות למ"ר - סך 11 חניות.
- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות ב 4 מפלסים. בנוסף תהיינה עמדות פריקה וטעינה למשאית והעלאת והורדת נוסעים מרכב פרטי בתחום הרחוב.
- פריקה וטעינה תבצע מטנדרים בחניון וממשאיות בעמדת פריקה וטעינה ברח' הש"ך.
- פינוי אשפה יתבצע מחדר דחסניות אשר ימוקם במפלס הקרקע בחזית רח' הש"ך.
- בפרויקט יקבעו 517 חניות אופניים בקומות החניון לפי מסמך מדיניות תא/9144.
- בפרויקט יקבעו 88 חניות אופנועים בקומות החניון לפי הנחיות מרחביות עיריית ת"א-יפו.
- הגישה לחניון הינה מרחוב בן עטר ברמפה דו-סטריית בתחום המגרש, בתחום הנפח הבנוי.

הולכי רגל:

- במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הרחבה של זכות הדרך לכלל המדרכות סביב המגרש. מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 4-5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.
- בין הבניינים בתוכנית מוצעים 4 מעברים ציבוריים (צפון-דרום, מזרח-מערב) שמאפשרים גישה בין כל הרחובות סביב המגרש לטובת תנועת הולכי רגל ומקרו-ניידות, בין רח' אבולעפיה לבין רח' בן עטר, בין רח' הש"ך לבין רח' רבינו חננאל.
- רוחב המעברים כדלקמן:
- המעבר ממערב (שצ"פ) מרח' אבולעפיה במגרש 201 למגרשים B101, B102 - ברוחב משתנה מכ- 13.6 מטר עד ל-21.8 מטר.
 - המעבר ממערב ממגרשים B101, B102 בשצ"פ לרח' בן עטר - ברוחב משתנה מכ- 6 מטר עד לכ- 16 מטר.
 - המעבר ממערב ממגרשים B101 B102 לרח' בן עטר - ברוחב כ- 3.5 מטר.
 - המעבר מדרום ממגרשים C101, B105 לרח' הרב הש"ך - ברוחב כ- 4.4 מטר.
 - המעבר מצפון ממגרשים C102, B103 לרח' רבנו חננאל - ברוחב כ- 5.7 מטרים.

שבילי רכיבה:

- שבילי אופניים מתוכננים בסביבת המתחם הנדון:
- שביל משני ברח' אבולעפיה ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
 - שביל ראשי בדרך שלמה מצפון לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
 - שביל ראשי ברח' קיבוץ גלויות מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.

תחבורה ציבורית:

במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:

התוכן	מס' החלטה
מבואות יפו - נצבא 507-0224725 תא/מק/4021 - דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - 0023-25ב'

- בדרך שלמה במרחק של כ-75 מטר מצפון לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 50 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - ברח' שוקן במרחק של כ- 290 מטר ממזרח לפרויקט מתוכנן נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 40 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - ברח' שלבים במרחק של כ- 270 מטר ממערב לפרויקט מתוכנן נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 50 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - בשנת 2030 מתוכנן לפעול הקו הירוק של הרכבת הקלה בציר שדרות הר ציון (בתוואי במפלס הקרקע) כאשר התחנה הקרובה הינה תחנת חזקיהו במרחק של כ- 600 מטר ממזרח לפרויקט.
 - בשנת 2040 מתוכנן לפעול קו מטרו M2 ברח' שלבים סמוך לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת שלבים בקצה המערבי של רח' רבנו חננאל במרחק של כ- 270 מטר מהפרויקט.
- הפרויקט מעודד את השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים.

ניהול מי נגר :

- 15% משטח סך תאי השטח יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144.
- חזית חמישית : יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוקי") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144
- אמצעי ניהול הנגר בתכנית כוללים גגות סופחים, מאגר ארגזי לחול והשהיה בשכבת אגרגט בגינון.

איכות סביבה:

התוכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מינואר 2025. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים :

זיהום קרקע:

התוכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

נערך סקר קרקע היסטורי כולל תוכנית דיגומי קרקע וגז קרקע אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 13/05/2024. הסקר כולל שלביות טיפול וקביעת שלבי ביצוע לעבודות הדורשות היתר בנייה, תוך בקרת ביצוע בהתאם לתוכנית השלביות שאושרה על ידי המשרד, עד לקבלת אישור NFA.

סקר שימושים:

נערך סקר שימושים מפורט ברדיוס של 150 מ' מגבול שטח התוכנית. הסקר בחן את השימושים הפועלים בשטח התוכנית וסביבתה וקבע את פוטנציאל ההשפעה הסביבתית של כל שימוש על התוכנית המוצעת.

הפעילות המתקיימת כיום בסביבת התוכנית אינה מהווה מטרד סביבתי על שטח התוכנית, מלבד טחנת קמח הנמצאת ברחוב חננאל 22. טחנת הקמח פועלת מאז שנות הארבעים של המאה הקודמת, ופועלת במבנה סגור בימות השבוע עד לשעה 15:00. בחידוש רישיון העסק של הטחנה צוין כי בטחנה מותקנים מסנני אבק ללכידת חלקיקים ובידוד אקוסטי למכונות ולמתקנים.

עתיקות:

התכנית מצויה בגבול בין התראות אתר עתיקות 0/25946 ו-0/878, מסמכי התכנית נשלחו להתייחסות רשות העתיקות וטרם נתקבלה התייחסותם. ככל שיתקבלו, יוטמעו הערות הרשות במסמכי התכנית.

שיתוף ציבור:

התוכן	מס' החלטה
4021/תא/מק/507-0224725 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - - 0023-25

- מפגש שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.10.21 ונכחו בו כ 17 תושבים מהאזור, נציג מינהל ההנדסה, נציג מינהל קהילה, עורך התכנית ונציג בעלי הזכויות. בחלק הראשון של המפגש הוצגה התכנית והוסברו כלל הפרטים לגביה, בחלק השני העלו המשתתפים שאלות שנענו בנושאי תנועה, חניה, שילוב מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור ולו"ז למימוש. סיכום המפגש והמצגת שהוצגה בו הופצו בכלים העירוניים.
- בחודשים אוקטובר 2024 ומרץ 2025 נערכו מפגשים פרטניים עם נציגות הבעלים בתא שטח 104, להצגת מתווה הקידום, הסברת התהליך והמלצה להעסקת איש מקצוע מטעמם.

הסכמות:

- היקף ההסכמה של יוזמי התכנית עומד על כ 76% משטח התכנית. השטח בבעלות העיריה עומד על כ 13% נוספים. יתרת השטח היא בבעלות בעלים פרטיים שמורכבות בעלותם לא הבשילה לחתימה על הסכמים לקידום התכנית.
- לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ושיעור ההסכמות הגבוה מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

הדמיות:

מבט ממערב ציפור:



חזית לרחוב הש"ך :



שלבי ביצוע:

התנייה	תאור שלב	שלב
<p>א. תאי שטח 101,102,105 והשטחים הפרטיים הפתוחים הצמודים אליהם יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ב. בתאי שטח 103,104 והשטח הפרטי הפתוח הצמוד אליהם יתאפשר מימוש ופיתוח באופן עצמאי בכל תא שטח.</p>	תאי השטח הסחירים	

זמן ביצוע:

התכנית תהיה בתוקף עד 15 שנה מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהמסד הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0224725	שם התכנית תא/4021 מבואות יפו-נצבא	מגיש התכנית חברת נצבא אחזקות 1995 בע"מ, חברת אוקר בע"מ, האוליברסיטה העברית ירושלים, הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב - יפו	עורך התכנית מר תן - אן.סי.איי תן אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילח" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מרות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתהליח לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016).		תכנית לשינוי המרחב העירוני באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמה של כלל המגורים בתחום התכנית. הכלואים בין הורחבות אבולופיה, השייך בן עטר ודבנו הנאל למעט שני מבני מגורים בחלק הדרום מזרחי של התכנית שאינם חלק ממתחם האחד וחלוקה. שינוי יעוד ממתחם העסקה ומלאכה למתחם בעל שימושים מגורים כולל מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הבינו: במתחם חדש המתוכנן הוא מרקמי ומפלס הקרקע מועד לשימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וכולל שירות ושלים עם זיקות הנאות לצורך. ותכנית כוללת 261 יחיד מתוכן 50 יחיד לבניי לפי התוספת הששית לחוק.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p align="center">+</p> <p>1. קיים מסמך מדיניות לסבאות יפו (הכולל חוראות להתחדשות עירונית) המתייחס באופן מפורש לתכנית זו וקובע כי יש לקדמה במתכונתה הנכונה ובהתאם להוראות תכנית המתאר.</p> <p>2. צור שלבים לא רלוונטי לתכנית שאינה נובלת בו האר כוללת אותו.</p> <p align="center">+</p> <p>3. מתוכנן לעלות בבניין אחד בתחום התוכנית מטבה 8 קומות בקומה אחת נוספת מ-8 קומות ל-9.</p> <p align="center">+</p> <p>4.26 הרחיק בתכנית עומד על</p>	<p>1. בהתאם לטבלה מסמך מדיניות בשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. מסמך המדיניות ישולב עם הנחיות העיצוב לציר שלבים (נ-72).</p> <p>3. יחולו חוראות מתחם להתחדשות עירונית כמגויין בס" 5.3.2.</p> <p>4. תוספת ע"י 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שפומת הקרקע כולה תוא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה טד הרחיק לא יעלה על 5.</p> <p>5. הרחיק יהיה ממוצע באופן שיאפשר נמישות תכנונית בתחום המגורש בהתאם לסעיף 5.3.2 (נ) (2X1).</p> <p>6. תותר בנית נקודות חרינה לסיבתה, לפי סעיף 5.3.2 (נ) בחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות כנספח העיצוב העירוני.</p> <p>7. תוספת מעל לנובה המרבי המסומן כנספח העיצוב העירוני תותר עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.</p>	<p>אזור 703 חי אזור משורב</p>	<p>חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח והתכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p align="center">+</p> <p>7. הרחיק בתכנית עומד על</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית: סי 5.3.2 (ג) :</p> <p>הועדה ראית לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המרבי ובניה נקודתית חרינה מסובכות בדרגת טובה אחת מועד לקבוע כנספח העיצוב העירוני. 5.4</p> <p>7.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>

<p>+ יעד מבאית : מגורים, מסחר, תעסוקה</p> <p>מגורים, מסחר, מבנים ומסדות ציבור</p> <p>שניפי</p> <p>מגורים ד'</p> <p>דרך מאושרת</p> <p>דרך מוצעת</p> <p>שניפי</p>	<p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>ס' 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קבועת ייעוד הקרקע בכל מגור.</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>מקבץ שימושים ראשוני - ס' 3.4.1 (א) בקבוצת שמעל להקבע, מגורים, מסרדים, מסחר, 1 תעסוקה 1 (בהתאם לסעיף 3.4.1 (א)1)</p> <p>בקבוצת המרקע, השימושים המתירים בחזית מסחרית</p> <p>סעיף 3.4.3 מסחר 1 תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.4.1 (א)2</p> <p>סעיף 3.2.1 (2) הועדה תחליט על הפקדתות של נתוכנות המסויפות 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ביחס למלאי יחידות דיוור הקיימות, תמחיל מבחינת גודל, נוכח וסוג הבניין, מלאי יחידות דביי ועוד.</p>	<p>ס' 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סעיף 3.2.1 אזור מגורים כללי</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת יעד שביים ויעוד מבנים ומסדות ציבור בקבוצת מגורים.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) קביעת שימושים כלליים : מקבץ שימושים למסדות ציבוריים (ס' 1.6).</p>	<p>שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (מרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>בתכנית מוצע רחיק 4.26 מתוכו רחיק לשימושים שלא למגורים קומת הקרקע בכל התכנית הינה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>1996 דביי בהתאם להוראות המדיניות העירונית לדביי.</p>	<p>רחיק בסיסי בהתאם לזכויות הבניה מכח תכנית מאושרת ס' 3.4.1 (ב)1</p> <p>סעיף 3.4.1 (2) רחיק מורבי בהתאם למפרק 5 - רחיק 5 מסוגע לתכנית ובתנאי שקומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם למגורים - מגון רחיק 1 רחיק עבור שימושים שאינם למגורים.</p> <p>סעיף 3.1.3 (ג)</p>	<p>ס' 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>1. ס' 3.1.4 (א) רחיק מורבי לפי הטבלה שבסעיף 5.4 3.1.4 (ב) עלה ב- 1 רחיק במתחם להתחדשות עירונית. בהתאם לסעיף 5.4 אזור מעורב 701 תי יחולו הוראות מתחם הנתחדשות עירונית.</p> <p>2. ובנוסף רחיק ממוצע עד רחיק 5 בהתאם לסעיף 3.2 (ד)5.</p> <p>2. ס' 3.1.4 (ה) (1) שטחי הבניה העולים על הרחיק יוחדו למרפסות עפ"י ס' (2) שטחי של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן המולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כולל מסי הדירות בבניין.</p>	<p>נספח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק 3.1.4 חמורבי - 8 הנתחדשים למהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי מקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי עז</p>	<p>סעיף 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

הוראות מבנה ועיצוב	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> <p>מספר קומות לפי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסיבובתה: לפי הוראות למתחם התחרויות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לזמנות התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>באזור עליו חלות הוראות למתחם התחרויות עירונית, בהתאם לס' 5.3.2 (ג) מתאפשרת עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: סבת ס' 4.2.6 (ב)</p> <p>פרק 5.4 אזור מעורב 703 ה': תותר בנייה נקודתית חריגה לסיבובתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני ורק עבור שימושים שאינם למגורים.</p> <p>גובה קומה טיפוסית</p> <p>גובה קומת קרקע</p>	<p>+ עליה מ - 8 קומות לפי נספח העיצוב העירוני ל - 9 קומות במבנה אחד בתכנית ובו שימוש למבנה ציבורי בחיקוף 2 קומות.</p> <p>גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.</p> <p>גובה קומת קרקע לא יסחף מ-4.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטישת עצים והתייחסות לעצים בוגרים (4.2.4)</p>	<p>+ לפי תנחיר אנונימי, בתנאים התכנית אין עצים בוגרים.</p> <p>נדרשת עמידה בדרישות תלי הגידול כמגודר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/2144.</p> <p>הוראות לטמון בתלי הגידול מעל בנייני תת קרקע, עצי ההגנות העירוניות התקפות בשלב הבנייה בינוי ופיתוח.</p> <p>קיימות הוראות בתקנון לגבי שתילת עצים</p>
	<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים שחורים מעבר לשטחים ליעודים שחורים בתכנית מאושרות או הסרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לטו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אווירי יעד: מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>הקצאה לערכי ציבור במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)</p>	<p>+ בהתאם לחוות דעת הוועדה האמטריסטית</p>
מרחב ציבורי	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.3.8</p> <p>ההוראות נוגעות למנות אזורים המאוגדים תחת התנדוה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק הירוק, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, ערונו או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה</p> <p>קווי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אווירי הועד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>+ התכנית קובעת שצית בשטח 780 מ"ר ושפיט עם זיקת האוהה בשטח של 1,870 מ"ר</p> <p>קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>התוכנית מרחיבה את המודרכות בכל ארבעת הרחובות הסובבים</p>
	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים תבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הטייתם ציבוריים (3.8.6) תקן הנייה (3.8.7) נטישת ותחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח תחבורה</p> <p>3.8.1 (ה) - התכנית תוסיפה למעלה מ 100 יחיד לכן נדרשת תווייד תחבורתית.</p> <p>3.8.2 (ה) הרהבת דרך מקומית</p> <p>3.8.7 - תקן הנייה</p>	<p>+ תווייד תחבורתית</p> <p>+ תקן ונייה - מגורים 0.8 תעסוקה 1:350 מסחר 1:100</p> <p>שטחים ציבוריים מבוטם בהתאם לשימוש שיקבע תא שטח 104 עליו בעל בנין לשמירה אוטו כולל זכויות תת קרקעיות תקן חניה 0</p>

<p>הועברו מסמכים לאישור רשות העתיקות והתייחסותה תהווה תנאי להפקדת התוכנית.</p>	<p>4.3.4 – הוצעה תחליט על הפקדת תכנית שבתחומה מצוי אתר עתיקות מכזר רץ לאחר שיקנה לרשות העתיקות הודעות להעיר את הערותיה ולאחר שמוחיי התייחס בחוות דעתו לאפשרות השייכו של אלמוסים מאתר העתיקות בתכנית.</p>		<p>אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ קיימת חו"ד סיבבתית</p>	<p>התכנית בעלת השפעה סיבבתית 4.4.1 4.4.2 (א) – חו"ד סיבבתית בתנאי להפקדה. 4.4.2 (ב) – נדרש נספת סיבבתו במסמכי התכנית. בניה ירוקה סי' 4.4.3 – נושא זה מקבל מענה בהוראות התכנית הנחיות מרחביות (סי' 4.4.4) סי' 4.4.5 (א) – שימוש במקורות אנרגיה. סי' 4.4.5 (ד) – לא תותר הקמת חדרי טריספורמניה בקרקע המועדת למבני ציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סיבבתית (4.4.1) חוות דעת סיבבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לטעות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ 1. תקינות סומן בתשריט 2. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיו נקיים אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים + התכנית כוללת נספח תשתיות מים ביוב וניקוז (תנאי להפקדת התכנית) + התכנית מוסיפה מעל 200 יח"ד, קיום נספח ביוב הכולל בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לתשתיות הביוב</p>	<p>4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות 4.6.3 התכנית מגויה בקצה רדיוס מגן 1 4.6.4 ניקוז בכל תוכנית תישמר תכנית מגויה על ותת קרקעית בוינקף של 15% למחות מתוך שטח המגרש. 4.6.5 ביוב 4.6.5 (א) – מתרון לטיפול בשפכים (התכנית כוללת נספח ביוב). 4.6.5 (ב) תוכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תנאי להפקדה היא בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לצורך שינויים ושרדונים הנדרשים במטרכת הביוב בשל תוספת סמלי הבניה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 סעיף – תשתיות מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מרגש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
		שיעור קטן (1)(א)
+	איחוד החלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד	שיעור קטן (2)(א)
+	הרחבה או הארכת דרך	שיעור קטן (4)(א)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית	שיעור קטן (5)(א)
+	שינוי הוראות בדבר בנינו או עיצוב אדריכליים	שיעור קטן (19)(א)
+	קביעת הוראות לעניין חריגות מננים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המותר) כמסומן בסעיף 3) בנוסח זה.			
מחנכים הועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אודי		2.12.25	
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד		2.12.2025	

ח. רמז | 2017

הערות
 נב" אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות התכנון

1511.308\2021

חו"ד צוות (מוגשת ע"י צוות יפו):

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה המחוזית למסמך מדיניות ההתאמה לתמ"א 70.

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025	4021/תא - מבואות יפו - נצבא
0023-25' - 4	דיון בהפקדה (3)

2. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.
3. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם: היועמ"ש לוועדה המקומית; אגף מבני ציבור, ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים; אגף הנכסים, ביחס לבעלויות עת"א וחח"י ותחום איחוד וחלוקה; מח' ייעודי קרקע ביחס לתקינות מסמכי התכנית ויחידת המקרקעין לתחום איחוד וחלוקה.
5. עריכת הוראות התכנית כך שיכללו זכויות כוללות, ללא חלוקה לעיקרי ושירות, בהתאם לתיקון תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
6. מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית לאור חשיבותה, התמשכות התכנון והכללת שני מגרשים הנמצאים מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה.
7. בהתייחס לסעיף 63' לחוק התכנון והבניה אנו מציעים לכלול בתקנון סעיף המאפשר המרת שטחי הדב"י, ככל שאלו יבוטלו בשל אי הגשת בקשה להיתר תוך תוך 5+5 שנים מיום אישור התוכנית, כולם או חלקם, לשטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתוכנית המתאר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון:

עדי בסיס מ"מ מהנדס העיר

אילן פרי: תכנית תא/4021 נצבא מבואות יפו נדונה בוועדה המקומית בשנת 2013, לפני כניסת תוכנית המתאר תא/5000 לתוקף, והייתה בסמכות מחוזית. הוחלט להמליץ להעביר את התוכנית לדיון בוועדה המחוזית. מאז היא הלכה, חזרה, התעכבה, התאימה את עצמה למדיניות מבואות יפו שעודכנה לאורך השנים, ומגיעה כעת לדיון להפקדה.

התוכנית מוגשת על ידי היזמים נצבא, האוניברסיטה העברית בירושלים וחברת אוקר, בשטח שמתאפיין היום בבתי מלאכה בעלי אופי תעשייתי ובשני מבני מגורים פעילים שנשארים מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה. יציג את התוכנית ניר חן אדריכל התכנית.

ניר חן אדר': מציג את התוכנית במצגת.

אמיר בדראן: איזה תקן יש לחניה?

אורלי אראל: 0.8 חניות ליח"ד, לפי מדיניות הועדה המקומית.

אמיר בדראן: כמה חניות יש שם?

עדי בסיס: 189 חניות.

אמיר בדראן: האם אפשר לפרט בעניין הדירות בהישג יד?

אורלי אראל: מדיניות הועדה ליח"ד בהישג יד היא שממוצע גודל יח"ד יהיה בהתאם לשאר דירות בפרויקט, למעט דירות מעל 100 מ"ר, כי אנו רוצים דירות בהישג יד במחירים סבירים.

אמיר בדראן: אנחנו יודעים להגיד שאנחנו רוצים תמהיל דירות?

אורלי אראל: לדירות הדב"י יש תמהיל של דירות כמו שיש לשאר הדירות בתב"ע. בדרך כלל זה שליש-שליש-שליש, אבל הדירות הגדולות יהיו עד 100 מ"ר.

אילן פרי: ישנן חניות נוספות לשימושי מסחר תעסוקה, ושטחים ציבוריים מבונים.

אלחנן זבולון: כתוב 261 יח"ד.

אמיר בדראן: יש לדירות דב"י חניות?

ניר חן אדר': יש בהחלט, הן מקבלות באותן תנאים של שאר הדירות למעט הדירות הגדולות.

אמיר בדראן: לעתים דירות דב"י לא מקבלות חניות.

אורלי אראל: היתה תקופה שהסתיימה, היום כבר לא קיימת, שבה המלצנו שלדירות הדב"י לא יהיו חניה. תקן החניה הוא על כלל הדירות. אנחנו לא קובעים ליזם למי הוא מוכר את החניה. אנחנו קובעים את היקף החניות בתוכנית. אם היזם יחליט אם לתת לדירה אחת שתי חניות ולדירה אחרת בכלל לא, אנו לא מתערבים בתחום הקניין.

אלחנן זבולון: מה לגבי יחידות הדיור?

התוכן	מס' החלטה
4021/מק/תא/507-0224725 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - 0023-25'

עדי בסיס : הפער הוא בגלל הבניינים שמתחדשים באופן עצמאי, בתחילת הדרך הם היו חלק מהפרויקט הגדול, הבנו שלא ניתן להטיל תלות בחברות נדל"ן גדולה, הם מתוכננים ללא חניה ולכן המספר שיש בדרישה לא תואם. צריך להוריד את הבניינים הפינתיים.

אלחנן זבולון: כשהם יתחדשו יהיה להם חניות?

אילן פרי: הבניין הבודד בפינה הוא מבנה בעל ערכים אדריכליים גבוהים ונקבע לאי-הריסה. הוא אינו כולל בינוי תת קרקעי ולכן תקן החניה שלו אפס.

ליאור שפירא: אנו נמליץ להעביר למחוז?

אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מקומית, לא מעבירים אותה למחוז. הבעיה היא שאנחנו לא יכולים להפקיד אותה בפועל עד שהוועדה המחוזית לא מאשרת את מסמך המדיניות של התאמה לתמ"א 70. אנו מחכים לאישור הוועדה המחוזית, זה לא תלוי בנו. אנחנו לא רוצים לעצור תוכניות, ולכן בתיאום עם היועצת המשפטית, אנחנו מביאים תוכניות שלא עומדות בתמ"א 70.

ליאור שפירא: למה לדון בזה כעת, למה לא לדון במשהו שאפשר להשפיע עליו במידי?

חיים גורן: הבניין שלא להריסה - כמה יח"ד יש להם והגודל שלהן?

אילן פרי: שני הבניינים בפינה, לא משנים את הקניין שלהם ונמצאים מחוץ לתחום איחוד וחלוקה, לכן לא ניתן להוסיף זכויות במגרש אחד עבור דיירים במגרש אחר. הבניין הפינתי מוגדר לאי הריסה ואין זכויות בתת הקרקע, אנו מאפשרים תוספת של 3 קומות ולא מצאנו דרך להוסיף להם חניות.

ליאור שפירא: אבקש לעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

אורלי אראל: גם אם יהיו עוד 20 חניות איך נדע איך לחלק אותן, זו לא אותה בעלות. לכן הבניין הזה הוחרג מתקן 0.8, אנו ניכנס לבעיה משפטית שלא נדע איך לפתור זאת, בסוף אנו רוצים שיוציאו היתרי בניה, מי ייקבע לגבי 20 מקומות החניה האלה?

אמיר בדראן: אפשר לקבוע הצמדה לדירה.

אורלי אראל: אנו בתב"ע, לא נכנסים לנושא הקניין.

אלחנן זבולון: בסוף הדיירים האלה יגיעו לחפש חניה הם יסתובבו ברחוב, נכון שזה קשה טכני באיזה בניין לשים את החניות, אני יכול לקבוע 0.9 ביתר הפרויקט.

אורלי אראל: אבל אז אתה אומר שמי שגר בבניין הפינתי יקבל חניה, מה שיקרה יהיה בניין חדש יהיה לו 0.9.

אלחנן זבולון: בתא השטח של התכנית ל-20 אחוז מהדירות לא יהיה להם חניה.

אורלי אראל: כרגע אין להם חניה, הבניין נשאר מה שיש לו היום יהיו לו בעתיד. אתה יוצר להם בעיות קנייניות.

אלחנן זבולון: לא חייב לקבוע 0.8 זו מדיניות.

אורלי אראל: אנו חורגים מהמדיניות וגם לבניין האחר לא תהיה חניה.

אלחנן זבולון: אנו שומרים על המדיניות ובנוסף ברחובות בתנועה לא יהיו רכבים שיסתובבו.

מיטל להבי: הוגשה תכנית עם קו כחול אחד שבתוכה אנו רוצים תקן 0.8 איך זה יהיה - צריך לפתור.

אורלי אראל: אני לא עושה תב"ע שתישאר על נייר, אנחנו עושים תוכנית שתתממש אנחנו רוצים יח"ד לעיר, רוצים שהעיר תתפתח, זו תפיסת העולם. זה בנין קיים.

מיטל להבי: יש פה גם מסחר, תנו להם את התקן שהם יסחרו בחניות.

אורלי אראל: אסור, אי אפשר להצמיד חניה במגרש אחד ומישהו גר במגרש אחר.

מיטל להבי: יש מצעי חניה שאפשר לשכור, שאנשים יוכלו לחיות.

עדי בסיס: את מציעה ספרות בחניה פרטית.

מיטל להבי: תקן החניה קבעתם 0.8 במקום 1 ליח"ד, שיעשו 0.8

עדי בסיס: אנחנו עושים בדיקה עם יועץ התנועה האם בכלל תוספת של 20 חניות יכולה להיכנס בקומה.

מיטל להבי: אבקש לשמוע את היזם.

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 4 - 0023-25	מבואות יפו - נצבא 507-0224725 תא/מק/4021 - דיון בהפקדה (3)

אלחנן זבולון : השיקול שלי הוא לא כלכלי אלא שהרחובות יהיו הגיוניים ושקולים. קבענו מדיניות 0.8.

עדי בסיס : זה פרויקט ותיקף יש כאן תקן חניה לתעסוקה ומסחר מינימלי, אפשר לבוא ולהגיד שהתקן חניה למסחר יהיה אפס ושהוא יינתן למגורים. זה כבר קיים בקיבולת התכנונית שלהם במסגרת החניות.

מיטל להבי : מה המדיניות בתכנית לחניה מסחרית?
עדי בסיס : 14 חניות.

מיטל להבי : מה שטח המסחר.

עדי בסיס : 2200 מ"ר מסחר ותעסוקה.

אורלי אראל : מדובר במסחר מקומי, חנויות קטנות.

מיטל להבי : 2200 מ"ר זה לא מעט.

אלחנן זבולון : זה משהו נקודתי של בניין שלא נהרס בתכנית ומתחתיו אין חניון והוא יישאר.

ליאור שפירא : להפסיק הקלטה לצורך התייעצות. מחזירים ההקלטה

צבי סומך מנהל הפרויקט ונציג של חברת אוקר ושל האוניברסיטה.

מיטל להבי : לעניין תקן החניה, יש בניין אחד שלא מקבל חניה ורצינו לשאול אם תוספת החניה תכביד על הפרויקט ?

צבי סומך : יש שני בניינים פרטיים - אחד מקבל את תקן החניה המלא והוא אם ירצה יכול להרוס ולבנות נעזור להם בזה שהכניסה לחניון שלהם יהיה דרך הכניסה שלנו. לגבי הבניין השני שהוגדר לאי הריסה - במקור יש בו 16 דירות ומס' חנויות, חלק מהדירות חולקו, להוסיף לנו מקומות חניה צריך לבדוק זאת, אם המשמעות להוסיף קומת חניה זו מעמסה גדולה אם אפשר במסגרת מרתפי החניה הקיימים להוסיף כמה מקומות זה אפשרי.

מיטל להבי : אנו לא מבקשים רמפה נוספת, אנו שואלים כדי להסתכל על כלל הפרויקט ולתת לו 0.8 האם נדרש מכם מרתף נוסף?

אליהו קראוס חן יועץ תנועה : כרגע החניון מנוצל ולא נראה שניתן להוסיף חניות במסגרת התכנון הקיים.

מיטל להבי : ואם היינו מאפשרים לכם עוד חניה היה שווה לכם לחפור לעוד חניון?
אלחנן זבולון : כל התקנים שלנו הם מקסימליים, כלומר יש לכם גמישות בעתיד.

צבי סומך : המשמעות כרגע להיכנס למרתף חניה חמישי שזו הוצאה גדולה.
הראלה אברהם אוזן : מקריאה את ההחלטה.

ליאור שפירא : מפנה לחוות דעת הצוות, התכנית מאושרת פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-25 ב' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור הועדה המחוזית למסמך מדיניות ההתאמה לתמ"א 70.
2. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם : היועמ"ש לועדה המקומית ; אגף מבני ציבור, ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים ; אגף הנכסים, ביחס לבעלויות עת"א וחח"י ותחום איחוד וחלוקה ; מח' ייעודי קרקע ביחס לתקינות מסמכי התכנית ויחידת המקרקעין לתחום איחוד וחלוקה.
3. עריכת הוראות התכנית כך שיכללו זכויות כוללות, ללא חלוקה לעיקרי ושירות, בהתאם לתיקון תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
4. מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית לאור חשיבותה, התמשכות התכנון והכללת שני מגרשים הנמצאים מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה.
5. בהתייחס לסעיף 63 לחוק התכנון והבניה אנו מציעים לכלול בתקנון סעיף המאפשר המרת שטחי הדב"י, ככל שאלו יבוטלו בשל אי הגשת בקשה להיתר תוך תוך 5+5 שנים מיום אישור התוכנית, כולם או חלקם, לשטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתוכנית המתאר.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

התוכן	מס' החלטה
507-0224725 תא/מק/4021 - מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)	10/12/2025 4 - - 0023-25ב'

7. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, אמיר בדראן, דייבי דישטניק, חן אריאלי

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

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
5 - - '25-0023	נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'

מטרת הדיון: התנגדויות לאחר פרסום 106ב

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

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשיטין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור - על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.
התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.
היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/1א/2215, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה'- הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.
באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה - בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') - 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".
כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א' 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998 .

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"י), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג' -3- בניה על גגות בשכונת התקווה

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג-3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 א/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
3,330 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
7,685 מ"ר	מגורים ב'
98 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
11,156 מ"ר	סה"כ

נתונים נפחיים:

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.		שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג		גובה
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%		תכסית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)		קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20



שליח קטן (אנטי)		מדינת ישראל, לענין יבנה נאגרי או הוות להגברת... ולענין חקיקת קרקע והצדקה לגורבי גישה... שמשם לאבדוק בענין	
<p>ברקתי את סוגית הסכנות של חנינות לעיל, ומצאתי כי הסכנות הוא במקבות הנה מקומות/מרחצאות, (למקו את הסכנות) כמסומן בסעיף 11 מסוגס חי.</p>			
שם ועם מספחה	מספר ת.ו.	התיבה	תאריך
אחוד כרמל, אורי	247976-9	10	20.10.20
שם ועם מספחה	מספר ת.ו.	התיבה	תאריך
חידלה אברהם אורי, עדי	247976-9	10	19.10.2020

התנאים
 נב אילנה סילבר - רואה עין (מחשב מוכרזת הנה פרויקט)
 מרת חכמן

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 5 - - '25-0023	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.
2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20 מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובעז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה.

מטרת התכנית הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא כ-30 ס"מ .

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכנית שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה-20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

התוכן	מס' החלטה
4765/מק/תא/507-0893354 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בויעז-הרן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות '106	5 - - '25-0023

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרף להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה. ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : בר' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשים.

דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד-רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת

מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן יוצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות

מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990

31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972

17% , מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך.

ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים.

מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

התוכן	מס' החלטה
4765/מק/תא/507-0893354 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106	10/12/2025 5 - - '25-0023

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י. מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה. בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה. אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי. בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים. 25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף. דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף. אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב מ-50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה. אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש 25% פנוי במגרשים מסוימים? אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה. בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים. אסף הראל: ומה עם שטחים חומים. איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההליך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה. דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור. אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור. איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בספרי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים. ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ. דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לענין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).
4. כללי:
 - א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
 - ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מאות הסעיף בחוק
תכנית אוהד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכלכלי בינוי בהתאם. שטחי תכנית הסחיריסכתכנית חונים בהתאם להוראות תכנית 2215, 1.א/2215. התכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בית עד 4 קומות (לפי גספח עיצוב עירוני)	לא תותר גובה מעבר למאוסר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במקום לחכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע + 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרוט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
		+ בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לשציפ

שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות כמגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.</p>
תחבורה	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ג)</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 תהוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בהכניות מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>תקן חנייה: 3.8.7</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
תחבורה	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של שטח
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438926-7		2.8.2021

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021.

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 15/07/2021 ישראל היום
 16/07/2021 The Marker
 16/07/2021 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529	אביבה בן דוד
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	אברהם דקל
פילון 5 ת"א	מה"ע ת"א-יפו
בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915	אוהד גביש עו"ד
תל אביב	אמנון מגער
רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615	חביבה הילה מרקוביץ
ת"א	יפה פטחוב
רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909	עו"ד ליאור כהן
תל אביב	ענבל יוספוף
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	שהם יוספוף

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ-130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ-227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחתה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ-130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום מקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ-133 מ"ר. זכויות בנייה 133 מ"ר עיקרי לפי 100%, שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בנייה על סך כ-8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שהם יוספוף		
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

			6
המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
			7
הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנסח הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנסח טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	אמנון מגער	
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
			8
המתנגדת רשומה בנסח טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א טבלת שבתא שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	יפה פטחוב	
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

<p>המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25.</p> <p>1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיזון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5.</p> <p>2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית.</p> <p>3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.</p>	<p>1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות.</p> <p>2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19)</p> <p>3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור.</p> <p>4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חבריה.</p> <p>5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת.</p> <p>6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל.</p> <p>7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור.</p>	<p>9</p> <p>חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור</p>
--	---	---

התוכן	מס' החלטה
- הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי	10/12/2025
נדב-בועז-הרן	5 - - '0023
דיון בהתנגדויות '106ב'	

<p>4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו- 62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה.</p> <p>5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנותרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.</p>			
<p>6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5.</p> <p>7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.</p>			
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון.</p> <p>- ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים.</p> <p>- חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות</p> <p>- בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	מהנדס העיר	10
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)4</p> <p>3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p> <p>4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר</p>		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	11
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט

לדחות את התנגדות

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 5 - 0023-25ב'	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחיאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעיריית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח. ענבל יוספוב -שוהם יוספוב : הגולה ה40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות. תומר אברהם בשם תומר דקל : הצורך למה אתם לוקחים את השטח של ה40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחיאני שמואל : ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב : יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות.

אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל : חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה מ2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את החלטה

דורון ספיר : לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות
אוהד גביש עו"ד : ראינו שהצוות המקצוע דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שציינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שהקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה

לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית. אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב'

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בויעז-הרן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	5 - 0023-25ב'

שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת. הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזודר היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט. הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזודר זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטרית זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"י מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם.

הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו.

אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

מענים:

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

תגובות

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר ב-2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ-40 דונם בדיוק באותו סיפור.

הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחידי שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

מענים:

בת אל: קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

התוכן	מס' החלטה
14765/מק/תא/507-0893354 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106'ב'	10/12/2025 5 - - 25-0023

הילה מרקוביץ: המדידה תהיה בתאום איתנו
דני ארצי: טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.
עו"ד אבישר: כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.
דני ארצי: כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום
הראלה אברהם אוזן: יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.
עו"ד אבישר: מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.
הראלה אברהם אוזן: יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיעו?
עו"ד גביש אוהד: בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.
עו"ד אבישר: המצאנו את כל המסמכים שצריכים.
עו"ד אוהד גביש: אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?
הראלה אברהם אוזן: עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה.
ליאור שפירא: אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.
דורון ספיר: יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת החלטה
הראלה אברהם אוזן: נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטה.
דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 22-0010'ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מתן החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

חו"ד נוספות:

מה-23.03.22 ועד עתה התקיימו ניסיונות להגיע למתווה מוסכם בין החברה (מתנגדת 9) לעירייה ולקבל מהחברה את מלוא המסמכים להצגת זיקתה וביסוס טענותיה.

1. בהתאם להסכמים שהוצגו נראה כי מל איזידור מכר לאורך השנים מגרשים לפי שטח נטו- בהתאם למפות שמשון ללא דרכים וכד'.
2. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות המדינה בנסחי הטאבו 602 מ"ר.
3. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות מל איזידור בנסחי הטאבו 2,273 מ"ר.
4. בעלויות אלה של מל איזידור נרשמו בעת ההפקדה כדרכים (מתחת לקו) וזאת כיוון שהיו הבעלים של מרבית שטח חלקה 25 ובשל העסקאות שבוצעו במהלך השנים בשטחי נטו.
5. עפ"י מסמכים שהוצגו ומידע שהתקבל מחברת שמשון לאחר הדיון בהתנגדויות ישנם מחזיקים שרכשו משמשון ובמועד ההפקדה טרם נרשמו ע"ש הרוכשים. בהתאם לכך מומלץ לשנות את השיוך בהתאם לטבלה מטה.

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
104	מושיע 20	111	שויך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי.
ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				

6. כיוון שההנחה היא שהשטחים שנמכרו הינם שטחי **נטו**, דהיינו, מרבית השטחים שנותרו בנסח הטאבו (לאחר הורדת השטחים אליהם הומצאו הוכחות) הינם שטחי דרכים שטרם הופקעו.
7. עפ"י הנחיות משרד המשפטים – שטחים ביעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעו יהיו **מעל הקו ביעוד דרך**.
8. ככלל שווי דרך כ-10% משווי מגורים.
9. לכן יש לתת מענה כשווי מגורים עבור מל איזידור בהתאם לחלוקה המוצגת בטבלה הבאה.

* עדכון סופי של השטחים ודיוקם יבוצע לאחר החלטת הוועדה והכנת טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם

תא שטח	כתובת	שטח	הערות	המלצה

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 'ב106	10/12/2025 5 - - '25-0023

להקצות למל איזידור	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	89	אביאסף 10 פינת עברי 67	117
להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	97		136
לשייך למל איזידור + שץ גרשון	מגרש ריק אליו משייך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	105		137
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

עקרונות השומה קבעו, לעת ההפקדה, כי זכויות רשות הפיתוח ומל איזידור ירשמו מתחת לקו. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה בעקרונות השומה הגיע ל-4.8%.

כתוצאה מהשינויים המוצעים ושיוך בעלויות המדינה בחלקן לדרכים לא יחול שינוי באחוז ההפקעה ועל כן **יומלץ על פרסום 106 לחלק מהבעלים** בתוכנית המשויכים לתאי שטח 104, 109, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

דורון ספיר : דיון פנימי אשר משתתפים בו חברי הועדה שהיו בדיון להתנגדויות הקודם ב-23.03.22. מיכל שרון : מקריאה מתוך הדרפט תקציר על כל הפגישות שנעשו בתוכנית וכל ניסיונות הגעה לפשרה עם חברת שימשון אשר לא יצאו לפועל. ולכן אנחנו נמצאים כאן היום בדיון לקבל החלטה לפרסום לפי סעיף 106'ב'. מפרטת את המתווה לפי חו"ד צוות שבדרפט. דורון ספיר : הועדה מחליטה לפרסם לפי 106'ב' כמפורט בדרפט ובהתאם להמלצת הצוות בדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-23.03.22

בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ביום 23.3.2022 וקיבלה מסמכים מחברת שימשון, שוקלת לערוך בתכנית שינויים ביחס לתאי שטח 104, 109, 123, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון, כמפורט בטבלה :

תאי שטח אלה ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				
תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	שינוי מוצע

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)	שויך למדינת ישראל	111	מושיע 20	104
לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	180	בועז 53 פינת מושיע 46	126
לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	86	עברי 44	141
לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי/	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	189	אביאסף 32	109

תאי שטח אלה ישויכו כמענה לשווי מגורים עבור שטחים ביעוד דרך שלא הופקעו				
שינוי מוצע	הערות	שטח	כתובת	תא שטח
להקצות למל איזידור	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	89	אבי אסף 10 פינת עברי 67	117
להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאוטר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	97		136
לשייך למל איזידור + שץ גרשון	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	105		137
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '0023-25

הודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות שבנוגע אליהם מוצעים השינויים ותינתן זכות התנגדות תוך 30 ימים ..

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, מבוקש להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוייכים אליו. בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו-158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן. במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

בהתאם לכך מבוקשים השינויים הבאים

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.
158	152 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזודור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

מיכל שרון: תקציר על התוכנית כאשר אנחנו לפני פרסום של 106ב' ואנחנו רוצים להרחיב את הפרסום. חן אריאלי: מאשרים את הבקשה חיים גורן: גוף ציבורי הוא רמ"י? השאלה אם זה לא תוקע את הפרטיים מיכל שרון: נהפוך הוא עכשיו יש מגרש גדול עם מעט זכויות וצריך לאזן זאת. ברגע שנכניס את רמ"י ניצור את האיזון. אודי כרמלי: אנחנו מעודדים זאת כי עדיף שגוף ציבורי יהיה בתמונה מאשר גוף פרטי. בכל מקום שהיתה בעלות עירונית כדי שאנחנו נהיה אלו שנתמוך במגרשים. חיים גורן: רמ"י אין להם רווח פרטי. מיכל שרון: רמ"י הוציאו החלטת מועצה שאומרת את הקריטריונים אין כאן שיקול דעת.

בישיבתה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוייכים אליו. בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו-158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן. במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

אלו השינויים הבאים:

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - - '0023-25

להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן-46.8 מ"ר.	152 מ"ר	158
--	---	------------	-----

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזידור.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דיבי וישטניק, חיים גורן

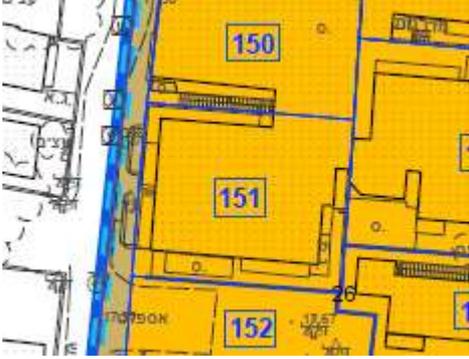
פרטי תהליך האישור:

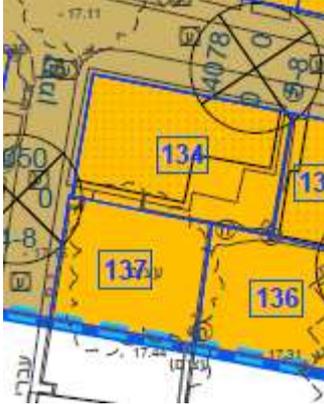
הודעות נשלחו לבעלים ב- 06.10.2024 בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0010-22 ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) והחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0002-24 ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. רות ברזילי
2. דורון מזרחי וטלי טטיאנה מזרחי
3. שמואל אגוד נכסים בע"מ
4. אמנון מגער
5. חברת חלמיש
6. חברת שמשון

01	רות ברזילי	נדב 50 תא שטח 151	מבוקש לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון כך ששמה וזכות הבעלות והחזקה של רות ברזילי תירשם בתא שטח 151 (במקום הזכויות הרשומות על שמו של דב רוזנברג המשויכות לתא שטח 119). המתנגדת צרפה תביעה לבית המשפט המחוזי וזאת על מנת שיצהיר עליה כבעלים של המקרקעין חלף הרישום ע"ש דב רוזנברג. התביעה תלויה ועומדת.	המתנגדת אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין ועל כן לא ניתן לשייכה במסמכי התוכנית. לאור התנגדותה מוצע להעתיק את בעלויותיו של דב רוזנברג לתא שטח 151 ובהתאם את בעלויות המדינה לתא שטח 119. כך יתאפשר, במידת הצורך, מימוש פסק הדין, וזאת בהתאם לתוכנית ועקרונות השומה.
-----------	-------------------	------------------------------------	---	--

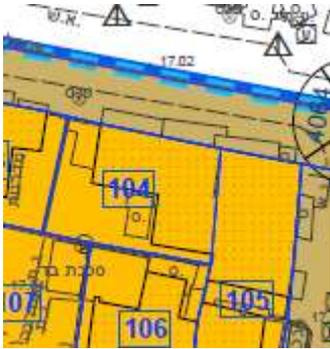
	<p>רות ברזילי הינה בעלת הזכויות מכוח היותה היורשת הבלעדית של המנוח ברזילי (חדד) רחמים ז"ל, אשר רכש את הזכויות במקרקעין ממר רוזנהויז מכוח חוזה מכר מיום 13/8/54. בנסח רישום המקרקעין רשום כבעלים מר רוזנברג הנתבע בתובענה, אשר ייפה את כוחו של רוזנהויז למכור את המקרקעין למנוח.</p> <p>בתשריט התוכנית תא שטח 151 כולל את שני המבנים הצמודים ואליו משוייכים -</p> <p><i>מדינת ישראל. חסידי סופי, שמעון יצחק</i></p>  <p>בתא שטח 119 משויך רוזנברג דב ללא שותפים נוספים.</p> 		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי</p>			
<p>המתנגדים קיבלו הקצאה בחלק מתא שטח 135 ברח' אביאסף 23 שם הם מתגוררים.</p>	<p>תא שטח 134 משויך לשרמן בוריס, בכתובת אביאסף 23. תחת גג רעפים משותף, בכתובת קלמן 40</p>	<p>דורון מזרחי וטלי טטיאנה</p>	<p>02</p>

<p>המתנגדים מבקשים כי יוקצו זכויות נוספות בתא שטח 137 על סמך חוזה רכישה שביצעו. המתנגדים הציגו חוזה ללא רישום בטאבו. מכון שהבעלים מהם רכשו אינם מופיעים בטאבו לא ניתן להקצות להם זכויות נוספות בתא שטח 134.</p> 	<p>- פינת אביאסף 25, יש נכס נוסף שרכשנו ב-2007 ללא רישום בטאבו (צורך הסכם רכישה לדירת חדר). כמו כן, ידוע לנו מבעלת הנכס המנוחה, שרה, כי בתוך תא שטח 137 הייתה לה חצר שנהרסה כאשר הרסו את בית שכניה, לפני עשרות שנים. בתשריט התוכנית תא שטח 134 משויך לבוריס שרמן ללא שותפים (אביה של טלי טטיאנה מזרחי). תא שטח 137 משויך למל איזדור- חברת שמשון. תא שטח 135 שויך למזרחי דורון וטלי טטיאנה וכהן אליהו.</p> 	<p>מזרחי קלמן 40 ואביאסף 23-25 תא שטח 137 ו-134</p>	
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>בהתאם לטענותיהם והמסמכים שנלוו מוצע להקצות למתנגדת את תא שטח 109 ללא בעלויותיו מל איזידור. כמו כן, עפ"י המידע שהתקבל מתברר שמשון (מל איזידור) חלק מתא השטח נמכר לכהן אמנון (הבעלים המקורי של תא השטח) וטרם נרשם בטאבו. ראו</p>	<p>תא שטח 109 נמצא בבעלות החברה בשלמות ללא שותפים בכתובת אביאסף 32. החברה מתנגדת לצירוף שותף כלשהו אשר אינו קשור לנכס למעט משפחת כהן כולל כהן משולם יששכר מהם נרכש הנכס. לאור האמור לא ברור לחברה מדוע מר</p>	<p>03 איגוד נכסים שמואל אביאסף 32 תא שטח 109</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

<p>התנגדות קודמת של חברת שמשון. כעת הציגו מכתב מהחברה אשר אומר שאין לה כל קשר לתא שטח בכתובת הנ"ל והם מבקשים להוציאם. לאור האמור ככל והעובדות נכונות אזי יש להקצות למתנגדת את תא שטח 109 בשלמות. בתא שטח ירוכזו בעלויות איגוד נכסים, משפחת כהן וכהן משולם יששכר.</p>	<p>יששכר משולם כהן לא צורף לתא השטח 109 אלא צורף לתא שטח 136. קיים היתר בניה חתום מיום 27-09-97 מאושר על ידי עיריית תל אביב יפו. עיריית תל אביב נתנה היתר בניה רק לבעלים הקודמים אמנון כהן בשלמות מתוך הסתמכות על תצהירי העברה ללא תמורה אשר הוגשו ביחד עם הבקשה להיתר כאשר החברה רכשה את כול הזכויות של הנכס בשלמות ללא שותפים.</p> <p>בתשריט התוכנית תא שטח 109 משוייך לכהן מתיתיהו, כהן משה, כהן מרגלית, כהן ירדנה, קדם גאולה, לוי רחל, שמואל אגוד נכסים, מל איזדור</p> <p>תא שטח 136 שוייך לכהן משולם יששכר</p>	
		
מומלץ לקבל התנגדות זו		
<p>בטבלאות רשום כבעלים בתא שטח 104 ללא שותפים נוספים.</p>	<p>הנני הבעלים החוקיים בנכס המצוי ברח' המושיע 24 המהווה 70/4299 חלקים מתוך חלקה 25. מתנגד לשיוך הנכס על</p>	<p>04 אמנון מגער</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106'ב'	10/12/2025 5 - - 0023-25'ב'

	<p>שם מל איזידור. הנכס נרכש ע"י אבי המנוח מאת חברת שמשון. חברת שמשון פעלה לרישום הזכויות על שם אבי המנוח ולאחר מכן נרשם על שם היורשים ע"פ צו ירושה וצו קיום צוואה המצ"ב. ואני רכשתי את מלוא הזכויות בנכס מאת היורשים ואני רשום כיום בטאבו כבעלים של 70/4299 חלקים.</p> 	
מומלץ לדחות התנגדות זו (כוון שיושמה בטבלאות העדכניות)		
<p>עקיבא מרים אינו רשום בנסח הטאבו. בתא שטח 145 יומלץ להקצות למדינה כ-70 מ"ר, כוון שהמדובר בשטחים בבעלות מדינה בניהול חלמיש.</p>	<p>בת שבע כצנלסון 58- מגרש 145 : הנכס מהווה מבנה מגורים בן שתי קומות כולל קומת קרקע מכיל 2 דירות בת 4 חדרים בקומות א' ו- ב' – הוצג העתק מהסכם רכישה מ- 10.9.81, ע"ש חברת חלמיש ממנו עולה בין היתר, גוש 6135 חלקה 25, (300/8598 חלקים החלקה 25 בגוש 6135 מבנה מגורים בן 4 חדרים רחוב יגאל 58, שכונת התקוה, קומה א'+ב' (רצ"ב העתק מהסכם מכר).</p>	<p>05 חברת חלמיש</p>
מומלץ לקבל התנגדות זו		

<p style="text-align: center;">התוכן</p> <p style="text-align: center;">507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'</p>	<p style="text-align: center;">מס' החלטה</p> <p style="text-align: center;">10/12/2025 5 - - '25-0023</p>
<p>שגתה הוועדה המקומית בהנחת העבודה שלה לפיה שטחי הדרכים הם בבעלות המתנגדת. המתנגדת טוענת כי בדומה ליתר הבעלים הרשומים, היא בעלת זכויות במושע ולכן יש לה חלק גם במקרקעין ביעוד מגורים וכי הדרכים שיש לקחת ממנה הן במסגרת הפרשות לצרכי ציבור בשיעור אחיד כפי שנקח מיתר הבעלים במושע. הוועדה המקומית מחויבת להתייחס אך ורק למידע בנסח הרישום. טבלת ההקצאה ואיזון מחויבת על פי הדין בהתאם לרשום בנסח הרישום. טופס 1 מחייב את השמאי לרשום את שמות הבעלים הרשומים ואת חלקם בבעלות.</p> <p>הנחת הוועדה המקומית לפיה שמשון מכרה לבעלים הפרטיים במהלך השנים שטחים 'נטו' ללא שטחי דרכים וכי שטחי הדרכים נותרו בבעלותה אינה נכונה: אשית, התוכנית שהתוותה את מערך הדרכים מבחינה סטוטורית היא תוכנית מס' 2215 שאושרה בשנת 1992 ולכן לא ניתן לשייך למתנגדת דרכים שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכמים שנערכו עשרות שנים קודם לכן.</p> <p>לא ניתן להסתמך לצורך קביעת גודל המגרשים הסחירים וגבולות הדרכים על "טבלת שמשון", בה סומנו המגרשים והדרכים בשכונת התקווה, כמפה סטוטורית שקובעת גבולות מגרשים סחירים ו/או הפרשת דרכים, שכן זו מפת עזר שאין לה כל מעמד מחייב.</p> <p>שנית, טבלת ההקצאות לא שמרה על שווי יחסי, שכן הופחתו מתוך זכויות המתנגדת, שהן זכויות סחירות כמו יתר הבעלים, 1.8 דונם לטובת דרכים לעומת הפרשה נמוכה מיתר בעלי הזכויות בחלקה. בניגוד לנטען שמשון לא הייתה הבעלים בכל המקרקעין אלא בשטח של 4,988 מ"ר המהווים 58% משטח החלקה לכן לא ניתן לשייך למתנגדת את כל שטחי הדרכים.</p> <p>שלישית, חוזי המכר שהעבירה שמשון לצוות התכנון מחזקים את טענת שמשון כי מכרה שטחים 'ברוטו', קרי כולל חלק יחסי בדרכים, ולא 'נטו'.</p> <p>רביעית, לא ניתן לטעון כי המתנגדת מכרה שטחים 'נטו' בעוד שטבלת האיזון עצמה מתייחסת לשטחי ברוטו.</p> <p style="text-align: right;">דוגמה –</p> <p style="text-align: right;">מגרש 106 נכנס 141 מ"ר ויצא 103 מ"ר.</p> <p style="text-align: right;">מגרש 140 נכנס 168 מ"ר ויצא 122 מ"ר.</p>	<p style="text-align: center;">06</p> <p style="text-align: center;">שמשון- חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 01)</p>
	<p style="text-align: center;">רקע</p> <p>1. המתנגדת, שמשון – חברה ליסוד שכונות בע"מ (להלן – "שמשון") שימשה כחברה משכנת של זכויות הבעלים במקרקעין הנמצאים כיום באזור שכונת התקווה בתל אביב, וניהלה פנקס</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106	10/12/2025 5 - - '25-0023

<p>רישום עבור מקרקעין אלו בתקופה בה הקרקעות לא היו מוסדרות, או טרם עברו תהליך של רישום מסודר בלשכת המקרקעין.</p> <p>2. בשנות החמישים והשישים של המאה הקודמת עסקת רכישה של נכס שנרשם בפנקסיה של חברת שמשון בשכונת התקווה, התבצעה באופן בו בעל הזכויות הרשום בפנקסי שמשון היה מודיע לחברת שמשון על רצונו למכור את זכויותיו ושמשון הייתה חותמת על חוזה רכישה עם הרוכש המיועד ונרשמת כצד המוכר, למרות שלא הייתה בהכרח בעלת הזכויות בנכס. לאחר חתימת החוזה, שמשון הייתה מעדכנת את פנקס הרישום שבניהולה.</p> <p>3. מהאמור עולה כי מעמדה של חב' שמשון שונה לחלוטין מזה של יתר בעלי הזכויות הפרטיים אשר רכשו קרקעות בשכונת התקווה. שמשון ניהלה, הלכה למעשה, הן את רישומי הקרקעות כרישום 'מקביל' לטאבו, והן את כל עסקאות המכר בשכונת התקווה, בין אם היו אלה קרקעות שהיא לכאורה רכשה ומכרה ובין אם היו אלה עסקאות בין גורמים פרטיים, כאשר היא עורכת את כל חוזי המכר וחותמת עליהם כצד המוכר.</p> <p>4. טענת שמשון בסעיף 19 להתנגדותה לתוכנית כי היא רכשה בשנת 1945 7,000 מ"ר מתוך חלקה 25 ששטחה 8,599 מ"ר, המהווים כ- 81% משטח החלקה, מחזקת אף היא את מעמדה השונה מייתר בעלי הזכויות.</p> <p>5. שמשון עצמה אינה מופיעה בנסח רישום המקרקעין.</p> <p>6. חב' שמשון צירפה להתנגדותה לתוכנית העתק מצו בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו מיום 20.2.77, שניתן בהעדר התנגדות מי מהצדדים להליך המרצת פתיחה 6902/76, לפיו חב' שמשון כשירה לפעול בשם יצחק איזידור מל ז"ל (להלן – "מל ז"ל") הרשום ב-4,988 מ"ר מהחלקה וכן לגבי 98 מ"ר הרשומים על שם גרשון שץ (להלן – "שץ ז"ל") לשם העברת זכות הבעלות במקרקעין או בחלק מהם, בהתאם לשטחים בהם היו רשומים בטאבו בעת מתן הצו.</p> <p>7. בהתנגדותה מסבירה שמשון כי ה"ה גרשון שץ ז"ל היה אחד ממנהלי המתנגדת ויצחק איזידור מל ז"ל אחד מפקידיה הבכירים שנרשמו כבעלי זכויות בחלקה 25 תחת שמשון עקב המצב המשפטי ששרר בארץ באותה עת, אשר לא אפשר לחברת מניות לסחור במקרקעין ולרושמן על שמה, אולם לטענתה היא בעלת הזכות להירשם בחלקה תחת זכויותיהם של ה"ה שץ ומל ז"ל. טענה זו קיבלה גושפנקא, כאמור, בצו בית המשפט המחוזי בשנת 1977.</p> <p style="text-align: center;">היקף הדרכים בתחום התוכנית מסדיר את המצב הקיים</p> <p>8. כאמור, שמשון טוענת כי רכשה בשנת 1945 שטח של 7,000 מ"ר מתוך חלקה 25 אשר נרשם בעת שנעשה הרישום בטאבו על שם מל ז"ל. עוד כאמור, מצו ביהמ"ש ניתן ללמוד כי בשנת 1977 היה רשום בטאבו על שם מל ז"ל/שמשון שטח של 4,988 מ"ר מתוך החלקה.</p>	
---	--

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

<p>3,564 מהנסח ההיסטורי של חלקה 25 עולה כי בשנת 1991 היה מל ז"ל רשום בשטח של 2,021 מ"ר ובשנת 2024 נותר בבעלותו שטח של 2,021 מ"ר משטח החלקה. קרי, במהלך השנים מכרה שמשון כחמישה דונם מתוך החלקה, כאשר השטח שנותר רשום על שם מל ז"ל ושך ז"ל גם יחד כיום, כ- 2 דונם, לטענת שמשון 2 הדונם הינם שטחים שבבעלותה המזכים אותה בזכויות בניה.</p> <p>9. מבדיקה תכנונית שנעשתה עולה כי 2 הדונם משקפים בקירוב את שטח הדרכים, הן בתחום תכנית 2215 שאושרה בשנת 1992 והן בתחום התוכנית המוצעת.</p> <p>10. בחינת תצלומי אוויר שנעשו החל משנות הארבעים מלמדת כי כבר בשנות החמישים קיימת הפרדה ברורה בין גבולות המגרשים הסחירים שכבר בנויים בצפיפות, לבין הדרכים הגובלות בהם ששימשו למעבר, קישוריות ולגישה לבתים, כאשר המגרשים הסחירים הבנויים והדרכים לא השתנו כמעט כלל במהלך השנים ועד היום.</p> <p>11. תשריט תוכנית 2215 משנת 1992 קיבעה את הדרכים הקיימות באופן שקבעה אותן ביעוד דרך, כאשר התכנית לא הוסיפה דרכים חדשות בתחומה. ככל הנראה, מאחר והדרכים שקובעו בתכנית 2215 שימשו ככאלה עשרות בשנים, לא נקטו בהליכי הפקעה.</p> <p>12. כלומר, מכך שכלל המגרשים בתחום התוכנית תפוסים בפועל כבר משנות החמישים, וחלקם הגדול אף קודם לכן, והמגרשים הסחירים ורשת הדרכים לא השתנו כל השנים, עולה כי השטחים שמכרה שמשון במהלך השנים, או ש'עברו ידיים' בין הרוכשים הפרטיים באמצעות שמשון, הם השטחים הסחירים, ואילו בידי שמשון נותרו שטחי הדרכים.</p> <p style="text-align: center;">חוזי שמשון תומכים אף הם במסקנה כי כיום נותרו בבעלותה שטחי הדרכים</p> <p>13. כאמור לעיל, בהתנגדותה לתוכנית טענה שמשון כי הנחת צוות התכנון לפיה היא מכרה שטחים סחירים והשטחים הרשומים כיום בנסח על שם מל ז"ל ושך ז"ל הינם שטחי הדרכים אינה נכונה. במהלך הדיון שהתקיים בפני הוועדה המקומית ביום 23.3.2022 הצהיר ב"כ שמשון, עו"ד אוהד גביש, כי בידי שמשון קיימים חוזי מכר התומכים בטענתה כי מכרה גם את שטחי הדרכים ולא מגרשי בניה 'נטו', וכי שמשון תציג לוועדה את כלל החוזים שבידיה כהוכחה לטענתה.</p> <p>14. לאור הצהרה זו של ב"כ שמשון החליטה הוועדה ביום 23.3.2022 לדחות את מתן החלטתה בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית לפי סעיף 106(ב) לצורך הצגת החוזים.</p> <p>15. חרף האמור, לאחר פניות חוזרות ונשנות ופגישות עמם, מסרו נציגי שמשון לצוות התכנון תשעה חוזי מכר בלבד בהם מופיעה שמשון כצד המוכר. מדובר בחוזים בודדים בלבד מכלל העסקאות שנעשו על ידי שמשון / מל איזידור, שכן חוזים אלו לא משקפים את סך השטחים</p>	
--	--

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

<p>שרכשה כנטען בסעיף 19 להתנגדותה לתכנית, שעמד לטענתה על 7 דונם וכיום עומד על כ- 2 דונם בהתאם לרישום בנסח הטאבו. התנהלותה זו של שמשון שאינה חושפת את מלוא החוזים מקשה שלא לצורך על הברור העובדתי בלשון המעטה ומותירה רושם שיש לשמשון מה להסתיר.</p> <p>16. 9 חוזי המכר אינם אחידים בנוסחם וביחס לחלקם לא ברורה הזיקה לתכנית. בחוזים ככלל, מתחייבת שמשון לעשות ולרשום פרצלציה של כל החלקה, כאשר לאחר הפרצלציה ירשם הרוכש כבעלים יחיד בחלקה המסומנת ב'מפת הצעת החלוקה המצורפת' 1 להסכם (להלן – "מפת שמשון"), כאשר שטח החלקה המסומנת במפה לאחר הפרצלציה משקפת שטח נטו לאחר הפרשה לטובת דרכים (חוזים מסוימים נקבו באחוזי הפרשה משוערים ובאחרים נכתב כי השטח שירשם לאחר הפרצלציה יקטן בחצי מרוחב הדרך שתפתח בחזית המגרש שיפול בחלקו של הרוכש). מהאמור עולה כי שטח החלקה הנקוב בהסכם הוא השטח לפני הפרצלציה וכולל את שטח הדרך, אולם שטח החלקה שירשם הוא נטו, בהתאם למפת שמשון, לא כולל הדרכים.</p> <p>17. ואכן, השוואה בין שטח החלקה המופיע בהסכם ב'אמות' כשהוא מתורגם למ"ר, לשטח שנרשם בפועל בנסח רישום המקרקעין, או לשטח בגינו ביקשו בעלי זכויות החתומים על חוזה מכר כאמור להירשם בטאבו במסגרת פסק דין או במסגרת התנגדות שהוגשה על-ידם לתוכנית המוצעת, מעלה כי השטח לרישום הינו נטו, ללא דרכים. כלומר, גם אם השטח הנקוב בחוזי המכר באמות כולל את שטח הדרכים - בסופו של דבר רשמה שמשון לטובת הרוכשים את השטח נטו, ללא הדרך.</p> <p>18. כך שהמסקנה המתבקשת מהאמור היא כי בבעלותם של מל ז"ל/שץ ז"ל/שמשון נותרו שטחי הדרכים, למעט שטחים סחירים שהוכח לוועדה המקומית באמצעות חוזי מכר שנמכרו לצדדים שליליים אשר תופסים בפועל שטחים אלו.</p> <p>19. עוד יצוין, כי השוואת גבול מגרשי הבניה והדרכים לפי התצ"אות משנות הארבעים ואילך ל"מפת שמשון" מלמדת כי מפת שמשון, על בסיסה נערכו חוזי המכר על ידי שמשון מול הרוכשים, מבחינה בין שטחי המגרשים הסחירים לרשת הדרכים בהתאם למצב בפועל. מצב שכאמור נותר שריר וקיים משנות הארבעים ועד היום, עוגן בשנת 1992 בתוכנית 2215 ובתשריט התוכנית המוצעת.</p> <p style="text-align: center;">אם כן, לאור המפורט לעיל, יש לדחות את טענות שמשון כמפורט בהתנגדותה:</p> <p>20. חוזי המכר שהציגה שמשון תומכים במסקנה כי גם אם השטח הנקוב בהסכם כולל הפרשה</p>	
--	--

¹ מפת שמשון הינה מפה של שכונת התקווה שהוכנה עבור חברת שמשון ובה מסומנים גבולות המגרשים בשכונה ורשת הדרכים ואשר על בסיסה ערכה שמשון חוזי מכר מול הרוכשים.

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

<p>מסוימת לדרך, הרי שהבעלות שנרשמה בטאבו על שם הרוכשים משמשו או על פי הינה של השטחים הסחירים בלבד, כך ששטחי הדרכים נותרו בבעלות מל ז"ל/שמשו.</p> <p>21. בנוסף וכמפורט לעיל, טענתה של שמשון כי יש להתייחס אליה כאל אחד הרוכשים לעניין ההפרשות לדרכים אינו בהלימה עם מעמדה המיוחד של שמשון כחברה משכנת ומנהלת הקרקעות בשכונת התקווה ועם היותה, לטענתה, מי שהחזיקה בלמעלה משמונים אחוז מהקרקע בתחום התוכנית.</p> <p>22. כך וגם, נמצא שיש לדחות את טענת שמשון כי הדרכים, בשכונת התקווה בכלל ובחלקה 25 בפרט, נקבעו לראשונה בשנת 1992 בתוכנית 2215 ולא היו קיימות בעת שנחתמו חוזי המכר ולכן לא ניתן לשייך לה דרכים שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכמים שנעשו עשרות שנים קודם לכן. כפי שהסברנו לעיל, שטחי הדרכים במפת שמשון הושאו אל שטחי הדרכים בתשריט תוכנית 2215 ונמצאה התאמה מלאה כמעט בין שטחי הדרכים ומגרשי המגורים במפת שמשון לשטחים אלו בתוכנית 2215, כך שמדובר באותן דרכים ואותם המגרשים הסחירים.</p> <p>23. כמו כן, שטחי הדרכים והמגרשים הבנויים במפת שמשון הושאו אל שטחי הדרכים והגדרת המגרשים בתשריט התכנית המוצעת ונמצאו התאמות בין מגרשים שנמכרו ונרשמו בטאבו לבין מגרשים שנתפסו בפועל ומוגדרים בתוכנית ובין הדרכים, דבר המלמד על כך כי השטחים הנותרים בבעלות מל איזידור הם שטחי דרכים שטרם הופקעו והועברו לבעלות העירייה.</p> <p>24. ייאמר עוד, כי שמשון טוענת טענות עובדתיות סותרות. מחד, בסעיף 19 להתנגדותה לתוכנית היא טוענת, כאמור, כי רכשה 7 דונם משטח חלקה 25 המהווים למעלה מ- 80% משטח התוכנית ומאידך, טוענת בהתנגדותה כעת (במסגרת סעיף 106(ב)), כי לא היתה הבעלים בכל המקרקעין אלא בשטח של 4,988 מ"ר המהווים 58% משטח החלקה ולכן לא ניתן לשייך לה את כל שטחי הדרכים.</p> <p>25. בהתאם לעמדת היועמ"ש קרקע בייעוד ציבורי שטרם הופקעה ונתפסה בה החזקה תופיע בטבלת האיזון וההקצאה "מעל הקו" על שם הבעלים הפרטי לפי גודל המגרש הרשום. כמו כן, בהתאם לפרק ג' להוראות הקווים המנחים שהוציא משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין בחודש מאי 2008 ביחס לעריכת שומות לדרכים ערך קרקע המשמשת לדרך עירונית יחושב לפי עשרה אחוז משווי הקרקע בייעוד הסחיר הנפוץ בסביבה.</p> <p>26. בהתאם לאמור, בטבלת האיזון וההקצאה יינתן לקרקעות בייעוד דרך הרשומות על שם מל ז"ל ערך מעל הקו לפי 10% משווי מגורים.</p> <p>27. ביחס לטענת שמשון לפיה לא ניתן לטעון כי היא מכרה שטחים 'נטו' כאשר טבלת האיזון עצמה מתייחסת לשטחי ברוטו ייאמר כי אין כל קשר בין האופן בו נערכת טבלת האיזון לשטחי ברוטו/נטו ולא ניתן ללמוד ממנה את המבוקש. שכן השטח הנכנס בטבלת האיזון משקף את</p>	
--	--

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '0023-25

<p>השטח הרשום בטאבו , הנובע מהחלק היחסי במושע, בעוד שהשטח במצב היוצא משקף ככל הניתן את שטח המגרש התפוס בפועל. לכן, אם שטח המגרש התפוס בפועל קטן מהשטח הרשום בטאבו בעלי השטח מקבל פיצוי על הקטנת שטחו באמצעות הגדלת זכויות בניה בעוד שבמקרה בו השטח התפוס בפועל גדול מהשטח הרשום בטאבו יערך האיזון באמצעות הקטנת זכויות הבניה.</p>		
מומלץ לדחות התנגדות זו		
06	שמשון- חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 02)	<p>שגיאות בהקצאת ושיוך המגרשים הבאים: מגרש 136 – הזכויות הוקצו למר משולם יששכר – מדובר בהקצאה שגויה ויש להקצות לתא שטח 109. ריכוז זכויותיו במגרש 109 יאפשר את הקצאת מגרש 136 לחברת שמשון/מל איזידור. סעיפים 50-57 להתנגדות זו</p>
מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי		
06	שמשון- חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 03)	<p>מגרשים משלימים – מגרשים מס' 136, 142, 143, 166, 167, 165 ו-137 נרשמו על שם מדינת ישראל / חלמיש והם מגרשים משלימים בתכנית תא/מק 4766. שטחי מגרשים אלו לא נמכו על ידי המתנגדת ויש לרשום אותם על שמה סעיפים 58-60 להתנגדות זו</p>
מומלץ לדחות התנגדות זו		

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח מזרח)
בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל את ההתנגדות

- התנגדות 01- רות ברזילי
 - התנגדות 03-איגוד נכסים שמואל
 - התנגדות 05- חברת חלמיש
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- התנגדות 06- חברת שמשון- סעיף 2
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- התנגדות 02- דורון מזרחי וטלי טטיאנה מזרחי
- התנגדות 04- אמנון מגער
- התנגדות 06- חברת שמשון- סעיף 1, סעיף 3.

מומלץ לפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי זכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע שינויים ותינתן להם זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

119 שטח תא	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח 119 והוצאת בעלויות המדינה מתא שטח זה.
119 שטח תא	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות המדינה מתא שטח 151 והוצאת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח זה.
109 שטח תא	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- ריכוז בעלויותיהם של כהן משולם יששכר, משפחת כהן ו'שמואל איגוד נכסים', ללא בעלויות מל איזידור.
136 שטח תא	הקטנת תא השטח והפיכתו לשצ"פ בשל העתקת זכויות של כהן משולם יששכר.
137 שטח תא	הגדלתו בהתאם לבעלויות ועקרונות השומה בשל העתקת זכויות מל איזידור מתא שטח 109.
145 שטח תא	הוספת זכויות המדינה לדיר ציבורי הקיים בשטח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25ב' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25'

יואב זילברדיק מ"מ מהנדס העיר

הראלה אברהם אוזן: מי שיכול להישאר לשמיעת ההתנגדויות הם חברי הועדה ששמעו את הדיונים בהתנגדויות בתאריכים 23.3.22 וה-31.1.24 שהם ליאור שפירא, חיים גורן אלחנן זבולון, מיטל להבי, וחן אריאלי

מיכל שרון: מציגה בקצרה את התוכנית לתזכורת.

שמיעת התנגדויות:

עו"ד מגער אלירן: אנחנו נמצאים בהליך משפטי. גב' ברזילי הגישה פס"ד הצהרתי שיכירו בה כבעלת הזכויות חלף זכויותיו של דב רוזנברג שנרשם על מגרש 119. ברגע שנקבל פסד שקובע שגב' ברזילי היא הבעלים של הזכויות שרשומות ע"ש דב רוזנברג ומחזיקה בתא שטח ברח' נדב 50 אז נמצא את עצמנו מחזיקים בבית אחד ובעלים במגרש אחר וזה לא יכול להיעשות. מאחר והבית קיים מ-1955 הגב' בת 88 וגרה שם משנת 1955 והיא לא תועתק למקום אחר. השינוי שצריך להיעשות הוא שהמגרש שהוקצה לדב רוזנברג יוקצה בנדב 50, במקום שיש בו בית מ-1955 ובו מתגוררת הגברת. יש בית אחד ובעלה קנה את הזכויות מדב רוזנברג אבל הם לא נרשמו בתא שטח 119. ליאור שפירא: מקבלים את עמדתך.

מתנגדת טלי מזרחי טטיאנה: בתת חלקה 135 לי ולבעלי יש דירה. מה שבעייתי שבתת חלקה 134 של שרמן בוריס שהוא אבא שלי. מדובר בבית שמחולק ל-2 דירות ואחת מהם היא שלי ושל בעלי אבל כשקינינו אותה העו"ד אמר בגלל שאין טאבו ורק לאבא שלי יש טאבו כך שאבא שלי לא יפגע בזכויות שלנו ואנחנו נמצא דרך להסתדר, אבל אנחנו מבקשים שיכניסו אותנו לטאבו על הדירה ברח' אביאסף 25. אבא שלי הוא באביאסף 23 ואנחנו ב-25 שזה אותו בנין תחת גג רעפים אחד אבל 2 דירות.

מיטל להבי: מדוע שירשמו אותה אם אבא שלה שם?

טלי מזרחי: אנחנו מבקשים לחלק כי אלו 2 דירות כי הכל בנפרד.

מיכל שרון: אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. הם רשומים בטאבו בתא 135 שם יש להם את הדירה. בתא שטח 134 אין להם יותר זכויות בטאבו. אבא שלה רשום בטאבו והוא משויך ב-134.

מיכל שרון: היא טענתה שהיא רכשה ב-134 אבל מי שמכר להם הוא לא רשום בטאבו ותא השטח רשום רק על שם אבא שלה.

טלי מזרחי: איך ידעו איזה חלק.

מיכל שרון: ברגע שרכשתם משהו שלא רשום בטאבו אנחנו לא יכולים להוסיף.

ליאור שפירא: האם אנחנו צריכים לפרסם 106ב לאור

הראלה אברהם אוזן: המקרה הוא שהדירה של האבא רשומה בטאבו. חוץ מזה הם רכשו דירה נוספת ממוכר שגם לא היה רשום בטאבו ולכן אין לנו שום אפשרות לייחס את השטח הזה לגברת.

מיכל שרון: האבא רשום על תא שטח 134 ויש לו את הזכויות שלו. יש שם 2 דירות בנוסף הם רכשו ממישהו שלא רשום בטאבו וזאת בידיעה שהוא לא רשום בטאבו. הם רכשו עוד דירה שהיא ממוקמת ב-134 זה מבנה אחד עם 2 דירות. הכל מוכר כשטח של האבא. אי אפשר לרשום בשום צורה כי את לא מופיעה בטאבו.

ליאור שפירא: האם אנחנו צריכים לפרסם של 106ב בעקבות ההתנגדות הקודמת? אז למה לא לאפשר לטלי לקבל את ההתנגדות שלה?

הראלה אברהם אוזן: לצורך העניין האבא רשום על תא שטח 134 ויש שם שתי הדירות. אם האבא מודיע לנו שהוא מסכים שאחת הדירות תירשם על שם הבת השאלה, האם אנחנו יכולים לעשות רישום בתוכנית ללא הסכמת בעלים האם אני יכולה לעשות חלוקה כזו. האבא רשום בטאבו ואם הוא מודיע שהוא מסכים שאחת הדירות תירשם על שם הבת אם מקבלים הסכמה כזו בכתב האם אתה דני יכול לרשום אותה. זה לא תואם את הטאבו האם אפשר במסגרת תוכנית.

דני ארצי: אני לא חושב שזה אפשרי כי זה ענין פנימי של העברה. אנחנו חייבים להיות תואמים לטאבו.

הראלה אברהם אוזן: אם הוא רוצה שהיא תירשם שילך איתה לטאבו.

גלית אציל: בטבלת איזון חייבים להיצמד למה שרשום בטאבו אי אפשר לעשות העברות על דעת עצמנו. כי יכול להיות שהעברות הללו כפופים לתשלומים של מס שבח היטל השבחה ואנחנו לא רשם המקרקעים שמשנה בעלויות. אם האבא רוצה להעביר לבתו הם יכולים לעשות ביניהם לאחר שהתוכנית תאושר.

ליאור שפירא: גברתי את קניית את הדירה. שילמתם כסף למי?

טלי מזרחי: קנינו מיורשים היתה סבתא שנפטרה.

ליאור שפירא: יש שתי דירות ולא השלימו את הרישום בטאבו אז זה צריך להיות רשום על שם היורשים, האם הכל רשום על האבא.

אמיר בדראן: יש ענין משפטי האם העסקה הסתיימה בבעלות. יש הנחה שהעסקה דווחה למיסוי מקרקעין אבל ישנה אפשרות שמדובר בעסקה בדירה שאין לה כרגע רישום שאפשר להתבסס עליה. היא כנראה לא

דווחה למיסוי מקרקעין ולכן אי אפשר להשלים אותה.

התוכן	מס' החלטה
10/12/2025	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
5 - 0023	נדב-בועז-הרן
	דיון בהתנגדויות '106

ליאור שפירא: היום לדוגמא על שם מי רשום ה-200 מ"ר
טלי מזרחי: הכל רשום על שם האבא
גלית אציל: אנחנו פועלים לפי מה שרשום בטאבו. לאבא יש בטאבו
מיכל שרון: לדוגמא יש מגרש עם 2 דירות 50 מ"ר ו-50 מ"ר. במגרש הזה נמצאים האבא ועוד יורשים.
האבא רשום ב-70 מ"ר בנסח הטאבו. היורשים לא רשומים בנסח הטאבו. אין קורלציה בין מה שרשום
בטאבו לבין שטח הדירה. הוא רשום על סכום מסוים.
ליאור שפירא: הגב' תגיע עם הסכם מהאבא אז איך נרשום את זה?
הראלה אברהם אוזן: לא נרשום שיתקנו את הרישום בטאבו
טלאור פפושה: באופן כללי טבלת איחוד וחלוקה היא כלי רישומי. אנחנו לא יכולים להחליף את הטאבו.
בתוכניות כאלה אין לנו קורלציה בין מה שהבעלים מחזיק בפועל לבין מה הקניין שלו בטאבו. שמאית
התוכנית מאזנת בזכויות בניה. יכול להיות שהאדם מחזיק יותר ממה שיש לו ואת הבניין הקיים אתה לא
תהרוס לו.
דני ארצי: ברגע שיעשה עסקה היא תכנס.
טלי מזרחי: עו"ד בשמנו הגישה בפברואר ואתם יכולים לרשם אותנו במושע לא בטאבו אלא במושע.

מיטל להבי עזבה את הדיון.

שמואל איגוד- נכסים: קניתי את הנכס ברחוב אביאסף שלושים ושתיים, בשלמות וכשהתחלתם לעבוד על
כל הפרצלציה בתא 109 נוספו לי שותפים. אין לי בעיה עם השותפים אבל הנכס הזה הוא שלי בשלמות. יש
לי היתר בנייה, יש אישור כתובת במפת מדידה מאושרת
ליאור שפירא: קיבלנו את ההתנגדות שלך
שרון אבישר: לא ברור הזימון מאחר ומאז הדיון בהתנגדות האחרונה הוסדר מעמדנו הקנייני בטאבו
ונרשמנו כבעלים של המגרש.
הראלה אברהם אוזן: הלכה למעשה כתוצאה מכל התיקונים שלנו אתה רשום כמו שביקשת.
דני בן חיים מחב' חלמיש שמאי מקרקעין: מגיש התנגדות לתוכנית 4765
ליאור שפירא: לפי חו"ד צוות מומלץ לקבל את ההתנגדות שלכם.
דני בן חיים: ההחלטה שאתם תחליטו לכשתחליטו תקחו בחשבון שחברת חלמיש שהיא חברה שמייצגת
גם את נכסי העירייה וגם נכסי מדינת ישראל. אלה נכסים שרשומים בטאבו, ובמסגרת טבלת האיזון
וההקצאה הדייר שקנה את הנכס בדיור הציבורי במסגרת חוק הדיור הציבורי, שקנה את הנכס שהנכס
רשום בטאבו על שם חברת חלמיש כרגע לא יושב בחלקה.
מיכל שרון: בגלל זה המלצנו לקבל את ההתנגדות.
עו"ד סאלם חאמד: קראתי את הדרפט של הוועדה המקומית. שמעתי גם את המשפט שאמרו חברי הוועדה
שחייבים לפעול לפי נסח הטאבו. החברה אז הזכויות רשומות על שם מישהו אחר כולם בוועדה מכירים
את ההיסטוריה יש למתנגדת חב' שמשון דונם שמונה מאות שהוועדה המקומית החליטה להקצות אותם
כדרכים. אנחנו רשומים במרשם מה שמנחה את הוועדה המקומית גם לפי סעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון
והבנייה, גם לפי תקנות איחוד וחלוקה וגם לפי תקן 15 זהו המרשם. החברה רשומה במרשם על זה אין
מחלוקת. יש סמכות לוועדה המקומית לחרוג מתקן 15 אבל זה לא המקרה. לוועדה המקומית אין תפקיד
לפרש מסמכים משפטיים כגון חוזים הסמכות הזו נתונה לבתי המשפט אני מפנה לערר שבמפורש אומר
שמוסד התכנון לא מוסמך לקבל לידי ראיות בנוגע לטיב הזכויות הקנייניות. בכל זאת שיתפנו פעולה עם
נציגי הוועדה המקומית, המצאנו כל מיני אסמכתאות ומסמכים. באה הוועדה המקומית ומחליטה
שאנחנו מכרנו שטחי נטו ולשמרון נישאר רק שטחי דרכים. הדבר מנוגד להסכמים שהמצאנו אותם ומנוגד
לחוק ולתקנות, לתקן 15 וזוהי חריגה מסמכות. הראנו דוגמאות אחרות של טבלאות האיזון לאנשים
שרכשו משמשון ובטבלאות האיזון רואים שיש שטח ברוטו והוקצה להם שטח נטו.
לכן יש מסקנה אחת שצריך לתקן את טבלאות האיזון ולהקצות לשמשון את הזכויות המגיעות לה. בנוסף
הצוות מחליט להסתמך על איזושהי מפה שאין לה שום מעמד שמופיעה בה דרך שהיא לא סטטוטורית.
הדרך הסטטוטורית אושרה ב-1992 במסגרת תוכנית תא 2215 ואי אפשר להסתמך על המפה הזו, לפני
שהייתה דרך סטטוטורית ולהגיד שמשרון מכרה נטו, ומה שנשאר בידים שלה הוא ברוטו, זהו טיעון
המשפטי. אולם חמור מכל הדברים האלה מה שנכתב בדרפט. לשמשון אין מה להסתיר אנחנו המצאנו את
כל ההסכמים שיש לנו, אולי לא את כולם אבל את ההסכמים הרלוונטיים. מישהו מעוניין לעיין בהם
מוזמן. אולם זה לא תפקידכם לפרש אותם.
ליאור שפירא: אם נבקש אתם תביאו לנו את המסמכים? הבנו שאנחנו לא מוסמכים לפרש את המסמכים.
אולם האם אתם יכולים להעביר את המסמכים לצלם ולהעביר את המסמכים לגורמי המקצוע בעירייה.
עו"ד סאלם חאמד: לא. כי אם אני מעבירה לכם את המסמכים זה אומר שאני מאמינה בסמכות שלכם
לפרש את המסמכים האלה. העברנו לכם דוגמאות וכתבתם שאין אחידות במסמכים אז כיצד אממן
בוועדה. אנחנו לאורך הדרך הצענו גם פתרונות.

התוכן	מס' החלטה
14765/מק/תא/0893354-507 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בוועז-הרן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	5 - - 0023-25ב'

אנחנו רוצים שהתוכנית הזו תצא לפועל אבל אנחנו לא רוצים שהתוכנית הזו, תנשל אותנו, מהזכויות הרשומות שלנו.

אתם טוענים שאין להקצות לנו עוד מגרש אז תבטיחו שבתוכנית העתידית אנחנו נקבל את הזכויות שלנו. עכשיו כדי לצמצם את הנזקים שלנו גם הצענו שמגרשי ההשלמה תרשמו אותם על השם שלנו. אנחנו מחפשים דרכים לצמצם את הנזקים שלנו, וזה שהם מה שאנחנו מבקשים.

מיכל שרון: בדרפט באמת יש ניתוח של כל הטענות שנשמעו כאן, ולגבי לוחות הזמנים המתנו יותר משנתיים כדי לקבל מסמכים משמשון וקיבלנו רק דוגמאות וכפי שטענה העו"ד הם לא מחויבים. **ליאור שפירא:** אומרת עו"ד סלאם שאין להם חובה לתת לכם את המסמכים מצד אחד ומצד שני אתם מסבירים לנו שמה שמופיע בטאבו זה מה שמחייב. איך שני הדברים האלה, חיים עם חוות הדעת שאתם נתתם?

מיכל שרון: מעמדה של שמשון היא לא כמעמד של שאר הפרטים. שמשון היא חברה משכנת, מי שרשום הוא מל איזידור שהיה אחד הבכירים בשמשון. שמשון היא חברה משכנת וכתהליך בחברה משכנת היא זאת שניהלה את הקרקעות, ולכן בחלקה 25 שהשטח שלה זה כ-8 דונם יותר מ-80% רשום על שמה. כלומר היא זאת שהייתה רשומה בשטחי המכר והיא זאת שניהלה את הפנקסים זאת אומרת אי אפשר להשוות את הרישום הזה לרישום בטאבו עצמו כמו שאר הפרטים. הם אלה שבעצם הועבר להם משמשון הנטו.

ליאור שפירא: למה לא תיתנו את אותה תשובה שהם יסתדרו אחר כך תרשמו את הדברים על שם שמשון הם ילכו לבית המשפט מי שחושב שיש לו זכויות יציג אותו בדיוק כמו הירשמים האלה שהיינו בדיון הראשון. מדוע אנחנו צריכים להיות מעורבים.

מיכל שרון: כי מבחינתנו שמשון היא הגוף הציבורי. **הראלה אברהם אוזן:** אם מתייחסים אל שמשון כאל כל בעלים פרטי כדוגמת משה כהן, המשמעות היא שכל ההפרשות לדרכים בתכנית הזאת מתחלקים בה כל בעלי הזכויות בקרקע. המשמעות היא שאם אכן בסוף שמשון מכרה להם את המגרשים, והשטח שנשאר זה השטח של הדרכים. המשמעות היא שעכשיו מכל בעלי הזכויות בתוכנית הפרטיים מי שהגיש התנגדות ומי שלא הגיש התנגדות כי הוא קיבל את מה שקיבל והיה מרוצה אתה צריך לגרוע מהם זכויות בנייה. יש פול.

אלחנן זבולון: הצרכן בסוף קונה את הנטו נטו נטו. **הראלה אברהם אוזן:** אם שמשון תופסים שטח של כשני דונם, ואני מזהה אותם כשמשון הם מקבלים זכויות על השטח שהם תופסים. האירוע שהחלקה כמעט בנויה במלואה והשטח שרשום על שם בטאבו על שם איזידור וגרשון שץ הוא בעצם במרביתו או כולו אין לו תפיסה פיזית.

ליאור שפירא: נתת לנו כללי יסוד אחד מה שרשום בטאבו מחייב וכאן אנחנו סוטים מההליך הזה. הדבר השני, אמרתם הם אחר כך יכולים להסתדר בינם. אז אם נתתם זכויות והורדתם דרכים אז אותם אנשים שרשומים תחת החלקות האלה של שמשון יודעים להסתדר איתם ולהגיע להסדר.

הראלה אברהם אוזן: לא, מכיוון שעכשיו אתה מקבע בתוכנית את הזכויות של כולם. **מיכל שרון:** כאשר שמשון מכרו משהו הם מכרו בברוטו. באותם שטרי מכר שהיה רשום כל אחד בנוסח אחר. כל מיני סייגים לגבי נושא הפרצלציה והדרך. כאשר הם באו לרשום את אותם אנשים שזו אותה גברת שהייתה לנו בפעם הראשונה. הם רשמו אותם לגבי אותו המגרש כלומר הם רשמו את הנטו. אותה שארית נשארה בטאבו על שם שמשון ולכן אנחנו טוענים שאותה שארית משקפת את אותן הדרכים. אם אנחנו מסתכלים גם אין לנו כאן גוף ציבורי.

אותה יתרה שנותרה בנסחי הטאבו משקפת את הדרכים ומכיוון שהיא לא הופקעה אנחנו אומרים שזה שווה ערך של 10%. הדבר מתבטא גם באותם שטרי מכר וזה בא לידי ביטוי, וגם שם הם מתייחסים לזה אם זה ארבעים אחוזים או מחצית הדרך.

אריאל ברזילי: אמא שלי שושנה ברזילי, היא הבעלים של חברת שמשון שהייתה שייכת לסבא שלי ז"ל. מה שהפריע לי שאנחנו גלויים לחלוטין עם העירייה לחלוטין. אני מוכן שהעירייה תגיע אלינו למשרד.

ליאור שפירא: אז אתה רוצה לתת לנו את כל המסמכים

אריאל ברזילי: לא, אנחנו לא נצלם אלפיים תיקים במשרד

הראלה אברהם אוזן: אם אנחנו נבוא עם מכונת צילום ?

אריאל ברזילי: הזמנתי אתכם למשרד אגם ברזילי שלח לכם מייל שהזמין אתכם לבוא אלינו.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים לצלם

אריאל ברזילי: לעיין לא לצלם

אלחנן זבולון: אני אסתכל על זה ואז מה?

אריאל ברזילי: אם אתה מבין אם יש משהו ספציפי שאתם צריכים אם זה צווים משהו כללי שקשור לכל החלקה אין לי בעיה.

עו"ד סאלם חלאד: אתה מסבך אותנו. אתם מוזמנים לבוא ולעיין לא כדי לפרש כדי לדעת. אנחנו לא

מאמינים בסמכות שלכם לפרש רק כדי שתדעו שאנחנו לא מסתירים שום דבר זו המטרה של העיון.

עו"ד אוזן אמרה למה פירשתם איך שפירשתם ולמה הגעתם למסקנה הזו? נאמר שהמשמעות שמתייחסים לשמשון כמו כל בעל זכות אחר, המשמעות היא שצריך את השטחים לצורכי הציבור להפריש מכולם, נכון

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 5 - 0023-25ב'

זו המשמעות. אנחנו בעל זכות ולא משנה חברה משכנת אנחנו בעלי זכות רישומים. אנחנו לא רשומים כחברה משכנת אנחנו היום רשומים בטאבו רישום רגיל. לכן בגלל המשמעות הזו ובגלל שאנחנו לא מתכוונים לפגוע באף אחד מבעלי הזכויות שנרשמו שמרביתם קנו מאיתנו. אנחנו מוכנים לדבר על פתרון שיבטיח את הזכויות שלנו בעתיד.

הראלה אברהם אוזן: אם מגיע לכם אז מגיע לכם למה הכוונה "אתם לא רוצים לפגוע באף אחד מבעלי הזכויות שקנה ממכם"? אולי אתם במצב שמרבית בעלי הזכויות שקנו מכם והיורשים שלהם לא באמת מבינים מה קנו ההורים שלהם או אני לא יודעת ממי הם ירשו והם לא מבינים את גודל האירוע יש פה אוכלוסייה שלמה שקנתה מכם ואני לא יודעת אם יהיה לה את היכולת לנהל פה התנגדות מולכם במובן הזה שאתם כרגע מה שנקרא מרוויחים פעמיים.

עו"ד סאלם חלאד: אנחנו לא רוצים להרוויח פעמיים ועצם העובדה שאין להם את האפשרות להתגונן או לנהל הליך כזה המשמעות לא אמורה להיות על הכתפיים של שמשון. שמשון רשומה בטאבו היא צריכה לקבל את הזכויות שלה כמו כולם.

אלחנן זבולון: את רוצה את כל ה-80% מהשטח כי את רשומה על 80%?
ליאור שפירא: מה ההבדל בין זה לבין חלמיש?

מיכל שרון: ברגע שיש לי מדינה בתכניות אחרות הרצון שלי הוא לשקף כמה שיותר את מה שקיים, כדי שכמה שפחות לפגוע באנשים. ברגע שיש לי מדינה וזו הייתה ההחלטה של המדינה, אני אשים אותה על הדרכים.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

עו"ד סאלם חלאד: רק שני משפטים אחרונים. אנחנו בתוכנית איחוד וחלוקה תוכנית איחוד ללא הסכמה. לא עוסקת בשטחים עוסקת בשווי מה שאנחנו מבקשים להבטיח זה השווי שלנו במצב היוצא יהיה בהתאם לאחרים. אנחנו לא רוצים להגיש בקשת רשות לערור ולא רוצים להתחיל כרגע בהליכים משפטיים כל המטרה שלנו היא להבטיח את הזכויות שלנו תתייחסו אלינו כמו כל האחרים.

ליאור שפירא: דיון פנימי.

נעשתה הפסקת הקלטה לצורך התייעצות

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: בהמשך למסד העובדתי שהונח בפני הועדה ונמצא בחו"ד צוות. מהנתונים שנמצאים בו עולה בצורה די ברורה בכל מקום שחב' שמשון הוכיחה זיקה לקרקע סחירה שם היא קיבלה זכויות בהתאם למגורים. לגבי שאר השטח, השטח בתוך התוכנית שוייך כי מצאנו זיקה לאנשים פרטיים שמחזיקים בו. לכן עולה מכך שהשטחים שנשארו לשמשון בתחום התוכנית הם שטחי הדרכים עבור שטחי הדרכים הללו שמשון קבלה הקצאה לפי שווי 10% לדרך.

ליאור שפירא: אמרתם גם שהם חברה משכנת

הראלה אברהם אוזן: זה נמצא בעמ' 77 שמשון היא חב' לייסוד שכונות בע"מ שמשה כחב' משכנת בזכויות הבעלים במקרקעין הנמצאים כיום בשכונת התקווה בתל אביב וניהלה פנקס רישום עבור מקרקעין אלה בתקופות בה הקרקעות לא היו מוסדרות או טרם עבור תהליך של רישום מוסדר בלשכת המקרקעין - כמפורט בדבר.

ליאור שפירא: וזה מה שמחריג אותנו מהכלל שאומר שמי שרשום טאבו הוא בעל הנכס והזכויות ובגלל שזו חב' משכנת זה חריג.

הראלה אברהם אוזן: העובדה שזו חב' משכנת והעובדה שהשטח שתפוס בתחום התוכנית הוא תפוס ע"י פרטיים שזיהנו ואיפה שהוא תפוס על ידה היא קיבלה שם זכויות סחירות, שאר השטח שרשום על שם שמשון בנסח הטאבו הוא הולך לטובת הדרכים כי זה השטח שרשום בתחום התוכנית, זו התוצאה המאוד ברורה

אלחנן זבולון: זה החלק הברור שמדובר בדרך

הראלה אברהם אוזן: נכון

ליאור שפירא: מקבלים את חו"ד הצוות בהתאם ליעוץ המשפטי: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן ורן אריאלי

הראלה אברהם אוזן: יש לשקול לפרסם 106ב' עד 14 יום להגשת התנגדויות.

בישיבתה מספר 0023-25ב' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות, ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלה מטה ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע את השינויים ופרסום בעיתונים ומתן זכות התנגדות לתקופה של 14 יום מיום משלוח ההודעות האישיות.

תא שטח 151	שינוי הבעלים המשייכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח 119
------------	--

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 5 - - '25-0023

והוצאת בעלויות המדינה מתא שטח זה.	
שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות המדינה מתא שטח 151 והוצאת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח זה.	תא שטח 119
שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- ריכוז בעלויותיהם של כהן משולם יששכר, משפחת כהן ושמואל איגוד נכסים', ללא בעלויות מל איזידור.	תא שטח 109
הקטנת תא השטח והפיכתו לשצ"פ בשל העתקת זכויות של כהן משולם יששכר.	תא שטח 136
הגדלתו בהתאם לבעלויות ועקרונות השומה בשל העתקת זכויות מל איזידור מתא שטח 109.	תא שטח 137
הוספת זכויות המדינה לדיון ציבורי הקיים בשטח	תא שטח 145

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

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 6 - - '25-0023

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום 106ב.

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

מיקום: מרכז שכונת התקווה

גבולות התכנית: צפון- גבול חלקה 25, דרום - רחוב האצ"ל, מזרח - רחוב נדב, מערב – גבול חלקה 38



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	79,82,96,102,104,105	

שטח התכנית: 31.614 דונם

מתכנן: אדרי' ליאת איינהורן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

מנהלי התכנית: חב' אתוס – אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.
בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים. בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם. רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק חיים, המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה וגבולו המזרחי של שוק התקווה. זה הרחוב היחיד בשכונה המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לכל אורכו.

מדיניות קיימת:

בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.
תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.
תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייצור מוסחרים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.
התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.
תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.
תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 6 - 0023-25ב'

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

vu

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת יעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת	6,163.37 מ"ר
מגורים ב'	24,789.21 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	532.64 מ"ר
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	196.87 מ"ר
סה"כ	31,682.09 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לגודל תאי השטח ולזכויות הקבועות בפנקס רישום המקרקעין.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	סה"כ זכויות בניה אחוזים מ"ר
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית	שטח יח"ד מינימלי

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכנית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכנית הקיימת בפועל
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות שיתוף הציבור:

מתווה שיתוף הציבור אושר בתאריך 03.12.2017. במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויזוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	סיורים יזומים בשטח	כלל תושבי המתחם	איתור וזיהוי בעלי הנכסים, והעברת מידע מפורט בע"פ ובכתב. מפגש "מדלת לדלת", פעולה משותפת של הסוקר ויועץ שיתוף הציבור, + חלוקת אגרת פניה ראשונית לתושבים.	בין ינואר – אוקטובר 2018
	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.	30.12.18
	סיורים יזומים	כלל תושבי המתחם	סיוע למדידה הקרקעית ע"י זיהוי בעלי הנכסים "מדלת לדלת" ידוע ותאום המדידה עם בעלי הנכסים.	במהלך יוני- ספטמבר 2020
תכנית הפקדה לפני	מפגש תושבים כללי וסדרת מפגשים פרטניים (בזום)	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	התקיים בין 20-23.12.20

זמן ביצוע: שוטף

קובעת שניים צמימות במגרשים ריוקים לא תמחת ס-12 יחיד לרינס.	לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.		
+	סעיף 3.2.3 (א)(2) וסעיף 3.4.2 (א)(1) מספרים בקומת הקרקע - שימוש למשרדים ומסחר 1	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ועיר מעורב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי האימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.3 (ב) דח"ק 1-3 על מגרש מגו עמידות המגורים לא תמחת מי-11 יחיד לדונם	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה צור מעורב	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי מרחב בקיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.5 (א) בהתאם לתכנית ע"1 סעיף 3.1.5 (ב) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, יתרו בתת הקרקע שטחי בניה בחיקף של עד 6 דח"ק להגומים/או מקלטים ועד 2 דח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות	כלל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות תותר בניה עד גובה 5 קומות בכסוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי	לפי נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות למי טבלת סעיף 5.6 אוויר 905 - התקנות - ביה יעקב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר/בניה נקודתית חריגה לשיבתח' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	סעיף 4.2.2 בניה בין קווי בניון לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התחופות	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניון לקוי המגרש, נטישת ועצים.
+	סעיף 4.2.6 (א) סעיף 4.1.1 (א) (ז-ח)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לרכיב ציבור - סעיף 4.1.1 הענות תחילת להסקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרה שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה/או מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.5 - מבני ציבור סעיף 3.5.1 כללי (א) שימושים	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין שטח יסוד ציבורי עירוני חדש או בין שטח על יתחם לניסטי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבור, בין אם כישר חדש ובין אם כישר על פי תכניות קודמות

החלטות	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מטריפוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע עימות, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, כיוו ירוק מטריפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירות קירוי מעל דרך מרבית מהירות, בית עלמון, אזור לסטורט)</p>	<p>בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חישודים חרלבנטוים בתוכניות מאפשרות</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות דבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל תבנית דבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשים בשטח של 1.5 דונם לטובת שינוי מקומי קיים במעל. ומגדש בשטח של 0.2 דונם לטובת שטחים מתוחים ומבנים ומסדות ציבור (מקלט קיים במעל).</p>
	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתחין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן הנייה (3.8.7) נתיבי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.1 כללי 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן הנייה</p>	<p>*</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>לייר</p>	<p>לייר</p>
	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש השיעור לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת הכניות (4.6.2) בירכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוו (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.4 (א) ו- (ב) ניקוז</p>	<p>+</p>

	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא התפור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף חאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>	<p>שינוי הליקת טמאוי בדיה בין ייעודים שונים, (א) - הדילח נוספר ירד, (ב) - תוספת שטחי בנייה נדשנו עירונית</p>	<p>מחוז הסעיף סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א8) סעיף קטן (א19)</p>	<p>שימוש בתוכנית המפורטת איחוד וחלוקה + יתאבטר איחוד תאי שטח + הוראות לתריסת מבנים</p>
--	---	--	--	--

<p>תבחיר ותתימות</p>			
<p>ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המינות) כמסדנו בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מספר ת.ו. 01484917</p>	<p>חתימה </p>	<p>תאריך 3.1.22</p>	<p>שם ועם משפחה איתור כרמלי אדר היורש המשפטי לוועדה</p>
<p>מספר ת.ו. 2438976-9</p>	<p>חתימה </p>	<p>תאריך 3.1.22</p>	<p>שם ועם משפחה הראלה אברהם ארון, עויד</p>

ת תשפ"ב | 101

התוכן	מס' החלטה
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
4766/מק/תא/507-0859751 - דיון בהתנגדויות 116 ו-117 לאחר השלמת עדכון מדידה.	6 - 0023-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : זו התוכנית הראשונה עם השטח הגדול ביותר של 30 דונם. מציגה את תוכנית הסדרת המגרשים בתקווה ע"פ מצגת.

מאיה נורי : מה קורה למי שאין לו 47 מ"ר, אמרתם שיש מינימום של יחיד

בת אל אונגר : אם אנשים בנו לפי היתרי בניה אז הדירה המינימלית היא 70 מ"ר. במידה והיא קטנה יותר כנראה שהדירה לא לפי היתר בניה ואנחנו מתייחסים רק להיתרי בניה.

מאיה נורי : יש כאלה שאבדו את המסמכים שלהם.

בת אל אונגר : אנחנו מנסים לעזור לאנשים בנושא. בתב"ע אנחנו קובעים את הזכויות מנסח הטאבו במגרש, החלוקה הפנימית בתוך המגרש עצמו אלו הסכמים שלא בסמכות התב"ע לקבוע.

מאיה נורי : הם צריכים לעשות הסכם שיתוף

בת אל אונגר : כן

מיטל להבי : תוכנית מבורכת. צריך יחידות קטנות זה מבורך. 31 דונם בחיים של כמה אנשים זה נוגע, האם התושבים הם בעד התוכנית, האם היו מפגשים. אם יש צורך לפתור נושא של בעליות, למה לא

לאפשר 4.5 קומות דופן של רח' האצל, משהו שמאפשר לנו לפצות את התושבים למה לא יצרנו לנו בנק זכויות?

בת אל אונגר : התוכניות יוצרות את שכבת הבסיס שעל גבה אפשר לדבר על נפחים, על תוספת זכויות בניה. המורכבות במצב הנכנס היא כזו שאנחנו מגיעים עם סל זכויות וככל שמוסיפים זה הופך את המצב

למורכב לכן אנחנו לוקחים כמה צעדים אחורה כדי לפשט את התוכניות כדי שהן יתאשרו ויתממשו ואז נוכל לחשוב על השלב הבא. מבחינת נפחים נשארנו ב-3.5 קומות ויש מקומות שהמתאר מאפשרת 5

קומות, חשבנו להכניס אותם נפחים לסל אבל זה יצר מורכבויות בסל בשל מבנה הבעלות המורכב - המושע.

רוני (תושב) : בתחילת הדרך המפגשים עם התושבים הם חששו לגבי הזכויות שלהם. אולם עם הזמן לאורך כל הזמן עד היום הם קבלו את הרושם שהם בידיים טובות והם מחכים שהתוכנית תאושר. ב-31

דונם יש 400 בעלים רשומים.

אודי כרמלי : יש כאן תפיסה של עיריית ת"א לגבי המושעות בדרום מזרח העיר, אנחנו ניגשים להסדרה בכל הדופן הדרום מזרחית אלו תוכניות מאד מאד מורכבות. וצריך להגיע לאיזון כדי להפקיד תוכנית כזו.

לפני מס' שנים הוחלט לפעול להגיע להסדרת כל האזורים האלו. כדי להגיע למצב שיהיה שוויון בנגישות בזכויות הקנין שלא קיים בחלקים הללו יש כאן השקעה ציבורית הזו. כשאתה בעלים בחלקת מושע אין

יכולת לקחת משכנתא, קשה להוריש, קשה ללוות עסקאות. מעט מאוד בנקים יודעים ללוות עסקאות כאלה. המטרה של תוכנית הרפרצליציה לדעת מה קורה עם כל חלק וחלק למי שייך וכמה. אני מקווה

שבמהלך 2022 כל תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה יופקדו וחלקם יאושרו כמה שיותר מהר. אנחנו מעודדים את התושבים להגיש התנגדויות כי זו הדרך היחידה שלנו להבין בדיוק איזה בעיות רישומיות

והתאמה וכך מגיעים 106 ב' ועוד פעם עד שמגיעים לתוכנית שהיא מאושרת ותואמת את המציאות. מיטל להבי : האם זה ייצר פינויים?

אודי כרמלי : זה יכול לייצר פינויים אנחנו משתדלים שיוכלו להסדיר את הבעלויות בצורה חוקית. גל שרעבי : אני רוצה לברך את הצוות המקצועי, כי היה חשש בלבם של התושבים, אבל אט אט שהם

נכנסו לתהליך שהיה תהליך של הסברה עד שהם הבינו שהעירייה היא לטובתם עד שכולם הבינו. ליאור שפירא : לאשר את ההפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

בישיבתה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10905 בעמוד 996 בתאריך 15/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/11/2022	ישראל היום
17/11/2022	הארץ
18/11/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יוסף סייג
2. קדושיאן מנחם ומזל
3. עו"ד דני אטיאס
4. חלמיש
5. עו"ד יואב גרוספא
6. מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
7. עו"ד דניאל פרילוב
8. שלום ונעמי ניר חתוכה
9. עו"ד שרון אבישר
10. עו"ד ענת בירן
11. טוני זיו
12. עו"ד ורד מאירוביץ
13. עו"ד עמית ארד
14. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
15. עשהאל מוגמי
16. עו"ד נחמיה יעקב
17. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
18. עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור
19. מהנדס העיר

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	1
<p>בבדיקה שבוצעה בפרק הזמן לאחר הפקדת התכנית נמצא כי לדני ומשה ויולט – בעלות במכר שנרשמה ב-15.12.15 כל אחד 112 מ"ר, סה"כ 224 מ"ר.</p> <p>בנוסף, לדני משה- 144 מ"ר נרשם בשטר מקבל מצוואה מתאריך 5.9.22. זכויות אלה הועברו מדנמי רחל בת משה המשויכת לתא שטח 154. בתא שטח 154 מתגוררת משפחתה של המנוחה ועל כן לא ניתן להעתיק זכויות אלה לתא שטח 74.</p> <p>בהתאם לכך ולהצהרת חברת חלמיש כי אין לה זיקה לתא שטח זה, יומלץ להעתיק לתא שטח זה זכויות מדינה כבעלים נוספים לשם איזון הבעלויות.</p>	<p>הקצאת בעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 74, בו ממוקמים שני מבנים (רחוב בת שבע כצנלסון 51 ו-53), לחברת חלמיש ולויולט ומשה דני. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 74, בשטח של 345 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p>  <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו והיתר משנת 2000.</p>	<p>עו"ד יוסף סייג בשם משה דני ויולט דני</p>	1
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p> <p>לנושא הסרת בעלויות חברת חלמיש מתא שטח זה</p>			
<p>טבלאות האיזון וההקצאה כוללת את הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית. לתא שטח זה שויכו הבעלים הפרטיים מהם רכשו המתנגדים ושטח של 112 מ"ר על שם חברת חלמיש, עליו התקבל פסק דין, כפי שצורף להתנגדות זו.</p> <p>יומלץ להעתיק את בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה כך שתתקיים התאמה בין הרכישות ופסק הדין לעניין חלמיש, כך שבעת השלמת העסקאות והרישום יהיה המגרש בבעלותם בשלמות.</p>	<p>הקצאת בעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 139, רחוב נדב 27, לחברת חלמיש, תמרי דוד, גוגטי שאול, איתן מזל ומדינת ישראל.</p> <p>לטענת המתנגדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רכשו ב-2002, 112 מ"ר מגוגטי שאול ואיתן מזל. - רכשו ב-2005, 44 מ"ר מתמרי דוד, אשר נרשמו ע"ש ילדיהם טלי ואליהו קדושיאן. - רכשו ב-2012 מחלמיש, ע"פ פסק דין, 112 מ"ר. <p>המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 139, בשטח של 268 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש ומדינת ישראל כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p> <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, פסק דין חלמיש, חוזה תמרי דוד וחוזה גוגטי שאול ואיתן מזל.</p>	<p>מנחם ומזל קדושיאן</p>	2
<p>לקבל התנגדות זו</p> <p>לנושא העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה</p>			

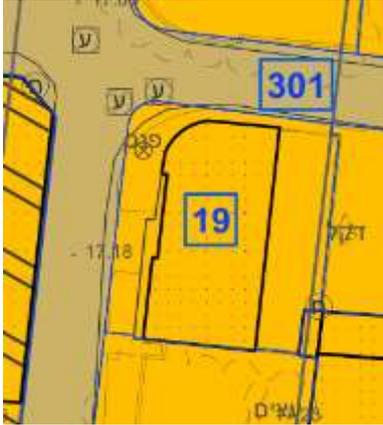
<p>בהתאם להתנגדות יומלץ לפצל את תא שטח 63 לשני תאי שטח עצמאיים ולשייך את הבעלים גאורי ונטורה (שהמתנגדות באות בנעליו) לשני תאי השטח באופן שווה. גודל ותצורת תאי השטח יהיו בהתאם לקיים בשטח ובחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 63, רחוב עברי 18 ו-18א, לכהן יערה, הראל מיכל וגאורי ורד ונטורה.</p> <p>המתנגדות טוענות לבעלות בשטח בתא שטח של 105 מ"ר כל אחת, ללא שותפים. במסגרת התכנית אוחדו המבנים לתא שטח אחד בשטח 197 מ"ר.</p> <p>1. המתנגדות דורשות לפצל את תא השטח לשני תאי שטח עצמאיים בהתאם למצב בשטח. דהיינו 105 מ"ר כ"א ויתר הזכויות להפנות לתא שטח נוסף. 2. להקצות תאי שטח ללא שותפים נוספים.</p>	<p>עו"ד דני אטיאס בשם יערה כהן ומיכל הראל</p>	3
<p style="text-align: center;">לקבל התנגדות זו לנושא פיצול תא השטח לשניים עצמאיים וחלוקת זכויות ביניהם.</p>	<p style="text-align: center;"><i>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו ומפות מדידה.</i></p>		
<p>המתנגדת העבירה את רשימת כלל תאי השטח אליהם שויכה וזיקתה אליהם. בעלויות מדינת ישראל, כגורם ציבורי בתכנית, מוקצות לתאי שטח בשותפות עם פרטיים לשם השלמת הזכויות למצב קיים בשטח, ככל הניתן, ואפשרות להסדרה עתידית.</p> <p>ב- 28.03.23 התקיימה פגישה בין נציגי חלמיש ועיריית ת"א-יפו בנושא ולהלן המלצתנו:</p>		<p>עו"ד ארז אהרוני בשם חלמיש חברה ממשלתית</p>	4
המלצת הצוות	טענת המתנגדת		
-	תא שטח 21- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 9- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 4- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 18- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 19- הוקצה בשלמות ללא התנגדות - התא שטח הוקצה למדינת ישראל		
-	תא שטח 156- הוקצה בשלמות		
-	במסמכי התכנית המופקדת תא שטח זה הוקצה לחברת חלמיש. תא השטח נרכש מהחברה ע"י נתנאל מזרחי הרשום כיום בנסחי הטאבו.		
-	תא שטח 39- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		

-	תא שטח 56- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. ההקצאה בוצעה בהתאם לנתונים אשר הועברו מהמתנגדת .	תא שטח 44- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
יומלץ לקבל התנגדות זו ולפצל את תא שטח 132 לשני תאי שטח נפרדים. באחד מדינת ישראל וחלמיש ובשני בעלים פרטיים ומדינת ישראל. ההקצאה בכתובת נדב 43 בוצעה בהתאם לנתונים שהועברו על ידי המתנגדת.	תא שטח 132- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
בתכנית המופקדת הוקצה תא שטח זה בשלמות למדינת ישראל. במקום קיים בית כנסת "שושני יחזקאל" ועל כן יומלץ להעתיק את זכויותיו של שושני יחזקאל לתא שטח זה ביחד עם מדינת ישראל, בהתאם למענה להתנגדות 06.	תא שטח 90- הוקצה בשלמות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות.	תא שטח 29 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
בהתאם למענה להתנגדות 02. יומלץ לשייך לתא שטח זה את הבעלים הפרטיים וחברת חלמיש בהתאם לפסק הדין המצורף להתנגדות 02 והוכחת זיקה.	תא שטח 139 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
תא השטח הוקצה למדינת ישראל ובעלים פרטיים. בהתאם למענה להתנגדות 07 והוכחת זיקה לתא שטח 148.	תא שטח 148- הוקצה חלקית ללא התנגדות		
יומלץ לשינוי יעוד למתקן הנדסי בהתאם להתנגדות מהנדס העיר.	תא שטח 97- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 135- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
-	תא שטח 128- הוקצה חלקית למדינת ישראל ללא התנגדות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.	תא שטח 127- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 81- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.	תא שטח 5- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 11- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 24- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 26- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 48- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 58- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 72- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		

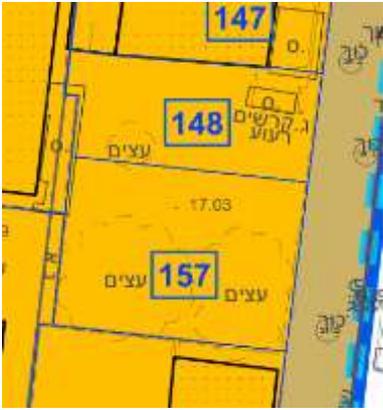
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25ב'

-	תא שטח 77- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 88- הוקצה חלקית למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 147- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. בהתאם למענה בהתנגדות 12.	תא שטח 126- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 129- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 134- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 130- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 155- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
תא השטח הוקצה לחלמיש בשלמות. בהתאם למענה להתנגדות 07 והוכחת זיקה לתא שטח 148 הסמוך, יומלץ להקטין תא שטח זה.	תא שטח 157- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
בהתאם למענה להתנגדות 01 ואי זיקה בין חלמיש לתא שטח זה יומלץ על העתקת בעלויות החברה מתא שטח זה.	תא שטח 74- הוקצה חלקית חלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש מתא שטח זה בהתאם להתנגדות 09 והוכחת זיקה לתא השטח.	תא שטח 75- הוקצה חלקית לחלמיש, ללא התנגדות.		
יומלץ לדחות התנגדות זו. השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 95- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 141- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		

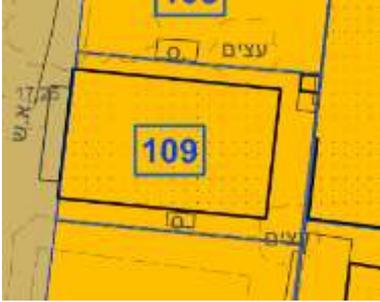
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות '106ב'	10/12/2025 6 - - '25-0023

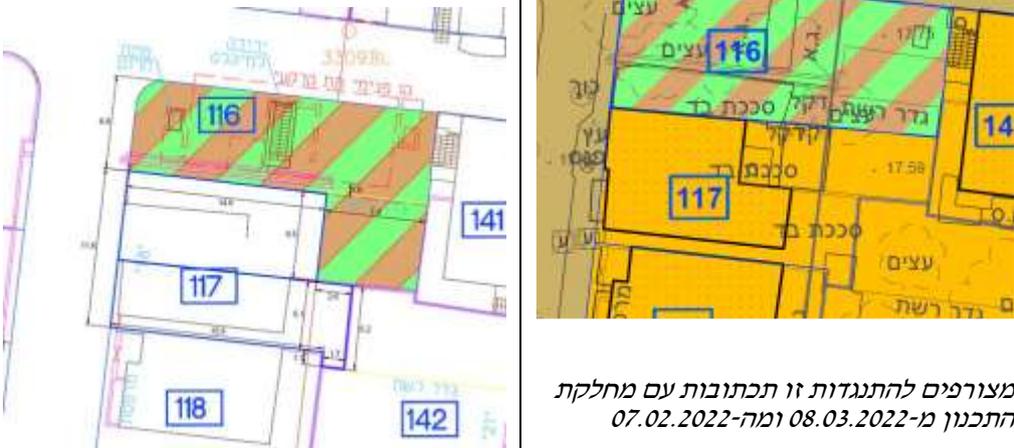
<p>טבלת ההקצאות מבוססת על נסחי טאבו וסקר נתונים לעת הפקדת התוכנית. בעת ההפקדה טרם נרשמו בנסחי הטאבו. תא שטח זה שויך בשלמות למדינת ישראל. המתנגדים יבואו בנעליה של המדינה בהתאם לנסחי טאבו עדכניים ללא שינוי במסמכי התכנית המופקדת לעת זו.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 19, רחוב קלמן 26 פינת הרן 23, למדינת ישראל. המתנגדים מבקשים להירשם כבעלים בהתאם לנסח רישום עדכני אשר בוצע בעקבות רכישה מ-22.04.21.</p>	<p>עו"ד יואב גרוספא בשם תמר הלפרין גדי הלפרין יואב גרוספא</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>	 <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, הסכם מכר, שטר מכר והיתר בניה.</p>	<p>5</p>
<p>יומלץ להעתיק את זכויותיו של המתנגד מתא שטח 106 לתא שטח 90 בשותפות עם המדינה בשל פערים בין הבעלות לחזקה בשטח.</p>	<p>הקצאת בעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 90, רחוב עברי 12, למדינת ישראל. שושני יחזקאל שויך לתא שטח 106, רחוב כצלנסון 48, יחד עם שותפים נוספים. המתנגד מבקש להקצות את תא שטח 90 לשושני יחזקאל (שעל שמו ביכני"ס פעיל במקום). טוען שנובע מטעות היסטורית ברישום במקור לחלקה 102 במקום 82.</p>	<p>מזרחי אבנר בשם בעלי בית הכנסת "שושני יחזקאל"</p>
	<p>6</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 6 - 0023-25ב'

<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי לשייך את המתנגד יחד עם מדינת ישראל לתא שטח 90.</p>				
<p>תא שטח 148 (שנרשם בעבר כנדב 5), בשטח של 100 מ"ר, הינו תא שטח ריק שהוקצה לאבו דיירה בלה אמילי (שלא אותר) ומדינת ישראל. המתנגד הוכיח זיקה לתא שטח זה ועל כן יומלץ לשייך לתא שטח 148 את ירושלמי נסיר אשר המתנגד בא בנעליו, ללא שותפים נוספים. גודלם של תאי שטח 148, 92 ו-157 יעודכנו לאחר בחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p>הקצאת תא שטח, בעלים ושטח: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 92, רחוב בת שבע כצלנסון 11, לירושלמי נסיר יחד עם שותפים נוספים. תא שטח 147, רחוב נדב 5, שויך למדינת ישראל, יהודה עזרא ויהודה אמירה. תא שטח 148, רחוב נדב 3א, אבו דיירה בלה אמילי ומדינת ישראל.</p> <p>הקצאת תא שטח, שטח ובעלים: המתנגד מבקש לעדכן תא שטח ובעלות בלעדית בעקבות רכישה מירושלמי נסיר (שלא אותר בעבר)</p>		<p>עו"ד דניאל פרדילוב בשם רון פרדילוב</p>	7
<p>לקבל התנגדות זו לנושא שיוך בעלים לתא שטח 148, ללא שותפים נוספים.</p>	<p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, אישור העברה מירושלמי נסיר, מסמך מחברת "עזרה" בע"מ על רכישת תא שטח בשטח 169 מ"ר.</p>			

התוכן	מס' החלטה
107-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל מתא שטח 109 לתא שטח 124, בשל טעות בשידוך (כצנלסון 40 במקום 4). שיוכו של בבאי רחמים נשאר לאחר איתור נוסף בשטח.</p>	<p>הקצאת שטח ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 109, רחוב בת שבע כצנלסון 4, לבבאי רחמים בן רפאל, מוגמי עשהאל, חתוכה שלום, ניר חתוכה נעמי.</p> <p>1. טוענים להקצאת שטח קטן יותר מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. טוענים כי מחזיקים יחד במתחם משותף עם משפחת עיני ולא בבאי רחמים בן רפאל ועשהאל מוגמי</p> 	<p>8</p> <p>שלום חתוכה ונעמי (ניר) חתוכה</p>
<p style="text-align: center;">לקבל התנגדות זו באופן חלקי ולהעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל לתא שטח 124 (בת שבע כצנלסון 40)</p>		
<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש (כ-31 מ"ר) מתא שטח זה ולהשאיר את דורה רונית כבעלים יחידה. המתנגדים הוכיחו זיקה למגרש זה לאורך השנים וכי מוקם בו בעבר מבנה בודד.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלויות:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 75, רחוב בת שבע כצנלסון 49 פינת רחוב הרן 14, לדורה רונית וחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגדת טוענת להקצאת שטח קטן מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. המתנגדת טוענת לבעלות בלעדית. הבית נרכש בשנות החמישים והיה בעל יחידה אחת ללא שותפים. על כן, מבקשת להסיר את חלמיש כבעלים שותפים בתא שטח.</p>  <p>מצורפים להתנגדות זו הסכם מכר, נסחי טאבו, תצלום אוויר 1986, תצהירי שכנים, מסמך מאגף הגביה, צו הריסת מבנה מסוכן, הודעה על הריסת המבנה ותצלום אוויר ותגובת הפרקליטות בשם רשם המקרקעין.</p>	<p>9</p> <p>עו"ד שרון אבישר בשם רונית דורה (ברזילי)</p>
<p style="text-align: center;">לקבל התנגדות זו באופן חלקי לנושא שיוך בעלויות ללא שותפים נוספים</p>		

<p>1. ההפרשה לצרכי ציבור מבוצעת לכל הבעלים בתכנית כפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. על כן, לא יומלץ ביטולה למתנגדת באופן המבדילה משאר הבעלים במושע. לא יומלץ על קביעת קו צידי 0 כלפי תא שטח ביעוד ציבורי, זאת ועוד, בפרט שקיים קו 0 צידי לכוון דרום. כמו כן, המתנגדת לא הסדירה את מגרשה על פי 2215.</p> <p>2. בפגישה שהתקיימה בין המתנגדת, המתכננים ומחלקת התכנון (08.03.22) נתקבל מענה) הוחלט לבדוק האם ניתן להרחיב את הגבול הצפוני על חשבון תא שטח 116 (מקלט עירוני)- נמצא כי ניתן כמוצג מטה.</p> <p>3. פיצול תא שטח 117 – מייצר תא שטח דרומי בגודל כ- 89 מ"ר וחזית 5.1 מ' ותא שטח צפוני – בגודל כ- 95 מ"ר וחזית 6.5 מ'. בסיכום מוקדם (שולחן עגול) – סוכס להחריג ולאפשר את הפיצול. מימדים סופיים יקבעו בהתאם לבחינה תכנונית ושמאית נוספת.</p> <p>4. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p>הקצאת תא שטח, זכויות ובעלים: המתנגדת טוענת להפקעה לא מידתית, תוך שינוי תצורת תא שטח 117 עד למצב שלא ניתן לממשו וקשירתו עם מבנה שכן. המתנגדת הינה בעלים של בית צמוד קרקע שבנוי בקיר משותף עם בית שכן, בת שבע כצלסון 18. התכנית מאיינת את יכולת הבנייה העצמאית בשטחה. המתנגדת בקשה להגדיר את תא שטחה כתא שטח משני. הגדרה שהוקפאה בשל קידום תכנית זו.</p> <p>1. המתנגדת מבקשת מהוועדה לבטל לחלוטין את ההפקעה ולחלופין לאפשר לבנות בקו 0 גם בדופן הצפונית (קו צידי לתא שטח ביעוד ציבורי).</p> <p>2. להגדיל את תא השטח כלפי צפון, לעבר תא השטח בו ממוקם המקלט.</p> <p>3. לפצל את הבעלויות בין שני הנכסים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>4. שמירת זכויות לבניית 140% באזור "מגורים ב' מועדפים" בהתאם לנספח מימוש. ככל שלא יתקבלו כל טענות המתנגדת מבוקש להחריג תא שטח זה ולקבוע מראש 40% זכויות נוספים ללא כל תנאי נוסף.</p>	10	עו"ד ענת בירן בשם נטע סלומון
	<p>מצורפים להתנגדות זו תכתובות עם מחלקת התכנון מ-08.03.2022 ומ-07.02.2022</p>		
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי לקבל את ההתנגדות לנושא שינוי תצורתו של תא השטח כלפי צפון, כמוצע מעלה ולפצל את תא שטח 117 בין הבעלים</p>			

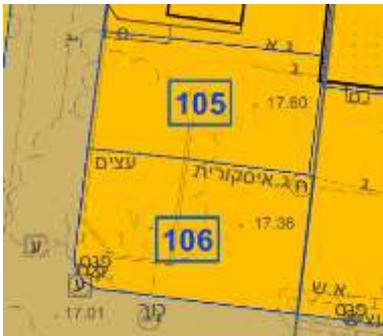
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

<p>1. יומלץ לא לקבל את טענתם לבעלות בלעדית בתא שטח זה כיוון שרכשו ממר לוגדני יעקב רק חלק מזכויותיו ועל כן יתרת הזכויות שויכה אף היא לתא שטח זה.</p> <p>5. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;">הקצאת זכויות ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויד תא שטח 120, רחוב בת שבע כצלנסון 12, לוגדני יעקב, זיו טוני ומזרחי יוסף.</p> <p>1. המתנגדים טוענים לבעלות בלעדית על תא השטח בכצלנסון 12 בהתאם לבקשה שהוגשה ב-2011 (מר עמוס ישי מגיש) ורכישתם שבוצעה ב-2016. שיוכם עם בעלים נוספים יהווה עיכוב מהותי בבניה בשל הצורך בהגשת בקשה לפרוק שיתוף. מבקשים להסיר את הבעלים השותף וגדני יעקב.</p> <p>2. מבקשים לקבל תמריץ 40% זכויות בניה בשל עיכובים הגורמים לפגיעה.</p>	<p>טוני זיו יוסף מזרחי</p>	<p>11</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>1. לענין תא שטח מקבל - רצועה צרה מפרידה בין הגבול הצפוני של תא שטח 126, לבין הגדר המצויה בפועל בחלקה נפרדת ובתחום תכנית שכנה. בתכנית השכנה, תא/מק/4765, מסומנת רצועה זו כתא שטח 167 להשלמה, בבעלות מדינה. קביעה זו תואמת את המצב בשטח.</p>	<p style="text-align: center;">הקצאת תא שטח זכויות ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויד תא שטח 126, רחוב נדב 61, לבן נחום יעקב ומדינת ישראל.</p> <p>1. התכנית קובעת תא שטח זה כתא שטח מקבל. מצב, אשר לטענת המתנגדים יגרום לעיכוב וקיפאון תכנוני. מבקשים לבטל סימון זה. יצוין כי המתנגדים רכשו תא שטח זה בקפידה על מנת שיוכלו לקדם היתר (התא שטח אינו תא שטח ריק).</p> <p>2. היקף הזכויות שהוקצה למתנגדים קטן ממצב קיים והטבלה שנערכה אינה מאוזנת. למתנגדים השגות בנוגע לעקרונות ההקצאה והאיזון (לא ניתן משקל לרכיב המושע)</p> <p>3. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בחלק מתא שטח 126 בגודל של 112 מ"ר, המתפקד כתא שטח עצמאי. כלל תא השטח הינו בגודל 180 מ"ר. זאת בהתאם לעקרונות טבלת ההקצאה והאיזון.</p>	<p>עו"ד רוד מאירוביץ סייג בשם מיכל וצביקה מיטלנסקי</p>	<p>12</p>
<p>פיצולו של תא שטח 126 לא מאפשרת שני תאי שטח תכנוניים נפרדים. ראו מענה בסעיף 3.</p> <p>2. השגות לטבלה - עקרונות ההקצאה והאיזון מקובלים ונהוגים בכל תכניות החלוקה בתחום השכונה כולל רכיב המושע, אשר אינו בעל משקל.</p> <p>3. הסדרת מגרש עצמאי בשטח 112 מ"ר ללא השטח המגוון הסמוך בעייתית כוון שאינה מותירה מגרש תכנוני נאות לצידה (נותרת חזית של כ-5 מ') כמו גם קווי בניין בלתי אפשריים. יומלץ להשאיר מגרש זה בתצורתו בתכנית יחד עם מדינת ישראל.</p> <p>4. לעניין הסדרת זכויות קנייניות מול</p>	<p>1. התכנית קובעת תא שטח זה כתא שטח מקבל. מצב, אשר לטענת המתנגדים יגרום לעיכוב וקיפאון תכנוני. מבקשים לבטל סימון זה. יצוין כי המתנגדים רכשו תא שטח זה בקפידה על מנת שיוכלו לקדם היתר (התא שטח אינו תא שטח ריק).</p> <p>2. היקף הזכויות שהוקצה למתנגדים קטן ממצב קיים והטבלה שנערכה אינה מאוזנת. למתנגדים השגות בנוגע לעקרונות ההקצאה והאיזון (לא ניתן משקל לרכיב המושע)</p> <p>3. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בחלק מתא שטח 126 בגודל של 112 מ"ר, המתפקד כתא שטח עצמאי. כלל תא השטח הינו בגודל 180 מ"ר. זאת בהתאם לעקרונות טבלת ההקצאה והאיזון.</p>		

התוכן	מס' החלטה
10/12/2025	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב' - תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	6 - - 0023-25ב'

<p>המדלינה - התוכנית אינה עוסקת בזכויות קנייניות ועסקאות עתידיות בין בעלים. לעניין שם הבעלים – באים בנעלי בן נחום יעקב.</p> <p>6. לענין תוספת זכויות – נוגד הוראות התכנית. התכנית אינה משנה זכויות בניה מתכניות בתוקף - מצוין מפורשות שתכניות ממשיכות לחול למעט מה ששונה בתכנית זו.</p> <p>7. כנ"ל.</p> <p>8. פתרונות ניהול נגר יתואמו עם העיריה לעת הגשת בקשה להיתר וכקבוע בהוראות התכנית.</p>		<p>4. במידה ויוחלט להותיר את תא שטח 126 במושע עם מדינת ישראל -</p> <p>- מבקשים כי זכויות המדינה ימכרו רק למתנגדים או הבאים בנעליהם</p> <p>- להבטיח זכותם להגיש בקשה ללא הסכמת המדינה/טרם הסדרת רכישת זכויות המדינה, ומבלי שהמדינה תוכל להתנגד.</p> <p>- לאזן את זכויות המתנגדים באמצעות תוספת זכויות.</p> <p>5. מבקשים להסדיר בעלות על שםם בהתאם לרישום עדכני.</p> <p>6. מבקשים להסדיר זכויות בניה בהתאם לשטח רשום (112 מ"ר) בתוספת התמריץ, ובסה"כ מבוקש שטח עקרי של 147.8 מ"ר. מבוקש למחוק הערה כי תוספת 40% בכפוף לחו"ד מהנדס העיר. טענתם היא כי התכנית הינה תכנית פוגענית במידה ולא תובטח תוספת זו.</p> <p>7. מבוקש לקבוע שצפיפות הדיור תקבע בהתאם לסל זכויות האפשרי בתא שטח, לרבות הקלות.</p> <p>8. מבוקש לאפשר גמישות לפתרונות ניהול מי נגר שלא יפגעו בתכנון מרתף בתא שטח שהוא מלכתחילה קטן.</p> <p style="text-align: center;"><i>מצורפים להתנגדות הסכם מכירה, נסח טאבו, הערכת השבחה ותיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</i></p>	
לדחות התנגדות זו			
<p>יומלץ להגדיל את תא שטח 105 על חשבון תא שטח 106 הסמוך. גודלו הסופי של תא השטח יקבע לעת בחינות שמאיות ותכנוניות לאחר החלטה בדיון זה.</p>	<p>הקצאת שטח זכויות:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 105, רחוב בת שבע כצנלסון 50, לדולב אילן.</p> <p>טוענים להקצאת תא שטח קטן, 108 מ"ר, מהשטח אותו רכשו, 133 מ"ר. הקטנת תא השטח פוגעת ביכולת התכנון. מבקשים לשנות חלוקת השטח עם תא</p>	<p>עו"ד עמית ארד בשם אילן ויאנה דולב</p>	13

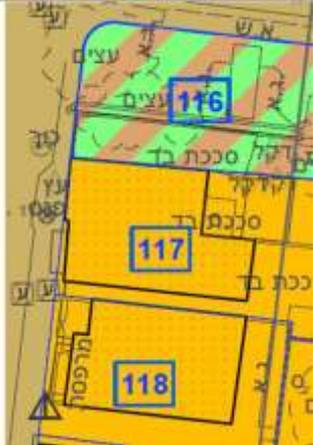
התוכן	מס' החלטה
10859751-507 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 6 - - 0023-25ב'

לקבל התנגדות זו באופן חלקי לנושא הגדלת תא שטח 105	<p>שטח סמוך 106. מבקשים להתאים גבולות תא השטח בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה בעבר (2017)</p>  <p>מצורפים להתנגדות מפת מדידה ופרוטוקול הוועדה.</p>		
<p>1. המתנגד רכש 104 מ"ר מחברת חלמיש. מוצע לשנות את שטח ההקצאה בהתאם לרכישה ללא שינוי בעלויות כוון שבאים בנעליהם.</p> <p>2. הופרש שטח לצרכי ציבור בהיקף זהה ובאופן גורף לכלל הבעלים במרחב בתכנית. האיזון מתבצע בזכויות בניה על פי המפורט במסמך עקרונות השומה.</p>	<p>הקצאת זכויות בתא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 39, רחוב עברי 23א, לחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגד מבקש לעדכן בעלות על תא שטח 39 בעקבות רכישה מחלמיש בשנת 2018.</p> <p>2. המתנגד מבקש לעדכן את זכויותיו. התכנית קבעה הפקעה צפויה של 5.2% וכוון שהמתנגד הינו בעלים של 104 מ"ר בעלותו צריכה להיות 99 מ"ר ולא 93 מ"ר.</p> <p>מצורפים להתנגדות חוזה מול חלמיש ונסח טאבו.</p>	14	עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פוראטיאן
לקבל התנגדות זו בחלקה לנושא שינוי שטח ההקצאה בהתאם לרכישה	<p>הקצאת בעלים: בתכנית המופקדת שויך המתנגד בטעות לתא שטח 109 ברחוב בת שבע כצלסון 40 במקום לתא השטח 124 ברחוב בת שבע 4 בו הוא בעלים של דירה בקומת הקרקע.</p>	15	עשהאל מוגמי
לקבל התנגדות זו			

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב' - 6

<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. תא השטח האמור משויך למדינת ישראל – כך תתאפשר, במידת הניתן, הסדרת הבעלויות.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 81, רחוב בת שבע כצלנסון 39, למדינת ישראל. בהצהרת המתנגד נחום טובי נטען כי אביהם שלמה טובי רכש את תא השטח המדובר, 168 מ"ר, בשנת 1945. האב בנה בתא שטח שלוש דירות, 2 אחוריות וקדמית, אותן השכיר. מבקשים כי ירשמו היורשים בתא שטח 81 במקום הקצאה למדינת ישראל.</p> <p><i>מצורפים להתנגדות הצהרה על כניסת דייר (1949), מכתב מוועדת הערכה, הודעה מ-1950 שם מוצג בעל הנכס כשלמה טובי, הודעת חילופי דיירים, התנגדות לוועדת שומה ועוד.</i></p>	<p>עו"ד נחמיה יעקב בשם שלמה טובי ז"ל</p>	<p>16</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>לאחר בדיקת טענות המתנגדים ועיון בחוזה המכר ששלחו ונסחים היסטוריים, יש צורך בעדכון השיוך כאמור –</p> <ol style="list-style-type: none"> תא שטח 112 (כצלנסון 32) – להעתיק את בעלותו של שמריהו מתיתיהו יחזקאל מתא שטח זה. העתקת בעלויות הללויאן שלמה שמשויך כעת לתא שטח 108 (כצלנסון 42) לתא שטח 112. העתקת רשומה אחת של דני יונתן מתא שטח 82 (כצלנסון 32) לתא שטח 112. <p>לאחר קבלת החלטת הוועדה ובחינות שמאיות ותכנוניות יבחן האם נדרשת הוספת בעלויות ציבוריות בתא שטח ריק 112.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 112, רחוב בת שבע כצלנסון 32, לשמריהו מתיתיהו יחזקאל.</p> <p>המתנגדים, אשר טרם נרשמו בנסחי הטאבו, טוענים שהבעלים הרשומים, מהם רכשו את הנכס ברחוב בת שבע כצלנסון 32, שויכו לתאי שטח אחרים. הללויאן שלמה ז"ל שויך לתא שטח 108 יונתן דני שויך לתא שטח 82.</p> <p>בנוסף, טוענים לבעלות בלעדית בכתובת זו.</p> <p>הבעלים שהוקצו לתא שטח 112 (שמריהו מתיתיהו יחזקאל) אינו מוכר להם ואמור להיות בחלקה 96 (אינו קשור לכתובת בנכס)</p>	<p>עו"ד אברהם מנצור בשם אדיר פוראטיאן ושאול ימין</p>	<p>17</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p> <p>לנושא ריכוז זכויות בעלים פרטיים מהם רכשו לתא שטח 112</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות נטע סלומון, מספר 10, נשוא הבית השכן. בהתאם יומלץ על פיצול תא השטח לשני תאי שטח נפרדים. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין פיצול המגרש.</p> <p>כמו כן, במסגרת התנגדות מהנדס העיר תוטמע הערה לטבלה 5 הקובעת כי הזכויות הממומשות בהיתר גובר.</p>	<ol style="list-style-type: none"> טוענים כי שני המבנים בתא שטח 117, בת שבע כצלנסון 18, הינם מבנים עצמאיים ועל כן מבקשים לחלק את תא השטח לשני תאי שטח תוך ביטול הפקעה מצפון, תא שטח 116. כמו כן מבקשים לשנות את הוראות התכנית כך שיתאפשר להחריג מגרשים קטנים שהוגדרו לפני תא/2215. 	<p>עו"ד אור דבורי דבוש ועו"ד מורן גור בשם יגאל יהב</p>	<p>18</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'	10/12/2025 6 - 0023-25ב'

<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי בהתאם למענה להתנגדות נטע סלומון, מספר 10.</p>			
הוראות התכנית –			
<p>יומלץ להוסיף את תכנית ג3א ביחס כפיפות</p>	<p>פרק 1.6, יחס בין התכנית לתכנון מאושרות קודמות</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>19</p>
<p>יומלץ להוסיף הערה ברמת טבלה כי "במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם."</p>	<p>הוראות התכנית פרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה</p>		
<p>תיקון טעות סופר בזכויות הבניה במצב הנכנס. זכויות הבניה במצב הנכנס אינן בהתאם לקביעת 100% זכויות. מבוקש כי זכויות הבניה יתוקנו בהתאם ל-1870 מ"ר.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה גוש 6135, חלקה 102 בבעלות מדינת ישראל. מצב נכנס שטח משתתף לבעלים 1870 – זכויות בניה 1797 מ"ר</p>		
<p>תא שטח 156 : רחוב עברי 35 (דניאל מזרחי) - מבוקש להתאים את שטח הנכס וזכויותיו בהתאם לנתונים עדכניים. הרוכש הוכיח רכישה באמצעות נסח טאבו וחווה עם חלמיש.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה התאמת שטח מגרש וזכויות בהתאם לרכישה מחלמיש והצגת נסח טאבו.</p>		
<p>תא שטח 107 : רחוב כצנלסון 44 - מבוקש לעדכן את זכויות בטבלת האיזון וההקצאה וטבלה 5, בהתאם לבקשה להיתר קיים וזכויות בנסח הטאבו.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה וטבלה 5 בהוראות התכנית</p>		
<p>תא שטח 72 : רחוב כצנלסון 55 - מבוקש להרחיב את מגרש 72 על חשבון יעוד דרך קיימת/חניה ולצרף גורם ציבורי למגרש לשם איזון הזכויות.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 6 - '25-0023	10/12/2025 6 - '25-0023

			
<p>תא שטח 97: רחוב כצלנסון 1 - מבוקש לעגן במסמכי התכנית חדר טרפו קיים ולשנות ליעוד קרקע 'שצ"פ + מתקן הנדסי מיעוד 'מגורים'.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p> <div style="text-align: center;">  </div>		

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 02- קדושיאן מנחם ומזל
- ב. התנגדות מספר 03- עו"ד דני אטיאס
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד דניאל פרילוב
- ד. התנגדות מספר 15- עשהאל מוגמי
- ה. התנגדות מספר 19- מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- עו"ד יוסף סייג
- ב. התנגדות מספר 04- חברת חלמיש
- ג. התנגדות מספר 06- מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
- ד. התנגדות מספר 08- שלום ונעמי ניר חתוכה
- ה. התנגדות מספר 09- עו"ד שרון אבישר
- ו. התנגדות מספר 10- עו"ד ענת בירן
- ז. התנגדות מספר 13- עו"ד עמית ארד
- ח. התנגדות מספר 14- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
- ט. התנגדות מספר 17- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
- י. התנגדות מספר 18- עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- י. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- יא. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- יב. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25

ג. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

מומלץ לפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

תא שטח 74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 63	פיצול תא שטח
תא שטח 132	פיצול תא שטח
תא שטח 139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
תא שטח 90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
תא שטח 97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים 99 ו-98.
תא שטח 157	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
תא שטח 75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
תא שטח 92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
תא שטח 105	שינוי גודל תא שטח
תא שטח 106	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
תא שטח 39	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
תא שטח 108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 156	עדכון שטח זכויות
תא שטח 107	עדכון זכויות בהתאם להיתר
תא שטח 72	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 74,71.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

מיכל שרון : דיון בהתנגדויות לתוכנית בשכונת התקווה 4766. התכנית היא חלק מ-12 תוכניות שמקודמות בשכונת התקווה. מדובר בפירוק חלקות מושע למגרשים. לאחר ההפקדה הוגשו 19 התנגדויות, קבלנו 5, באופן חלקי 10 ולדחות 4. המלצתנו היא לפרסם 106ב' למגרשים שקבלנו ו/או קבלנו חלקית את ההתנגדויות.

דורון ספיר : התנגדויות : קדושיאן-התנגדות 02, דני אטיאס- התנגדות 03, דניאל פרילוב- התנגדות 07, עשהאל מוגמי- התנגדות 15 והתנגדות מהנדס העיר 19, התנגדויות שהתקבלו במלואן.

נעמי ניר חתוכה בית כנסת שושני (התנגדות 06) : נכס של דוד שלי השטח הועבר למגרש אחר ושיוך לתא שטח 106 כצנלסון 48 כאשר השטח המקורי הוא ברח' עברי 12.

התנגדות 08 : בעלי ואני, הופחת לנו בתוכנית החדשה סדר גודל של 20 מ"ר וצירופו לנו שני בעלים על המגרש שאנחנו לא מכירים.

דורון ספיר : אתם מבקשים להקצות את מלוא השטח ללא שותפים?

התנגדות 1 עו"ד יוסף סייג : מעל מגרש 74 יש מתחם שלא ממוספר אולי 73 ולא מופיע כמגרש נפרד אנו הבעלים הרשומים גם באטבו וגם מחזיקים בפועל בכל שטח גם ב-74 וכנראה שאמור להיות גם 73. אנו מבקשים לשמר את הרישום בלשכת המקרקעין ואת החזקה בפועל צריכה להיות התאמה מלאה. אנחנו מחזיקים ב-74 בשלמותו לפי הרישום בטאבו 244 מ"ר אז צריכים להיות לנו כל שטח מגרש 74. בנוסף יש

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 6 - '25-0023	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106'

לנו עוד 144 מ"ר בטאבו שמתייחסים לחלקה העליונה שלא ממוספרת וזה אמור להיות במגרש 73 ואנחנו אמורים לקבל את מה שרשום בטאבו ומה שמחזיקים בפועל. קיבלנו היתר בניה שמתייחס למגרש למעלה שלא ממוספר אבל מתייחסים לכצלסון 53 אנחנו רשומים בטאבו אבל ברה-פרצלציה לא מופיעים. בנוסף קבלנו חלקה 153 במקום 73 ומופיע בטבלת האיזון מגרש 154 שהוא לא שייך לנו ולא ידוע איך אנחנו קבלנו אותו. אנחנו אמורים להיות בחלקה 73 ו-74 הטעות כנראה קרתה בשל רישום שגוי בטאבו בשנת 40 וב-2022 הצלחנו לבצע רישום בטאבו ע"ש של המתנגד דני משה כנראה זו הסיבה שלא הייתה התייחסות לזכויות. צריך לעשות כאן סדר במקום שנהיה במגרש 154 אנו צמודים ל-74 שזה הבניין שלנו + 73 שלא מופיע שם שזה גם המגרש שלנו גם בטאבו וגם פיזית.

מיכל שרון: הבעלויות היום בהם במושע. בבדיקה שעשינו שויכו הבעלויות 2X 112 בסה"כ יש 224 מ"ר לתא שטח 74. לגבי תא שטח 154 הזכויות הועברו מדנאמי רחל בת משה שמשויכת ל-154 והיורשים שלה הם אלה שמתגוררים שם. לא ניתן להשאיר את היורשים בתא שטח 154 ואת הזכויות למגרש אחר. לכן היא שויכה למגרש 154. אנו נסיר את חלמיש ולכן קיבלנו את ההתנגדות בחלקה. אנו ממליצים להסיר את הבעלויות של חלמיש ולצרף את הבעלויות של רמ"י כי יש פער. לרמ"י קיים מתווה וניתן להסדיר את הבעלויות מולם.

עו"ד יוסף סייג: יש טעות מהותית, 345 מ"ר אלו הזכויות שלנו האמיתיות בפועל אם מוספים ל 224 מ"ר את אותם 144 מ"ר חלקים שרשומים בטאבו שמגיעים לנו מכח הירושה של דני בת משה. היא במגרש 74 וצריך לבדוק מי היורשים איפה היא החזיקה ומדוע קבלנו את מגרש 154. כל 74 זה החלק רכשנו בהסכם עם חלמיש והחלק הנוסף קבלנו היתר בניה כדון שבנינו שם כלומר גם 51 וגם 53 שייכים לנו. אנחנו לא רוצים מה שלא שייך לנו אלא את 74 ששייך לנו.

התנגדות 2 מנחם ומזל קדושיאן: התנגדותם התקבלה
התנגדות 3 יערה כהן ומיכל הראל- התנגדותם התקבלה
התנגדות 4 חלמיש: חיים גורן אני לא משתתף כי אני בדירקטוריון.
התנגדות 5 גדי הלפרין: אנחנו רשומים בטאבו ואנחנו לא רשומים אצלכם. יש נסח טאבו וצירפנו אותו להתנגדות.

דני ארצי: הם רכשו אחרי שהשמאית הכינה את הטבלה, בעת הרישום בטאבו תתעדכנה הרכישות. מיכל שרון: תא השטח על שם מדינת ישראל ממנה רכשו ויבואו בנעליה.
מיכל שרון: לגבי התנגדות 6 נעתיק את הזכויות לביה"כ אבל היות ויש פערים בנסח הטאבו נצרף גם את רמ"י על מנת להשלים את אותם פערים. לגבי התנגדות 8 לגבי הזכויות, איזון נעשה לגבי מטר רבוע אקוויוולנטי זאת בהתאם לזכויות בנסחי הטאבו ועקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התוכנית. יומץ להעתיק את הזכויות של מוגמי עשהאל לתא שטח 124. לגבי בבאי רחמים הוא יושאר לאחר שעשינו מיפוי נוסף בשטח ולכן מקבלים את ההתנגדויות בחלקם.

נעמי ניר חתוכה: אבקש לדעת מה המשמעות? 20 מ"ר שהופחתו מה המשמעות של זה?
גלית אציל שמאית: יחס של 1 ל-4. עושים את זכויות האיזון בבניה ולא בשטח קרקע. אם מישהו מקבל שטח קצת יותר ממה שמגיע לו אנו מאזנים זכויות בניה ומי שמקבל שטח קרקע קטן יותר מקבל יותר זכויות. היחס הוא 1 ל-4 כל מטר בניה 4 מ"ר חצר. מה שרשום בטאבו זה שטח לפני הפרשות לצורכי ציבור. נעמי ניר: זה לא סותר זכויות אחרות שיש לנו באזור?
גלית אציל: לא קשור

התנגדות 9 עו"ד שרון אבישר: ההתנגדות שלנו התקבלה באופן חלקי. ברמה הקניינית המשפטית ובכל פרמטר מגרש 75 הוא המגרש הרלוונטי למרשתי. מאז ומעולם היה בבעלות בלעדית שלה, כל האינדיקציות מראות שאין נגיעה לבעלים אחר במגרש ולא היה. חלמיש הורתה להרוס את הבית ועד היום לא נבנה שום דבר. קבלתם את ההתנגדות בחלקה.

חיים גורן: החישוב לפי מטר זכויות בניה אקוויוולנטי ולא לפי מטר קרקע.
עו"ד שרון אבישר: אני רשום כבעל 152 חלקים מגרש 75 הגודל הוא 114 מ"ר. הטענות שלנו שצריך להשלים לנו לאותם זכויות שרשומות בנסח בלי הנוסחה של האקוויוולנטיות. המגרש נשאר בבעלותנו. מיכל שרון: הזכויות של חלמיש מועתקות למגרש אחר. זה המענה שזה אקוויוולנט ויש לקחת בחשבון שיש לכם בעלויות במושע ללא הפרשה לצורכי ציבור.
עו"ד שרון אבישר: וההפרשה זה אותו הפרש 152 בנסח הטאבו לבין ה 114 שטח המגרש בפועל. גלית אציל שמאית: יש חלק מהפרשה וחלק זכויות בניה בגלל שקבלת מגרש קצת יותר קטן.

יש לך שטח רשום בטאבו שממנו מפרישים שטח לצורכי ציבור ומכפילים מהשטח בזכויות הבניה לפי התב"ע המאושרת וזה מה שמגיע לך. בגלל שיש לך שטח יותר קטן ממה שמגיע לך אתה מקבל יותר זכויות.

עו"ד אינה טל מייצגת את נטע סלומון (התנגדות 10): המתנגדת בעלת זכויות במגרש ברח' ברח' בת שבע כצלסון 18א. נכון להיום קיים בית צמוד קרקע עם השכן מדרום.

אנחנו והשכן במגרש 117, במצב הקיים המתנגדת מחזיקה ביחידת קרקע בבעלות נפרדת בחלק הצפוני. התוכנית לוקחת רצועת קרקע מאוד משמעותית מהחלק של המתנגדת בחלק הצפוני, המתנגדת שמחזיקה ביחידת קרקע שהייתה בדרך להגדרתה כמגרש משני שהרוחב של היחידה עמדה על 7 מ' נשארת ברוחב של

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 6 - 0023-25'	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106'ב'

כ 3 מ' ואורך 20 מ'. הפיצוי ממזרח לא נותן דבר כי היא מקבלת יחיד לא רגולרית שאי אפשר לבנות עליה והתוכנית קושרת אותה עם השכן. התוכנית שאמורה להקל על זכויות המגרש ומגרשים משניים במקרה הזה היא פוגעת במתנגדת. כמי שהחזיקה ביחידת קרקע עצמאית היום אין לה דרך לבנות על החלקה שלה וקשורה קניינית לשכן שלה מדרום.

ביקשנו להפריד אותנו מהשכן, לייצר שני תאי שטח נפרדים ולבטל את רצועת ההפקעה מהחלקה שלנו. בהמלצת הצוות כתוב שהפרשה לצרכי ציבור נלקחת מכל הבעלים, המגרש שלנו נפגע כתוצאה מכך ולכן אנו מבקשים לבטל את ההפקעה או לשנות בכך שניתן יהיה לבנות באופן עצמאי. חשוב לנו שיהיה כתוב בתוכנית שבצפון ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0. קשה לתכנן מגרש שהוא ברוחב 7 מ'. מאחר שקיים שם מקלט תת קרקעי לכן לא נראה שתהיה פגיעה בשטח הציבורי. לעניין התמריץ של 40 אחוז היות והמתנגדת החלה תהליך של היתר חשוב והגדרת מגרש משני מבוקש שהתחשבו באנשים שהתחילו את תהליך.

מיכל שרון: אנחנו מקבלים את ההתנגדות לפיצול שני תאי שטח נפרדים ואת שינוי תצורתו. אנו לא מקבלים את נושא קו בניין 0 לעבר השצ"פ ולעניין התמריץ, אנחנו לא קובעים בתוכנית לאיזה מגרשים יינתנו ואיזה לא.

התנגדות 11 טוני זיו יוסי מזרחי: ניגשנו להיתר והתוכנית עצרה לנו הכל לפני ההיתר היו לי לנו 40%.

המגרש שלנו הוא 115 והכניסו אדם נוסף לחלקה. אנו מתעכבים וצריכים להתחיל את התוכנית מההתחלה לכן אנחנו מבקשים לאשר לנו 40% שהיו לנו לפני.

דורון ספיר: כבר נאמר מקודם שיכול להיות שהינתן אבל אי אפשר להבטיח.

התנגדות 12 עו"ד רוד מאירוביץ: ב"כ מיכל וצביקה מיטלנסקי בעלי זכויות בנדב 61. מדובר במגרש של 112 מטר, המגרש מתפקד כיחידה עצמאית של 55 מ"ר. התוכנית מייחסת למתנגדים תא שטח 126 אבל מוסיפה את מדינת ישראל והופכת אותם לתא שטח אחד בשטח 180 מ"ר. המגרש סומן כמגרש מקבל, אבל בתוכנית 4765 מגלים שבחלק הכי דרומי של התוכנית הצפונית סומן תא שטח 167 בטבלת ההקצאה בשטח של 4 מ"ר בלבד. מצויין שזה מגרש השלמה בתוכנית 4766 וזו תוכנית פוגעת בכך שפעם אחת הופך אותו ממגרש שפעל באופן עצמאי, שיכל להוציא היתר בניה, למגרש במושע עם מדינת ישראל ופעם שניה יוצרת הקפאה תכנונית היות ומדובר כמגרש מקבל, עד שלא תאושר תוכנית 4765. העניין נעשה באופן בלתי חוקי חסר סמכות. מי שיוצר את אותו תא השטח זו תוכנית 4765. לכן הבקשה שלנו להוריד את החלקה השלמה לבטל את הסימון עם ההנחיות המיוחדות ולבטל את המגרש המקבל. אנו מבקשים להישאר מגרש עצמאי על מנת שנוכל להוציא היתר בניה ולא להיות במושע עם המדינה עם כל ההשלכות המורכבות כתוצאה מזה. נאמר שהמושע שתהיה הקניה של זכויות במחיר מופחת אבל נספח 4 מראה, היות והמתנגדים רכשו את הדירה בשנת 2021, מחיר הרכישה מרמ"י תהיה במחיר כיום בשוק ולכן תהיה פגיעה בבעלי הזכויות. להבדיל ממגרשים אחרים כאן יש עיכוב העלוללמנוע את התמריץ של 40%. בנוסף נכנסנו עם מגרש של 112 מטר ונצא עם מגרש של 106 מטר. בטבלת ההקצאה המדינה מקבלת נכנסת עם איחוד וחלוקה מבלי שמשמרות עקרונות האיחוד וחלוקה. לא מדובר במגרש קרוב. פעם שניה העיקרון של חלקות מגרשים בבעלויות נפרדות ופעם שלישית בטבלה כתוב שמוסיפים את מדינת ישראל רק כאשר בעל הזכויות אחוז בשטח גדול יותר מהזכויות הקנייניות הרשומות על שמו. כאן יש מגרש של 112 מ"ר רשומים בטאבו והוא אחוז בשטח של 112 מ"ר. מופיע בנספח 3 חו"ד לטובת היטל השבחה שנעשתה ע"י הועדה המקומית. גם החלוקה רואים שהמדינה נכנסת עם 1870 מ"ר ויוצאת עם אותם זכויות בניה בעוד שאצלנו יוצאים עם 106 מ"ר אין איזון. כמו כן, השמות לא מעודכנים, תא שטח 126 עדיין רשום על שם הבעלים הקודמים. לסיכום אנו מבקשים לבטל את מגרש ההשלמה, להגדיל את המגרש ל - 112 מ"ר ולשנות את שמות המתנגדים. כמו כן, נבקש את אופן עריכת טבלת ההקצאה.

מיכל שרון: לגבי הגדרת מגרש משני, כאשר אנו מגדירים אנו רואים מה המגרשים הסובבים. כאן לא יכולנו להגדיר 2 מגרשים ולכן במקרה זה צורפה המדינה ונוצר תא שטח אחד. לגבי תוכנית הצפונית 4765, מדובר בתוכנית מתקדמת יותר מהתוכנית הזו.

דני ארצי: השמאית מכינה לפני נסחי טאבו קיימים.

מיכל שרון: יש בעלים נוסף שלא הגיש התנגדות ורוצה לדבר

אושרת שפי: היות ולא הוגשה התנגדות כדן אין אפשרות לטעון עכשיו בע"פ ולכן יש להגיש התנגדות בכתב.

דורון ספיר: עו"ד עמית ערד - מקריא את התנגדות מספר 13

מיכל שרון: אנחנו נגדיל את תא השטח אבל לאחר בדיקה תכנונית ושמאית ולכן לקבל את ההתנגדות בחלקה.

דורון ספיר: אם כך, לקבל את ההתנגדות בחלקה

עו"ד מנצור: לגבי התנגדות 14, לא ברור שטח ההקצאה שטח המגרש 104 מ"ר ?

דורון ספיר: למה התנגדות 14 קבלתם חלקי?

מיכל שרון: בשל הפרשות לשטחי ציבור. היו לו בעלות במושע וכרגע אנחנו מקצים מגרש ואנו נשנה זאת בהתאם לרכישה אבל יש לנו הפרשות לצורכי ציבור.

מילי פולישוק: הטענה התקבל חלקית מטעם זה מראה כאילו לא קבלתם את ההתנגדות.

מס' החלטה	תוכן
10/12/2025 6 - - '25-0023	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן 4766/מק/תא/507-0859751 - דיון בהתנגדויות '106ב'

מיכל: אנו מקבלים חלקית מכיון שטוענים לנושאים מסויימים שאותם כן נקבל אבל יקבעו חלקית רק לאחר החינה שמאית ותכנונית.

אדיר פורטנר: לגבי התנגדות מס' 17 שם שינו את תא השטח לפי החלקים שרכשנו אבל לא מקובל עלינו שתצרפו גוף ציבורי שטח המגרש תואם למה שרשום לנסח הטאבו והוצגו הוכחות לזיקה בשטח.

מיכל שרון: אנחנו כן עושים העתקות לתא שטח 112 אך יש לבדוק אם יש מספיק זכויות, אם לא יהיו מספיק זכויות נצטרך להוסיף בעלויות גוף ציבורי.

אדיר פורטנר: למה נתתם כן שיוך בלעדי למגרש להתנגדויות אחרות.

מיכל שרון: כי היו להם מספיק זכויות או שהצלחנו לאזן בזכויות או גודל המגרש.

אדיר פורטנר: גם לנו יש מיכל שרון: על כן זה יבדק דורון ספיר: הטענה הזו תיבדק.

דורון ספיר: מקריא את התנגדות עו"ד נחמיה יעקב התנגדות 16 מיכל שרון: המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו לפיכך אינם מופיעים בתוכנית, תא שטח האמור שוייך למדינת ישראל דורון ספיר: התנגדות 18 אור דבוש ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

מיכל שרון: קיבלנו את עניין הפיצול לשני תאי שטח נפרדים ובמידה ויש היתר, ההיתר גובר. אנו לא עושים החרגה מ2215 אנו לא מטמיעים בתוכנית תמריץ ספציפי.

עו"ד דבוש: אנו מבקשים בהתייחסות להתחשב במצב הנוכחי הקיים. יש זכויות אז מה קורה שאין היתר? מבוקש המצב הנוכחי ישמר ולא יפגעו הזכויות.

מלי פולישוק: יש בתים שאין בהם היתר? עו"ד דבוש: יש בית קיים ובלי היתר כי הוא לא נמצא מיכל שרון: בהתנגדות מה"ע התבקשו להוסיף לטבלה 5 כי מומלץ להוסיף הערה ברמת הטבלה כי במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם. במידה ואין היתר, יש את התוכנית ששם יש הזכויות ע"פ הטאבו והבדלה בין הבעלויות.

מיכל שרון: התקבלה התנגדות מהנדס העיר חיים גורן: היות ואני דירקטור בחברת חלמיש לכן לא אשתתף. דורון ספיר: חיים גורן לא משתתף בעניין חלמיש אהרון בוץ שמאי מטעם חלמיש: לגבי תא שטח 75, אני מבקש שחלמיש יועתקו לתא שטח בודד שלא יאחדו אותנו עם אנשים שגרים בדירות. לגבי תא שטח 74 אנו מבקשים גם פה להעתיק אותנו לקרקע ריקה. בהתנגדות פירטנו הקצאות שניתנו בתאי שטח בנויים, אנו מבקשים שמתכנני התוכנית יודאו שבתאי השטח האלה לא יצרפו אותנו לאנשים שהם לא חלמיש. תאי שטח 132, 139, 132, 127, 5, 11, 26, 129, 147, 48, 130, 13, 134, 95, 74, 9, 141, כל אלה הקצאות בנכסים בנויים שאנו לא מעוניינים להיות עמם שותפים.

מיכל שרון: בכלל התוכנית יש בסך הכל 29 מגרשים ריקים מתוכם 19 הוקצו לפרטיים 6 לחלמיש. ככל הניתן נרכז את המגרשים הריקים לחלמיש, רוב הבעלויות במושע מבוססות סקר ומסמכים שהועברו ע"י חלמיש וכך אנו רואים על מה התבסס השיוך למעט מגרש 132 שבו אנו מקבלים את ההתנגדות ונפצל את המגרש לשני תאי שטח. אחד מדינת ישראל וחלמיש והשני מדינת ישראל ופרטיים.

מיכאל אלול: מחזיק בנכס בבת שבע כצנלסון 56א' נכס של 2.5 חדרים עם חצר, אני הבעלים בטאבו. אני קניתי 24 חלקים קרי 91 מטר לפי אטוס, הבית עצמו הוא 50 מ"ר והמגרש הוא תוספת של המ"ר שמגיע לי.

מיכל שרון: מכיוון שאנו שומעים את ההתנגדות פעם ראשונה. טענתך שגם היכן שרשום עצים זהו מגרש 126 אז נא תעביר לנו את המסמכים בנושא נעשה בחינה ובמידה ונמצא לנכון נוסיף זאת ל-106ב' גם מגרש 126 שהייתה התנגדות 12 וגם את שלך.

דורון ספיר: תעביר את המסמכים ואנו נבחן זאת ונזמן אותך שוב.

מיכאל אלול: אם לוקחים את המ"ר של המושע ומכפילים אותו רואים שאני מחזיק בכל השטח. אני אציג לכם את כל המסמכים ואת נסח הטאבו.

עו"ד סייג: התנגדות 1 המתנגדים טוענים שגם מגרש 59 הם שלהם בירושה של רחל ולכן אבקש לעשות בחינה נוספת ונחזור אליכם עם הממצאים.

מיכל שרון: מקובל. אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות ולפרסם 106ב' לכ-30 מגרשים ולהוסיף את הבדיקות הנדרשות כפי שנאמר בישיבה.

דורון ספיר: הוחלט לפרסם 106ב' (חן קראוס בזום), חיים לא השתתף בנושא חלמיש, ענת בן לוי ילזרוב, נקבל את המלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0010-23 מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות לעיל ומטה ולפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע שינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

תא שטח 74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 63	פיצול תא שטח
תא שטח 132	פיצול תא שטח
תא שטח 139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
תא שטח 90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
תא שטח 97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים- 99 ו-98.
תא שטח 157	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
תא שטח 75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
תא שטח 92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
תא שטח 105	שינוי גודל תא שטח
תא שטח 106	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
תא שטח 39	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
תא שטח 108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 156	עדכון שטח וזכויות
תא שטח 107	עדכון זכויות בהתאם להיתר
תא שטח 72	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 71,74.
תושב - מיכאל אלול	הוחלט במידה ויגיש מסמכים המוכחים את בעלותו וזיקתו לקרקע, יתוקנו המסמכים בהתאם וייכלל בפרסום 106ב'

לדחות את ההתנגדויות כלהלן:

- יד. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- טו. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- טז. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ
- זז. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

משתתפים: חן קראוס, דורון ספיר, ענת בן לוי יליזורב

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, מבוקש להרחיב את פרסום 106(ב) לששה תאי שטח נוספים.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 25-0023

במהלך עדכון המסמכים התגלתה טעות סופר בשיוך לתא שטח 20 (רחוב קלמן 24, ריק) במקום לתא שטח 30 (רחוב קלמן 4, בנוי), אשר גררה עמה שינויים בתאי שטח נוספים שלא הוצגו בהתנגדויות. בנוסף, פוצל תא שטח 12 על מנת לאפשר למחזיקים (ללא רישוי בטאבו) להסדיר את רישומם בעתיד.

בהתאם לכך מבוקשים השינויים בתאי השטח המפורטים להלן:

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
12	236 מ"ר	לתא שטח 12 (מקורי) שויכו דנגור יוסף (בן יהודה) ושולי אסתר נדיה.	לפצל לשני מגרשים: תא שטח 12 – 89 מ"ר – יוקצה למדינת ישראל, על מנת לאפשר למחזיקים להסדיר את בעלותם בעתיד. תא שטח בנוי. תא שטח 162 – 147 מ"ר – יוקצה למלחי שמעון ומינדלין לייב (הצרחת עם תא שטח 10). תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים.
10	207 מ"ר	שויך למלחי שמעון ומינדלין לייב	יוקצה לדנגור יוסף (בן יהודה) ושולי אסתר נדיה. (הצרחת עם תא שטח 162) תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
42	135 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, ברקמן חיה דבורה, טאגר טוב משה	יוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, כהן שורבה שיפרה יוסף, טאגר טוב משה. תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
30	121 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה שיפרה יוסף, אלפיה ציון	יוקצה לאלפיה ציון וכהן יהודה. על מנת לשייך בעלים מאותו שטר לאותו נכס.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - '25-0023

20	121 מ"ר	הוקצה לכהן יהודה, מוסן לוי אסתר יעקב	יוקצה למוסן לוי אסתר יעקב וורמן ציפורה. תא שטח ריק אליו ישוייכו בעלים לא מאותרים, על מנת לאפשר לשייך בעלים מאותו שטר לאותו תא שטח (30).
98	138 מ"ר	הוקצה לורמן ציפורה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לברקמן חיה דבורה, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי), מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי) תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
92	143 מ"ר	הוקצה ל אבו דיירה בלה אמילי, מזרחי הילה, מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לאבו דיירה בלה אמילי, מיארה נתן, כהן רבקה. תא שטח ריק אליו שויכו בעלים לא מאותרים על מנת לשייך בעלים מאותו לאותו תא שטח 98.

בנוסף, מבוקש להטמיע במסמכי התוכנית כי תכסית מוצעת לתא שטח הינה עד 70%, כפי שהוצג לוועדה בדברפט בעת הדיון בהפקת התוכנית. הדבר מהווה תיקון טכני ומיטיב לעומת תוכנית 2215.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 תיאור הדיון :

מיכל שרון : הרחבה של פירסום 106ב לתוכנית 4766. חיים גורן : האם אלו מגרשים שלא היו בפרסום? אודי כרמלי : היה פרסום 106ב' והיה ממוקד למי שספג את השינוי וכאן ראינו שיש עוד 6 מגרשים שיש סיכוי שהושפעו מהשינוי של 106ב' וכאן אנחנו מרחיבים את הפרסום לעוד 6 מגרשים הללו. מלי פולישוק : אתה יכול לפרסם גם למי שלא היה בהתנגדויות בהתחלה. אודי כרמלי : כן, הפרסום הוא לכל ההרחבה. ליאור שפירא : מאשרים את חו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25

לפרסם 106(ב) בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0010-23ב' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) ובנוסף לכלול בפרסום את שינויים המופיעים מטה.

1. מוצעים שינויים בתאי השטח המפורטים להלן:

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
12	236 מ"ר	לתא שטח 12 (מקורי) שויכו דנגור יוסף (בן יהודה) ושולי אסתר נדיה.	לפצל לשני מגרשים: תא שטח 12 – 89 מ"ר – יוקצה למדינת ישראל, על מנת לאפשר למחזיקים להסדיר את בעלותם בעתיד. תא שטח בנוי. תא שטח 162 – 147 מ"ר – יוקצה למלחי שמעון ומינדלין לייב (הצרחה עם תא שטח 10). תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים.
10	207 מ"ר	שויך למלחי שמעון ומינדלין לייב	יוקצה לדנגור יוסף (בן יהודה) ושולי אסתר נדיה. (הצרחה עם תא שטח 162) תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
42	135 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, ברקמן חיה דבורה, טאגר טוב משה	יוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, כהן שורבה שיפרה יוסף, טאגר טוב משה. תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
30	121 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה שיפרה יוסף, אלפיה ציון	יוקצה לאלפיה ציון וכהן יהודה. על מנת לשייך בעלים מאותו שטר לאותו נכס.
20	121 מ"ר	הוקצה לכהן יהודה, מוסן לוי אסתר יעקב	יוקצה למוסן לוי אסתר יעקב וורמן ציפורה. תא שטח ריק אליו שוייכו בעלים לא מאותרים, על מנת לאפשר

לשייך בעלים מאותו שטר לאותו תא שטח (30).			
יוקצה לברקמן חיה דבורה, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאלי, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי), מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאלי, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי) תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).	הוקצה לורמן ציפורה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאלי, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	138 מ"ר	98
יוקצה לאבו דיירה בלה אמילי, מיארה נתן, כהן רבקה. תא שטח ריק אליו שויכו בעלים לא מאותרים על מנת לשייך בעלים מאותו לאותו תא שטח 98.	הוקצה ל אבו דיירה בלה אמילי, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאלי, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	143 מ"ר	92 (קיים במסגרת המלצה לפרסום 106ב)

2. תיקון התכנית המוצעת לתא שטח עד 70%, במקום תכנית של 50% / 60% בהתאם להוראות תכנית 2215, וזאת כפי שהוצג לוועדה בעת הדיון בהפקדת התוכנית. התיקון הינו מייטיב לעומת תוכנית 2215 אותה שינתה התכנית המופקדת.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ.

פרטי תהליך האישור:

הודעות נשלחו לבעלים ב- 16.01.2025 בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 23-10010/ב' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) והחלטת הוועדה בישיבתה מספר 24-0022/ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 4)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

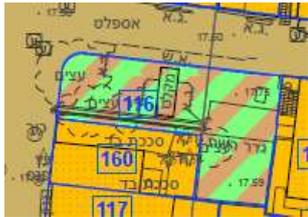
עד למועד זה ובעקבות פרסום 106ב התקבלו התנגדויות כדלקמן:
1. עו"ד יוסף אדר בשם משה דני וויולט דני

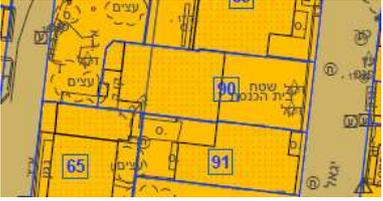
התוכן	מס' החלטה
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25

2. עו"ד אברהם מנצור בשם יהושע דנגור
3. עו"ד ארז אהרוני בשם חברת חלמיש
4. משה לוי בשם סופין שגיא ובכר מאיר דורון
5. עו"ד דני אטיאס בשם יערה ומיכל הראל

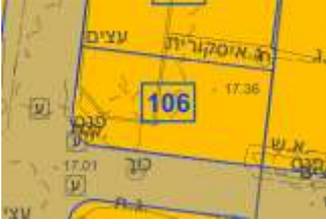
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	1
<p>בבדיקה שבוצעה בפרק הזמן לאחר הפקדת התכנית נמצא כי לדני ומשה ויולט – בעלות במכר שנרשמה ב-15.5.12 כל אחד 112 מ"ר, סה"כ 224 מ"ר.</p> <p>בנוסף, לדני משה- 144 מ"ר נרשם בשטר מקבל מצוואה מתאריך 5.9.22. זכויות אלה הועברו מדנמי רחל בת משה המשויכת לתא שטח 154. בתא שטח 154 מתגוררת משפחתה של המנוחה ועל כן לא ניתן להעתיק את מלוא זכויות אלה לתא שטח 74.</p> <p>מוצע להעתיק חלק מהבעלויות ממגרש 154 למגרש 74, כך יתאפשר לאזן את הזכויות ביחס לשטח המגרשים ולהעניק בעלות בלעדית למתנגדים במגרש 74 ובתא שטח 154 יישארו חלק מהזכויות וזכויות מדינה להשלמה (מדובר במגרש השלמה עם תכנית סמוכה בבעלות המדינה).</p>	<p>הקצאת בעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 74 ששטחו 345 מ"ר, בו ממוקמים שני מבנים (רחוב בת שבע כצלסון 51 ו-53), לחברת חלמיש ולויולט ומשה דני. במענה להתנגדותם הוחלט על הסרת בעלות חלמיש והעסקת זכויות מדינה כבעלים נוספים לשם איזון הבעלויות בתא שטח 74.</p> <p>בהתנגדות 106ב' מבקשים להסיר את זכויות המדינה ולאזן את זכויותיהם באמצעות בעלויות בתא שטח 154 ששטחו 86 מ"ר. המתנגדים הם המחזיקים הבלעדיים בשני תאי שטח אלה.</p>  <p>מצורפים להתנגדות זו צו קיום צוואה נסחי טאבו והיתר משנת 2000.</p>	<p>עו"ד יוסף סייג בשם משה דני ויולט דני</p>	1
לקבל באופן חלקי התנגדות זו.			

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

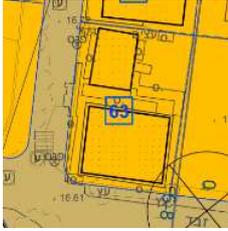
<p>שיוכם של הבעלים בוצע במשותף בהתאם לשטר מכר משותף. גודל תא שטח 10 כ-207 מ"ר. לאור התנגדותם ולאחר בחינה תכנונית ניתן לפצל תא שטח זה לשניים.</p>	<p>זכויות של המתנגד אוחדו בתא שטח 10 ביחד עם זכויותיה של שולי אסתר נדיה. הדבר מייצר בעיה תכנונית ומשפטית כוון שאין קשר בין הבעלים. בקשתם של המתנגדים לפצל תא שטח זה לשני תאי שטח נפרדים.</p>	<p>עו"ד אברהם מנצור בשם יהושע דנגורי</p>	2
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>הזכויות בתא שטח זה ירשמו על שם המדינה ולא חלמיש.</p>	<p>א. תא שטח 21- קלמן 22- למדינת ישראל זכויות של 138 מ"ר. בגין נכס זה לא הוקצו זכויות למדינת ישראל. דיור ציבורי- בבעלות מדינת ישראל.</p>	<p>עו"ד ארוז אהרוני בשם חלמיש חברה ממשלתית</p>	3
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>תא שטח 9- קלמן 17- הוקצה בשלמות לחברת חלמיש ללא התנגדות. תא שטח ריק</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>ב. תא שטח 4- קלמן 27- הוקצה בשלמות לחברת חלמיש- טוענים לפגיעה בזכויות - בטבלת הקצאות זכויות חלמיש מתחלקות בין מגרש 4 ו-9.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>תא שטח 18- קלמן 28- הוקצה בשלמות לחברת חלמיש ללא התנגדות.</p>		
<p>המדובר בהסדרתו של מקלט ציבורי הקיים בשטח והפיכתו לתא שטח המאפשר יעוד זה בבעלות עירונית.</p>	<p>ג. תא שטח 116- בת שבע כצנלסון (יגאל) 20- לחלמיש לא הוקצו זכויות. קיימת פגיעה בגין שינוי יעוד המגרש משטח מגורים לשטח ציבורי.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>המדובר במגרש ריק אליו שויך מלחי שמעון ('חברת שמשון') ללא בעלים נוספים. בעלויות המתנגדת הוקצו ומוצו בתא שטח</p>	<p>ד. תא שטח 110- בת שבע כצנלסון (יגאל) 36- לחלמיש זכויות של 112 מ"ר (לפי מפת המדידה 140 מ"ר). בגין נכס זה לא הוקצו</p>		

לדחות התנגדות זו	<p>לה זכויות.</p> <p>תא שטח זה הוקצה למלחי שמעון ללא שותפים נוספים.</p>
<p>157, תא שטח ריק, ללא שותפים נוספים.</p>	<p>ה. תא שטח 56- עברי 28- הוקצה בשלמות לחברת חלמיש- פגיעה בזכויות - בטבלת הקצאות זכויות מדינת ישראל אינן רשומות במלואן במגרש זה.</p> <p>המדובר בדיוור ציבורי- חלמיש.</p> <p>8 יחידות דיוור בשטח של כ- 365 מ"ר. גודל תא השטח 250 מ"ר.</p>
לקבל התנגדות זו	
<p>נבקש לציין כי בהתאם למענה להתנגדות קודמת פוצל תא השטח לשניים. תא שטח 132 ותא שטח 161 בו לחלמיש בעלות ללא שותפים נוספים.</p>	<p>תא שטח 132- נדב 43- ללא התנגדות</p> 
<p>בעקבות התנגדות בעלי בית הכנסת "שושני יחזקאל" הפועל בשטח זה והחלטת הוועדה בדיון, הוחלט לשייך לתא שטח זה לשושני יחזקאל ומדינת ישראל.</p>	<p>1. תא שטח 90- בת שבע כצלסון (יגאל) 15- פגיעה בזכויות - בטבלת הקצאות חלמיש אינה רשומה במגרש זה.</p>
לדחות התנגדות זו	
<p>יומלץ לשייך לתא שטח זה את הבעלים הפרטיים וחברת חלמיש בהתאם לפסק הדין המצורף להתנגדות והוכחת זיקה. זאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון</p>	<p>2. תא שטח 139 – זבד 12 נדב 27- טוענת לפגיעה בזכויות - בטבלת הקצאות זכויות מדינת ישראל אינן רשומות במלואן במגרש זה.</p>

<p>בהתנגדויות במענה להתנגדותם של מנחם ומזל קדושיאן. זכויות המדינה מהנוסח המופקד הועתקו בהתאם.</p>	<p>רשומים פרטיים וחלמיש.</p> 	
לדחות התנגדות זו		
<p>תא שטח (174 מ"ר) שויך לבעלים פרטיים המתגוררים בנכס (יורשיה של פרגי סלימה ומשפחת יצחקי) ולמדינת ישראל הוקצו זכויות המשקפות את פסק הדין שניתן ואת התייחסות חלמיש לשתי דירות.</p>	<p>ח. תא שטח 48- עברי 5,7- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה. המדובר בדיור ציבורי- מדינת ישראל בהיקף של כ-112 מ"ר.</p>	
לקבל התנגדות זו		
-	<p>תא שטח 77- הרן 17- הוקצה בשלמות למדינת ישראל</p> 	
<p>נעשה ניסיון לפצל את המגרש לשניים על מנת להפריד בין בעלות המדינה לפרטיים, ונמצא כי מבחינה תכנונית לא ניתן לפצל את המגרש. השיוך נעשה בהתאם לסקר בעלות.</p>	<p>ט. תא שטח 129- הרן 10- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה</p> 	
לדחות התנגדות זו		
<p>ההקצאה שונתה בהתאם להתנגדות רונית דורה - לבעלות פרטית בלעדית, שגובתה במסמכי ההתנגדות (בדגש על החלטת בית משפט על חוסר יכולתה של חלמיש להוכיח זיקה לנכס הנדון). כמו כן, החוזה שהוצג כמשויך לכתובת זו אינו מציג בעלים הרשומים בטאבו</p>	<p>י. תא שטח 75- הרן 14- לחלמיש הוקצו 31 מ"ר במקום 43 מ"ר. (תא שטח ריק)</p>	
לדחות התנגדות זו		

<p>המגרש הוקצה לחלמיש ולפרטיים. השטח המוקצה לחלמיש יותאם להתנגדות ולבדיקת הסוקר כך שיאפשר את מימוש הדיור הציבורי.</p>	<p>יא. תא שטח 95- בת שבע כצלסון 5- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה – קיימת פגיעה בשיעור השטח השייך לחלמיש.</p>		
לקבל התנגדות זו	דיור ציבורי חלמיש- 48 מ"ר.		
<p>בתא שטח זה הוקצו בעלויות לפרטיים וחלמיש. מוצע להעתיק את זכויות החברה ולשייך בעלויות מדינת ישראל כך שישקפו את נכסי הדיור הציבורי בתא שטח זה.</p>	<p>יב. תא שטח 141- נדב 23- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה - קיימת פגיעה בשיעור השטח השייך לחלמיש.</p>		
לקבל התנגדות זו	דיור ציבורי- מדינת ישראל- 2 יחידות בשטח ל כ-85 מ"ר.		
<p>יומלץ לקבל התנגדות זו ולהוסיף בעלויות מדינה בהתאם להתנגדות ולסקר המחזיקים.</p>	<p>יג. תא שטח 111- בת שבע כצלסון (יגאל) 34- פגיעה בזכויות - בטבלת הקצאות חלמיש אינה רשומה במגרש זה.</p>		
לקבל התנגדות זו	דיור ציבורי- מדינת ישראל- 62 מ"ר.		
סופרין שגיא בכר מאיר דורון משה לוי			
<p>מוצע להקצות את מגרש 92 בשלמות למי שקנה ורשום בנסח 225 מ"ר ברוטו שהינם כ- 213 מ"ר נטו ולאזן בזכויות בניה שכן שטח המגרש 143 מ"ר. את מגרש 106 מוצע להקצות את שארית הזכויות של אבו דיירה (91 מ"ר ברוטו). כמו כן, את הפרטיים הלא מאותרים במגרשים 92 ו-106 מוצע להעביר למגרש עם לא מאותרים אחרים (בסך הכל 12 מ"ר).</p> <p>מגרש 105 הצמוד, הוגדל על חשבון מגרש 106, בהתאם להתנגדות שהוגשה והתקבלה להתאמת שטח המגרש לבעלות ולהיתר. לכן מוצע שלא לקבל חלק זה בהתנגדות.</p>	<p>המתנגדים רכשו מהיורשים של אבו דיירה 225 מ"ר מתוך 316 מ"ר שבבעלות מקורית של אבו דיירה ב-2 החלקות (105/148 בחלקה 102, 120/168 בחלקה 82).</p> <p>מבקשים לכל הפחות, ריכוז חלק מהזכויות במגרש אחד בשלמות, והיתרה בבעלות משותפת מכיוון שזה מקשה על מימוש הנכס.</p> <p>השותפים של אבו-דיירה במגרשים 106 ו-92 לא מאותרים וחלקם במגרש- מזערי.</p> <p style="text-align: center;">מציעים:</p> <p>1. ריכוז זכויות במגרשים 92 ו-106 בשלמות בבעלות המתנגדים, תוך איזון זכויות.</p> <p>2. ריכוז זכויות אבו דיירה במגרשים 92 ו-106 בשלמות בבעלות יחידה.</p> <p>כמו כן מתנגדים להגדלת תא שטח 105 הגובל בתא שטח 106 מצפון.</p>	4	סופרין שגיא בכר מאיר דורון משה לוי
לקבל התנגדות זו בחלקה			

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 10/12/2025 6 - - '25-0023	10/12/2025 6 - - '25-0023

		
<p>על פי הכתוב בהתנגדות נראה שהמתנגדות עיינו במסמכי התכנית טרם שינויי ולכן סברו שההחלטה לא מומשה. יש לציין כי מסמכי התכנית המעודכנים מגרש 63 פוצל לשני חלקים שווים והזכויות פוצלו ביניהם באופן שווה כפי שהחליטה הועדה. לכן יומלץ לדחות את ההתנגדות.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">לדחות התנגדות זו.</p>	<p>המתנגדות טוענות כי לא מומשה החלטת הועדה המקומית משלב הדיון בהתנגדויות, לפיה יש לפצל את תא שטח 63 לשני תאי שטח עצמאיים ולשייך את הבעלים גאורי ונטורה (שהמתנגדות באות בנעליו) לשני תאי השטח באופן שווה.</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>עו"ד דני אטיאס בשם יערה ומיכל הראל</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">5</p>

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

מוצע לוועדה כי בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל ולהחלטות הוועדה ב-14/06/2023 וב-27/11/2024 יתוקנו המסמכים, ויינתן תוקף לתוכנית.

כמו כן, במידת הנדרש :

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

לקבל את ההתנגדות

- התנגדות 02- עו"ד אברהם מנצור בשם יהושע דנגורי
 - התנגדות 03- עו"ד ארז אהרוני בשם חברת חלמיש- סעיפים א, ה, ת, יא, יב, יג.
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- התנגדות 01- עו"ד יוסף סייג בשם משה וויולט דני
 - התנגדות 04- סופרין שגיאה בכר מאיר דורון משה לוי
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- התנגדות 03- עו"ד ארז אהרוני בשם חברת חלמיש- סעיפים ב, ג, ד, ו, ז, ט, י.
- התנגדות 05- עו"ד שני אטיאס בשם יערה ומיכל הראל

להלן פירוט כלל השינויים בתוכנית בהתאם להחלטות הוועדה והמלצות הצוות:

תא שטח	שינוי מתכנית מופקדת
74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה. זכויות הבעלים הפרטיים ללא בעלויות מדינה או חברת 'חלמיש'.
154	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה.
63	פיצול תא השטח
132	פיצול תא השטח
139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה ושיוך חלמיש בהתאם לפסק הדין
90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
157	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים
75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו
105	שינוי גודל תא שטח זה
106	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
39	שינוי גודל תא שטח זה בהתאם לרכישה ועקרונות התוכנית
108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
156	שינוי גודלו והזכויות בתא שטח זה
107	שינוי היקף הזכויות בתא שטח זה
72	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- מדינה
12	פיצול תא השטח
10	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
42	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
30	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
20	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25ב'

98	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
21	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- בעלויות מדינה דיור ציבורי
56	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
48	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
95	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
141	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
111	הוספת בעלויות חלמיש בהתאם לסקר ומסמכי החברה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25ב' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון:

מיכל שרון: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום 106ב'. התכנית נמצאת בשטח של 31 דונם, מבצעת הסדרת מגרשים לבעלים השונים, הסדרת דרכים, הוספת שטחים פתוחים וכן מתקן הנדסי. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה. כעת נשמע את כל ההתנגדויות מההתחלה, גם את ההתנגדויות שהיו לאחר ההפקדה וגם את ההתנגדויות לאחר פרסום 106ב'. ב-12.11.2022 היה דיון בהפקדה, ב-14.6.2023 היה דיון בהתנגדויות, ב-27.11.2023 היה דיון להרחבת הפרסום לתאי השטח שבעקבותיו היה פרסום 106ב' בו התקבלו 5 התנגדויות נוספות.

ליאור שפירא: עו"ד יוסף הדר נמצא?

מנשה בן משה: עוה"ד לא נמצא אני הבן של משה ווולט דני, אבקש לברר מה התקבל מההתנגדות.

מיכל שרון: בדיון הקודם התנגדתם להקצאה של המדינה, בדיון זה תגובתנו היא שתא שטח 74 שבו אתם נמצאים יוקצה בשלמות אליכם. תא שטח 154 הוא עם יתרת הזכויות וזכויות המדינה להשלים.

ליאור שפירא: עו"ד אברהם מנצור נמצא?

מיכל שרון: אנו נשמע גם את ההתנגדויות הקודמות

ליאור שפירא: קדושיאן מנחם בבקשה

קדושיאן מנחם: אני מבין שקיבלו את ההתנגדות שלי

ליאור שפירא: עו"ד דני אטיאס לא נמצא. אבקש להקריא את ההתנגדויות שקיבלנו ממספר 1 עד 19.

מיכל שרון: התנגדות 3, התנגדות 4 חלמיש חלק קיבלנו וחלק דחינו. התנגדות מספר 5 דחינו, התנגדות 6 בית הכנסת שושני לקבל חלקי, התנגדות 7 תאי שטח 148,157 קיבלנו את ההתנגדות

ליאור שפירא: אבקש לצאת לדיון פנימי

הפסקה

ליאור שפירא: נמשיך בדיון, נמצאים חן אריאלי בזום אלחנן זבולון ואנוכי. המתנגדים קדושיאן מנחם ומזל יצאו. מזרחי אבנר בית כנסת שושני לא נמצא. עו"ד דניאל פרילוב יצא, עשהאל מוגמי יצא.

הראלה אברהם אוזן: ההתנגדויות נמצאות בפניכם בדרפט אתם רואים אותן והן התקבלו, אין צורך לקרוא אותן שוב.

ליאור שפירא: השאלה אם יש צורך לשמוע אותן שוב?

הראלה אברהם אוזן: בנסיבות האלה, מדובר באירוע שני של שמיעת ההתנגדויות

כשמדובר בהתנגדויות שיש המלצה לקבל אותן

ליאור שפירא: קיבלנו את ההתנגדויות האלה בעבר

הראלה אברהם אוזן: הדיון שהתקיים לפני שלוש שנים לא קיבל שום דבר, הייתה המלצה חיובית לגבי חלק ההתנגדויות, שמענו את המתנגדים ובסוף הדיון הוחלט לשקול על פרסום 106ב' אין החלטה של הוועדה

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

ליאור שפירא: התנגדות מס' 6 בית הכנסת שושני לא נמצא. שלום נעמי וניר חתוכה לא נמצאים. עו"ד שרון אבישר נמצא? קיבלנו בחלקה את ההתנגדות שלך ולא הגשת 106ב' אני מניח שההמלצה שלנו לא תשתנה, כפי שמופיע בדרפט עו"ד ענת בירן בבקשה

עו"ד אינה טל ממשרד ענת בירן: מייצגת את נטע סלומון ככל שההמלצה עומדת בעינה אין טעם להלאות את הוועדה, אנו עומדים מאחורי כל הטענות.

ליאור שפירא: עו"ד ורד מאירוביץ נמצאת? סליחה, התנגדות 13 עו"ד עמית ארד אילן דולב: מה הכוונה לקבל חלקית? איך אדע שלא נפגעת

ליאור שפירא: אם כך המתן ותקבל הסבר. עו"ד מנצור אברהם לא נמצא. עו"ד אורי דבורי לא נמצא. עו"ד יואב גרוספא נמצא. טוני זיו נמצא

טוני זיו: רציתי לדעת שאין שינוי וטוב שכך

ליאור שפירא: אין שינוי, ההמלצה לדחות את התנגדותך.

עו"ד ורד מאירוביץ התנגדות 12 מבקשים להישאר. עו"ד נחמיה יעקב לא נמצא. עו"ד יוסף סייג נמצא, ההמלצה לקבל את התנגדותך

מיכל שרון: הוא נמצא בהתנגדות מס' 1 וגם בהתנגדות ל-106ב'

ליאור שפירא: התנגדות מס' 13 עו"ד עמית ארד המייצג את אילן דולב

אילן דולב: קניתי מגרש שהוא 105 ומצד שמאל שלי לא היה מגרש, להם הוסיפו ולקחו ממני שטחים לטובת מגרש 106. בהתנגדות הקודמת לא הייתי בישיבה לא זומנתי. אבקש לדעת שיחזירו לי את השטחים שלקחו לי ושלא נפגעתי באחוזי הבניה

ליאור שפירא: אבקש להסביר לו מה הומלץ לא לקבל בהתנגדותו

מיכל שרון: נטענו שני דברים, להגדיל את תא השטח- במצב בקדמותו אתם בעלים במושע, אנו כן מקבלים לגבי גודל המגרש לעניין נושא הזכויות זה ייבחן בעת הרישוי וגם עדיין אין לכם היתר. אתם תקבלו את גודל המגרש ואת הזכויות בהתאם לעקרונות השומה של התכנית ובהתאם לנסח הטאבו כמו כל שאר הבעלים

אלחנן זבולון: אפשר להגיד שההתנגדות התקבלה במלואה

מיכל שרון: העניין זה שמגישים בקשה להיתר ולא דווקא זה יאושר ולכן במסגרת התכנית לא ניתן לאשר משהו שטרם נדון או נשקל

ליאור שפירא: אפשר לך שוב זכות דיבור. התנגדות מס' 5 עו"ד יואב גרוסבא בבקשה עו"ד יואב גרוסבא: רכשתי את הנכס ביחד עם שני שותפים באפריל 2021, הבנו שהחלקים עומדים להירשם על שם מדינת ישראל, מכיוון שאנו לא רשומים בטאבו, צריך לרשום על שם מי שרכשנו ממנו אבל לא על שם המדינה

ליאור שפירא: כיום בנסח מי רשום?

עו"ד יואב גרוסבא: אני ושם שני השותפים שלי גדי ותמר הלפרין

דני ארצי: לעת רישום התכנית אנו דואגים להחליף את מי שנכנס בנעליו

עו"ד יואב גרוסבא: יכול להיות שאלה שקניתי מהם העבירו לפני שהם מכרו לי את החלקים ממדינת ישראל אליהם

אלחנן זבולון: תהיה בדיקה נוספת לעת הרישום ומי שהעביר ממדינת ישראל על שמו הפרטי זה יעבור

עו"ד יואב גרוסבא: אז למה לדחות את ההתנגדות?

אלחנן זבולון: כי עדיין לא ראינו את הנסח טאבו

ליאור שפירא: זה נכון לכולם?

דני ארצי: לכולם

ליאור שפירא: עו"ד ורד מאירוביץ בבקשה, התנגדות 12

צבי מיטלנסקי: רכשתי את המבנה בשנת 2021, בית קרקע 112 מטר ומופיע בטאבו, לפי ההחלטה שלכם, אני מגרש מקבל יש פגיעה כלכלית וקניינית מכיוון שאני הופך להיות שותף עם מדינת ישראל. היו לי תכניות להרוס ולבנות, גם בהקצאה ובזכויות ירדנו מ-112 מ"ר ל-106 מ"ר, נפגעתי פעמיים, אני לא מבין זאת למה אני שותף של מדינת ישראל?

ליאור שפירא: מיד נשמע את תגובת אנשי המקצוע ובמידה ותרצה אפשר לך להגיב בשנית. עו"ד יוסף סייג אבקש שתייחס להתנגדות הראשונה ולא ל-106ב'

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

עו"ד יוסף אדר : (סייג לשעבר) בפעם הקודמת החלטתם הוכנסה חלמיש כשותפה לתא שטח 74. דני משה ואשתו וויולט רכשו, בתא שטח 74 יש מבנה דרומי שנרכש מחלמיש, וחלמיש אומרת שאין לה זכויות, מנגד החלטתם להכניס את מדינת ישראל בחלק הצפוני ששם יש מבנה שנבנה על ידי המשפחה. יש להם בסך הכל 224 מ"ר בטאבו וכל השטח 340 מ"ר ושאלתם כיצד כל השטח שייך להם? ההסבר פשוט, בתא שטח 154, תא שטח של 88 מ"ר שהקצתם לדגמי רחל, לה יש בטאבו 144 מ"ר בטאבו, זאת אומרת הקצתם לה פחות. הגברת נפטרה והיא הורישה בצוואתה שצורפה להתנגדות את המגרש ואת הדירה, החלקים שלה מתייחסים גם לשטח 154, וגם לתא שטח 74. חשוב לציין, המשפחה שם מלפני קום המדינה, יש פה עניין של חזקה פיזית, החלק הצפוני נבנה בשנת 2000

ליאור שפירא : אבקש להציג מענה לעו"ד יוסף אדר
מיכל שרון : בדיון הקודם העתקנו את זכויות חלמיש והשלמנו בזכויות המדינה. כעת אנו מרכזים את כלל הזכויות בתא שטח 74 ויתרת הזכויות ב-154 יחד עם המדינה. לא נותרו עוד מספיק זכויות וגם חלק מהמבנה עצמו בחלקה נוספת שבבעלות המדינה
אלחנן זבולון : הוא טוען שחלקה 154 שלו?

מיכל שרון : בחלקה 154 אין לו מספיק זכויות בכדי שהיא תהיה שלו בשלמותה. על מנת שהוא יוכל לממש את החזקה נוספה המדינה כדי שיוכל ליצור עמה קשר
ליאור שפירא : מה לגבי התנגדות 12

מיכל שרון : בהתנגדות 12 מיכל וצביקה מיטלנסקי המלצנו לדחות. מכיוון שגודל תא השטח לעומת החלקים, הוספנו את המדינה, תא השטח 180 מ"ר והזכויות 106 מ"ר ולכן זה תא השלמה לאותה רצועה שקיימת בתכנית סמוכה
ליאור שפירא : ההסבר בדברפס היה שתא השטח הבודד לא מקבל אופציה לבניה מיטבית?
מיכל שרון : זה גם בגלל הזכויות שיש לו בנסח וגם מכיוון שיש לנו עוד השלמה בתכנית הסמוכה

ליאור שפירא : לא הוא לא יכול לקבל כפי שהוא?
מיכל שרון : אם ניתן לו רק את המבנה אנו נישאר עם מגרש שלא מאפשר מגרש תכנוני
ליאור שפירא : לפי מי שאתם טוענים הבעיה במגרש השני שלידו לא שלו?
מיכל שרון : פיצול תא השטח לא יאפשר שני מגרשים תכנוניים. כעת אנו מגדירים פעם ראשונה את תאי השטח, מבחינתו יש בית וחצר, החצר לא מאפשרת מגרש תכנוני
ליאור שפירא : הוא קנה במיטב כספו מגרש, שאר המגרשים לא מעניינים אותו
אורלי אראל : הוא יושב על מגרש יותר גדול מהזכויות שיש לו
ליאור שפירא : המגרש נקנה לא מזמן
אורלי אראל : לכן הכנסנו את המדינה לתא השטח שלו
ליאור שפירא : לעניין התנגדות 5 עו"ד גרוספא
מיכל שרון : ענינו לו

ליאור שפירא : עמית ארד קיבלנו בחלקי.
מיכל שרון : המלצנו להגדיל את גודל 105 על חשבון מגרש 106 גודל סופי ייקבע לאחר בדיקות שמאיות. מגרש 106 הגיש 106ב'
ליאור שפירא : לעניין התנגדות 13, למה לא קיבלנו את התנגדותו?
מיכל שרון : הוא הגיש בקשה להיתר אבל לא קיבלנו את העובדה שהוא הגיש היתר לנושא הזכויות

ליאור שפירא : אבקש לחזור להתנגדות 12
טלאור פפוש : הוא נכנס בנעליו של בן נחום יעקב, החלקים שלו בנסח מהוים 112 מ"ר קרקע ברוטו והנטו 106 מ"ר ולכן הוא קיבל חלק יחסי בתוך מגרש 126.
ליאור שפירא : לוקחים ממנו את ה-20 מטר של שמשון?
אורלי אראל : במקרה הזה אין את חברת שמשון
טלאור פפוש : הוא קיבל חלק במגרש 126 מגרש של 180 מ"ר והחלק היחסי שהוא קיבל בתוך המגרש הוא 106 מ"ר. 106 מ"ר לא יכול לעמוד כמגרש עצמאי
ליאור שפירא : אבל כיום יש לו שם בניין שקיים

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

טלאור פפושה : אם הבינוי ייהרס הוא לא יכול לבנות. אנו רוצים לייצר תכנית בר קיימא

אלחנן זבולון: הוא גם יוכל לקנות את ההפרש של השטח מהמדינה

טלאור פפושה : נכון שהבינוי שלו קיים ואף אחד לא יוציא לו צו הריסה

ליאור שפירא : כיום יש לו מבנה עצמאי, הוא לא רוצה לבנות

טלאור פפושה : התכנית מאזנת זכויות בניה

ליאור שפירא: מה גודל הקונטור של הבית שלו?

טלאור פפושה : התכנית מתייחסת לקרקע

אורלי אראל: אנו לא בדקנו אם הבניין בהיתר או חורג, אנו דואגים לזכויות העתידיות של הנכס. אנו בודקים כמה חלקים מהמגרש החדש הוא מקבל לאחר שהורדנו את ההפקעות לצרכי ציבור. כיום הוא יושב על מגרש שבנוי על יותר ממה שיהיה לו בעתיד

ליאור שפירא : אתם לא יכולים להגיד כזו אמירה

אורלי אראל: כדי לבוא לקראתו ואנו מפיקעים מכולם באופן שווה, שמנו את המדינה כשותפה כי היא הסכימה מראש בהליכי התכנון רפרצלציה שאנו נכניס אותם והם יימכרו לאותם אנשים כך שיהיה להם את כל החלקים בצורה חוקית

ליאור שפירא : אתם נימקתם זאת כי על המגרש של המדינה לא ניתן יהיה לממש, לכן אתם הופכים אותו לשותף

אורלי אראל: את העשרים אחוז עבור אותם דרכים גם החלקה שלו נותרה קטנה

טלאור פפושה : יכול להיות שזה לא נוסח כראוי

ליאור שפירא : צריך למצוא לזה פתרון

אלחנן זבולון : בשביל זה הצמידו לו את המדינה, כשהוא ירצה לבנות הוא יהיה שותף עם המדינה ויוכל לקנות מהם את החלקים, הוא מחזיק שטח שיותר גדול מהזכויות שלו.

ליאור שפירא: לא נצטרך בתכנית הזו פרסום נוסף של 106ב'?

אורלי אראל: לא נדרש ל-106ב'

טלאור פפושה : כיום כולם במושע

אורלי אראל המדינה תמכור לו את החלקים ללא מכרז

גלית אציל: בן אדם שמחזיק 180 מ"ר ויש לו בטאבו ברוטו 106 מ"ר לא יכול לקבל 180 מ"ר

ליאור שפירא: לא ביקשתי לתת לו 180 מ"ר, הנימוק למה לשנות לו את הגודל בגלל המגרש הגובל איתו ואתם לא יודעים להגיד זאת גם כרגע

צביקה מיטלנסקי: קיבלתי שותפה את מדינת ישראל, יש לי שטח של 112 מ"ר וירדתי ל-106 מ"ר וזה בדיוק מה שיש על הקרקע

אורלי אראל : בתכנית חדשה אנו מפיקעים קרקע עבור שטחי ציבור כמו שעושים בכל תוכנית ולכן שטח הקרקע שלך קטן

ליאור שפירא: נעבור להתנגדויות לפי סעיף 106ב'. עו"ד סייג הובהר לו ויצא, עו"ד אברהם מנצור לא נמצא, חברת חלמיש בבקשה

דני בן חיים שמאי חלמיש : אשמח לדעת אילו טענות התקבלו לא ראיתי את הדרפט

ליאור שפירא: קח בבקשה את הדרפט ונקרא לך בשנית. דורון משה לוי בבקשה

עו"ד יוסי מוסרי: מייצג את סופר שגיא בכר מאיר ומשה לוי. שובצנו בתחילה במגרש 148 ובמגרש 106, הוציאו אותנו ממגרש 148. לגוף הדברים, אין היגיון לפצל את זכויות הבעלים בשני מגרשים תכנוניים בשעה שניתן לשבץ אותם במגרש אחד כפי שהוועדה הזו נוהגת לפעול. כרגע עשו לנו גם פיצול והכניסו רסיסי בעלים נוספים בשני המגרשים ששויכנו אליהם. גם במגרש 106 אנו נמצאים עם 4.5 אחוז בעלים שאנו לא מכירים וגם משם רוצים לקחת לנו חלק מהמגרש כך שאני לא יודע מה זה יעשה לזכויות שלנו, הנימוק שלא איתרו את בעלת הזכויות אבו דיירה בשעה שהיורשים שלה רשומים בנסח כבר משנת 2023, החליטו להוציא אותם ממגרש 148 ושמו אותם במגרש 92 עם בלתי מאותרים ובנוסף נתנו להם זכויות במושע עם אחרים. הסיכוי להוציא לפועל בניה בשני המגרשים הללו הוא סיכוי לא סביר ופוגע. פירטנו זאת בהתנגדות, חשוב לי להציע פתרון, הזכויות של אבו דיירה נרכשו 70.2 אחוז כלומר ייתכן שניתן לרכז את הזכויות שלהם במגרש 106, זה מצריך

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025 6 - 25-0023	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'

התאמות. בכל מקרה לא ניתן לשבץ אותם בשני מגרשים נפרדים במושע עם אחרים כשיש להם מספיק זכויות
ליאור שפירא: במגרש 106 לא נכנס כל הזכויות שלהם?
עו"ד יוסי מוסרי: לא, כי הסיתו חלק למגרש 92
ליאור שפירא: אבל אם הכל היה נכנס למגרש 106 זה היה מספיק?
עו"ד יוסי מוסרי: זה תלוי אם מקטינים את מגרש 105 וגם יכול להיות שהזכויות שלהם יספיקו למגרש 106 החדש אם רק ה-70.2 אחוז מזכויות אבו דיירה ישובצו שם. הנפטר אבו דיירה, הלקוחות שלי רכשו 70.2 אחוז מזכויותיה, מה שקרה כללו את כל היורשים של אבו דיירה בשני המגרשים שציינתי 92 ו-106. אם ניקח רק את זכויות הלקוחות שלי 70.2 אחוז ונשבץ אותם במגרש 106 ייתכן וזה משלים את כל זכויותיהם, לא בדקתי זאת.

רוני הדר סולימן: כשערכנו את התכנית בסקר שלנו אבו דיירה היתה לא מאותרת ויחד עם רסיסי בעלים העבודה שלנו בהתחלה הייתה לא מאותרת, הזכויות שלה פוצלה לשני מגרשים היות ויש לה שטח גדול. כעת אין לנו בשלב זה של התכנית לייחד מגרש מסוים לבעלים מסוימים
ליאור שפירא: למה?
רוני הדר סולימן: כי זה אפקט דומינו. האדון מבקש שנשיך להם דווקא את מגרש 106, לא יכולנו בגלל הסיפור של השכן. נתנו להם את האופציה של מגרש 92
ליאור שפירא: בדקתם אם אפשר להכניס את כל הזכויות במקום ב-106 ב-92?
רוני הדר סולימן: כן
ליאור שפירא: במגרש 106 יש מבנה פיזי שם?
רוני הדר סולימן: לא
ליאור שפירא: מה דעתך עו"ד מוסרי?
עו"ד יוסי מוסרי: לא הבנתי
ליאור שפירא: מציעים שבמקום לחלק, להעביר 100 אחוז למגרש 92, כל הזכויות שלך יהיו במגרש 92
עו"ד יוסי מוסרי: זה לא מה שהתכוונתי, שאלתי אם לאחר הצעה זו אני אהיה מאה אחוז במגרש תכנוני
ליאור שפירא: לא
עו"ד יוסי מוסרי: זה עוד יותר פוגע בי. כרגע במגרש 106 יש לנו 95.5 אחוז, לא הגיוני שלא להעביר מקצת מזכויותיי במגרש 92 למגרש 106 ולתת לנו מאה אחוז
מיכל שרון: מבחינתנו מי שרשום בטאבו זה אבו דיירה, אנו לא יודעים להבדיל. אנו מרכזים את זה במגרש 92, אתה החלטת על מגרש 106
עו"ד יוסי מוסרי: היו לי שתי טענות והן חלופיות
ליאור שפירא: הוא טוען שבמגרש 106 יש לו 95 אחוז זכויות, הוא מציע לקחת את ה-5 אחוז תעבירו למגרש 92
עו"ד יוסי מוסרי: למען הפרוטוקול ה-4.5 אחוז הם של רוטמן אברהם. מי שנמצא במגרש 92 זה מיארה נתן 2.4 אחוז מהמגרש וכהן רבקה 0.81 אחוז מהמגרש
ליאור שפירא: עו"ד דני אטיאס לא נמצא
מיכל שרון: אנו ממליצים לדחות היות וביצענו את השינוי שהם ביקשו
הראלה אברהם אוזן: אבקש להבין מה משמעות הבקשה של עו"ד מוסרי והאם נצטרך לעשות פרסום 106ב' מדובר במגרשים ריקים
דני בן חיים שמאי חלמיש: חברת חלמיש בבעלות עיריית ת"א והמדינה, העסקאות נעשות במסגרת חוק הדיור הציבורי 1998. מעבר לכך כל פגיעה בזכויות חלמיש מהווה פגיעה בזכויות העירייה והמדינה. לגבי תא שטח 4 בקלמן 27, יש פגיעה בחלק היחסי במצב הנכנס כאשר הוא 0.68 ובמצב היוצא הוא 0.41. יש פגיעה בזכויות גם במגרש 4 וגם במגרש 9.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0023-25ב'

תא שטח 116 בת שבע כצלנסון 20 לחלמיש לא הוקצו כלל זכויות, ישנה פגיעה בשינוי ייעוד המגרש, המגרש שונה לייעוד ציבורי. בתא שטח 110 בת שבע כצלנסון 36, לפי מפת המדידה לחלמיש 112 מטר ולפי מפת המדידה היה צריך להיות 140 ולא הוקצו כלל זכויות. לגבי תא שטח 90 בת שבע כצלנסון 15, לחלמיש זכויות של 112 מ"ר גם כאן לא הוקצו זכויות לחלמיש ומשום מה הוקצה למדינת ישראל של 169 מ"ר. תא שטח 139 זבד 12 לחלמיש 112 מ"ר בפועל הוקצו רק 28 מ"ר

ליאור שפירא: אבקש התייחסות
מיכל שרון: לחלמיש יש זכויות בנסח הטאבו, ויש לה דיור ציבורי. אמת המידה שלנו איפה שיש דיור ציבורי בין אם זה רשום על שם חלמיש או על שם המדינה אנו נשקף זאת בשטח. יש גם את עקרונות השומה של התכנית ובהן ההפרשות לצרכי הציבור, וזו הפגיעה שלפעמים הוא טוען ויש גם את הסיטואציות שיש היקף מסוים של חלמיש שהוא לא משקף את מה שיש בשטח. הדבקות שלנו היתה לשמור איפה שיש דיור ציבורי.
ליאור שפירא: לא נראה לי הגיוני, גופים שכל כך קשורים ומאוחדים שאנו נצטרך להכריע בעניין ולא ידעתם להגיע איתם להבנות, זה לא הגיוני
אורלי אראל: נכון שמדובר בחלמיש והיא חברה של העירייה והמדינה אבל בסוף ההתנהלות היא כמו חברה יזמית.

ליאור שפירא: הם לא הבינו את הלוגיקה?
מיכל שרון: הנושא של הפגיעה הוא הנושא של הברוטו מול הנטו
ליאור שפירא: היה צריך להעלות זאת בפגישה מול חלמיש ולהסביר
אורלי אראל: אבל הם הגישו התנגדות
ליאור שפירא: זה לא הגיוני
אורלי אראל: יש עשרות תכניות שבהן חלמיש מעכבת
יואב זילברדיק: רואים זאת בתכניות של התחדשות עירונית
אורלי אראל: חלמיש היא לא חברה עירונית במאה אחוז
ליאור שפירא: נקיים על כך ישיבה. נעבור לדיון פנימי.
דני בן חיים: שמאי חלמיש: חוזר על טענותיי הכתובות בהתנגדות
ליאור שפירא: אנו נעדכן בהחלטה

עו"ד יוסי מוסרי: להבנתי, יש המלצה לשבץ את ה-225 מ"ר שנרכשו על ידי לקוחותיי בשלמות במגרש 92 ולהוציא את הלא מאותרים ולשבצם במגרש אחר וכך נחה דעתי.
ליאור שפירא: מי יהיה ביתרה?
עו"ד יוסי מוסרי: היתרה ממילא למגרש 106 וזה גם בסדר אני לא מתנגד לזה
ליאור שפירא: אני הצעתי מגרש 92
עו"ד יוסי מוסרי: אבקש לוודא שמצוין בהמלצה 225 מ"ר שהם ספציפיים יוחדו למרשיי כי המילה מטר היא כללית?

ליאור שפירא: את זה אני לא יודע לומר. אם כך יש פרסום 106ב'
הראלה אברהם אוזן: ממילא ללא מאותרים אין צורך בפרסום 106ב'
רוני הדר סולימן: משפחת אבו דיירה, שלא היו מאותרים עד כה כעת מתפצלים. השניים האחרים משובצים עם הלא מאותרים
הראלה אברהם אוזן: לא הבנתי, יש שניים שאנו מכירים וכעת מזיזים אותם בהחלטה זו?
עו"ד יוסי מוסרי: לא, הם בלאו הכי במגרש 106

רוני הדר סולימן: הוא מבקש לוודא שהוא נמצא במגרש 92 ולא ב-106 או הפוך ואם אני במקומם הייתה של אבו דיירה הייתי רוצה לדעת, אני לא יודעת איך עושים זאת
מיכל שרון: גם במגרש 106 ריק
רוני הדר סולימן: ריק אבל יחד עם עוד לא מאותר, בדיוק המצב שהם חששו ממנו
ליאור שפירא: למה לא להעביר את כל אבו דיירה למגרש?
רוני הדר סולימן: יש לה שטח מאוד גדול שאי אפשר להכניס למגרש אחד, יש לה 316 מ"ר

ו-92 מ"ר, שטח מגרש 92 הוא 143 מ"ר ומגרש 106 לא זכור לי
ליאור שפירא: אם כך זה לא מספיק
רוני הדר סולימן: נכון ולכן זה פוצל לשניים

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0023-25ב'

ליאור שפירא: גם לשניים זה לא יספיק
רוני הדר סולימן: ניתן להם יותר זכויות בניה. אם אפשר שאנו נעדכן את התכנית נכניס אותם למגרש 92
עו"ד יוסי מוסרי: אנו נוציא פניה למי שמשבץ בפועל ונאמר שזו חלק מהחלטת הוועדה. ה-225 מטר שלנו אמורים להיות מסומנים למגרש 92, את זה אבקש לוודא
גלית אציל: לפי מה שרשום בטאבו אבו דיירה רשום בשני מגרשים. אי אפשר לייחס את העסקה שלכם למגרש ספציפי, ייתכן ונצטרך לרשום הערה בטבלה. כשאבו דיירה רשום בשני המגרשים אי אפשר לייחס אותם לבן אדם ספציפי שלא רשום בטאבו
עו"ד יוסי מוסרי: לדעתי כבר השלמנו את הרישום בטאבו או ממש קיבלנו את שומת ההשבחה שהיא שולמה ונרשם בימים הקרובים. לעניין הפתיחות בהצרכה כל זמן שהתכנית לא בתוקף זה עניין שבשגרה. לדעתי מי שממילא לא התנגד היתרה של אבו דיירה וממילא לא היה בשלמות בשני המגרשים לא נפגע מכך, זה הרציונל
ליאור שפירא: אם זה נכון שהם הולכים להירשם בטאבו, אנו נדע בדיוק איך להעביר את החלק שלהם לשם
רוני הדר סולימן: הוא רשום כיום בטאבו וגם אבו דיירה רשום
הראלה אברהם אוזן: אבקש להבין, אבו דיירה הייתה רשומה בנסח 100 אחוז אתם רכשתם 70 אחוז, יתרת אבו דיירה נותרה 30 אחוז. השאלה היא מכיוון שאתם כבר רשומים ומה שיש לכם עולה בקנה אחד עם מגרש 92 שיכול לשאת ושמה תהיו לבד, ושאר היתרה של אבו דיירה נשייך למגרש 106, אנו יודעים מי הם שאר יורשי אבו דיירה? אני מבינה שהיתרה של אבו דיירה לא מאותר?
רוני הדר סולימן: לא, הם מאותרים. לאבו דיירה יש חמישה יורשים שלושה מהם נמצאים פה ומיוצגים על ידו, שניהם מהם משויכים למגרשים שצינו ויש עוד אחד בשם רוטמן אברהם בשטח מזערי 7 מטר ונמצא במגרש 106. אנו המלצנו לפצל את אבו דיירה כך שיהיה מגרש נטו אבו דיירה לטובתם והיתרה של אבו דיירה עם הלא מאותר של ה-7 מטר
הראלה אברהם אוזן: זאת אומרת, ההצעה שלנו מטיבה עם שני היורשים האחרים? כי היום שני היורשים האחרים גם במגרש 106 וגם במגרש 92 ועכשיו הם יהיו רק במגרש 106
רוני הדר סולימן: אבל מצד שני לא נתנו להם את הזכות לטעון שהם רוצים את מגרש 92
הראלה אברהם אוזן: הם יכלו להגיש התנגדות, לזה נועד 106ב'. שלושה באים וטוענים ומביעים את דעתם ושניים לא הגיעו
טלאור פפוסה: בפועל מי שיקבל את מגרש 92 וגם מגרש 106 זה אבו דיירה
רוני הדר סולימן: אבו דיירה מלכתחילה לא היתה מאותרת, אין לה חזקה במגרש מסוים
הראלה אברהם אוזן: מדובר במגרשים ריקים. להבנתי הלא מאותר היחיד באירוע זה רוטמן אברהם שהוא משויך למגרש 106 והיה לגביו פרסום והוא לא הגיש התנגדות. לגבי שני היורשים הנוספים שהתפצלו למגרש 92 ולמגרש 106 והם ידעו זאת ולא הגישו התנגדות, למרות שהם התפצלו, לעומת זאת שלושת היורשים הנוספים אמרו שהם לא רוצים להיות בשני מגרשים מפוצלים. קבלת ההתנגדות של שלושת היורשים מטיבה עם מצבם של שני היורשים, לכן אין צורך בפרסום 106ב'
עו"ד יוסי מוסרי: אבקש שבמגרש 92 בהתאם להמלצת הצוות המתכנן ישובצו נעברי אבו דיירה שהם סופרין שגיא בכר מאיר דורון ומשה לוי שהם 225 מטר שהם ההמלצה של צוות התכנון
ליאור פפוסה: זה בכפוף לרישום בנסח הטאבו
הראלה אברהם אוזן: התנגדות עו"ד דני אטיאס הוצגה
מיכל שרון: כן, הוא היה בהתנגדות הראשונה וגם ב-106ב'
ליאור שפירא: הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מההנימוקים המפורטים בחו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0023-25ב' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	10/12/2025
דיון בהתנגדויות ב'106	6 - - 0023-25

הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בחו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית:

להלן פירוט כלל השינויים בתוכנית בהתאם להחלטות הוועדה והמלצות הצוות:

תא שטח	שינוי מתכנית מופקדת
74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה. זכויות הבעלים הפרטיים ללא בעלויות מדינה או חברת 'חלמיש'.
154	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה.
63	פיצול תא השטח
132	פיצול תא השטח
139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה ושיוך חלמיש בהתאם לפסק הדין
90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
157	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים
75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו
105	שינוי גודל תא שטח זה
106	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה וגודלו
39	שינוי גודל תא שטח זה בהתאם לרכישה ועקרונות התוכנית
108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
156	שינוי גודלו והזכויות בתא שטח זה
107	שינוי היקף הזכויות בתא שטח זה
72	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- מדינה
12	פיצול תא השטח
10	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
42	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
30	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
20	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
98	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה

מס' החלטה	התוכן
10/12/2025	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן
6 - - '25-0023	דיון בהתנגדויות 106'ב'

21	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- בעלויות מדינה דיור ציבורי
56	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי בדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
48	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
95	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
141	התאמת הבעלויות בהתאם למסמכי הדיור הציבורי ועקרונות השומה לתוכנית
111	הוספת בעלויות חלמיש בהתאם לסקר ומסמכי החברה

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי