

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

**פרוטוקול החלטות מספר 24-0008  
כ"ח אייר תשפ"ד 05/06/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי,  
מיטל להבי

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית  
ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה  
סגן ראש העירייה  
סגנית ראש העירייה  
משנה לראש העירייה  
חברת מועצה

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'  
הראלה אברהם אוזן, עו"ד  
אלי לוי  
שירה קאשי דקלו  
פרדי בן צור, עו"ד  
יובל רז, עו"ד  
דני ארצי  
לריסה קופמן, אדר'  
ערן מאירסון  
אלה דוידוף  
רות אריאל  
חדוה מזרחי

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
מנהל אגף נכסי העירייה  
סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית  
מזכיר ועדת בניין עיר  
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה  
מנהל תחום מקרקעין  
מ. מח' תכנון מרכז  
מ. מח' תכנון מזרח  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו  
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

חסרים: חן אריאלי  
אמיר בדראן, עו"ד  
דייבי דיסטניק ד"ר  
דודו לניאדו

סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד  
תומר צליח  
מלי פולישוק, עו"ד

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
משרד הפנים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול החלטות מספר 24-0008  
כ"ח אייר תשפ"ד 05/06/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי,  
מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0007 ביום 22/05/2024
1.	1		הפקעת חלק מחלקה 116 בגוש 6907 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	507-0680736	שונצינו 14,16 תל אביב דיון מקדמי
3.	7	507-1102441	העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה
4.	15	507-0909879	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות
5.	24	507-0909853	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות
6.	41	507-0909861	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות
7.	67	507-0636886	מרחב לוינסקי דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה
8.	69	507-1336783	הרחבת דרך בצומת קפלן הקריה דיון בסעיף 77
9.	71	507-0840884	העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 בקשה להארכת מועד להגשת חוות דעת מטעם היזם בעניין התימוכין הקניינים

דיווח על תכניות שאושרו:  
תא/מק/5156 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15

בכבוד רב,

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



**מטרת הבקשה:**

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



שטח ההפקעה

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

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

**מצב חוקי:**

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

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 116 בגוש 6907 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה לאשר את ההפקעה.

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלק מחלקה 116 בגוש 6907 דיון בהפקעה - דיון רגיל	05/06/2024 1 - - 0008-24

**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיע חלק מחלקה 116 בגוש 6907 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: ליאור שפירא עו"ד, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

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

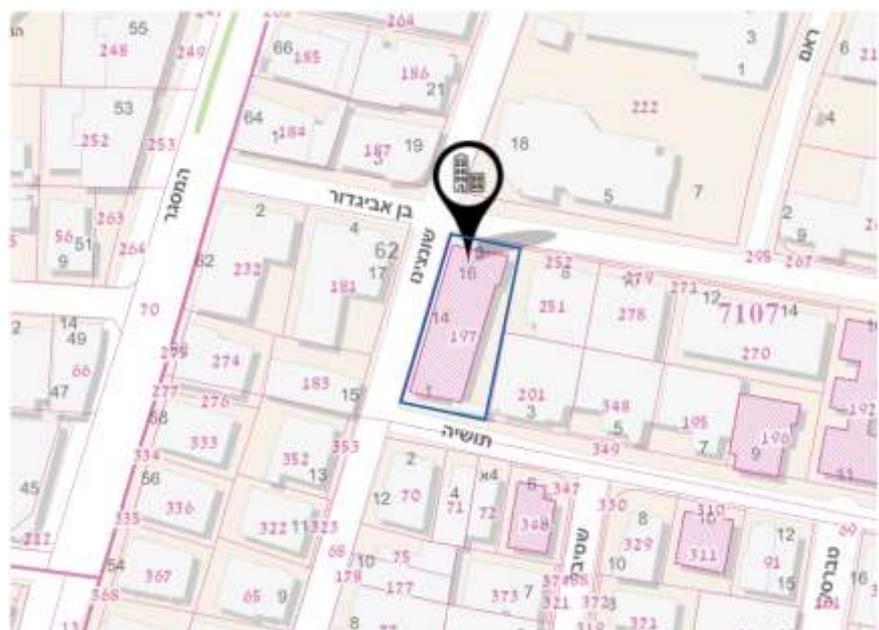
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

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

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

מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינו 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-

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

**שטח התכנית :** 1.227 דונם

**מתכנן:**

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

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

**בעלות:** החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

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

**מצב השטח בפועל:**

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

**מדיניות קיימת:**

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

**מצב תכנוני קיים:**

**התכנית הכוללת תא/5000:**

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



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

**12.12.21 החלטת וועדת שימור מתאריך**

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

**15.3.22 עדכון תכנית המתאר תא/5000**

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

**תכניות מתאר מקומיות תקפות:**

תא/1043, תא/1043/א, תא/2058

יעוד קיים: תעשייה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

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

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

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

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

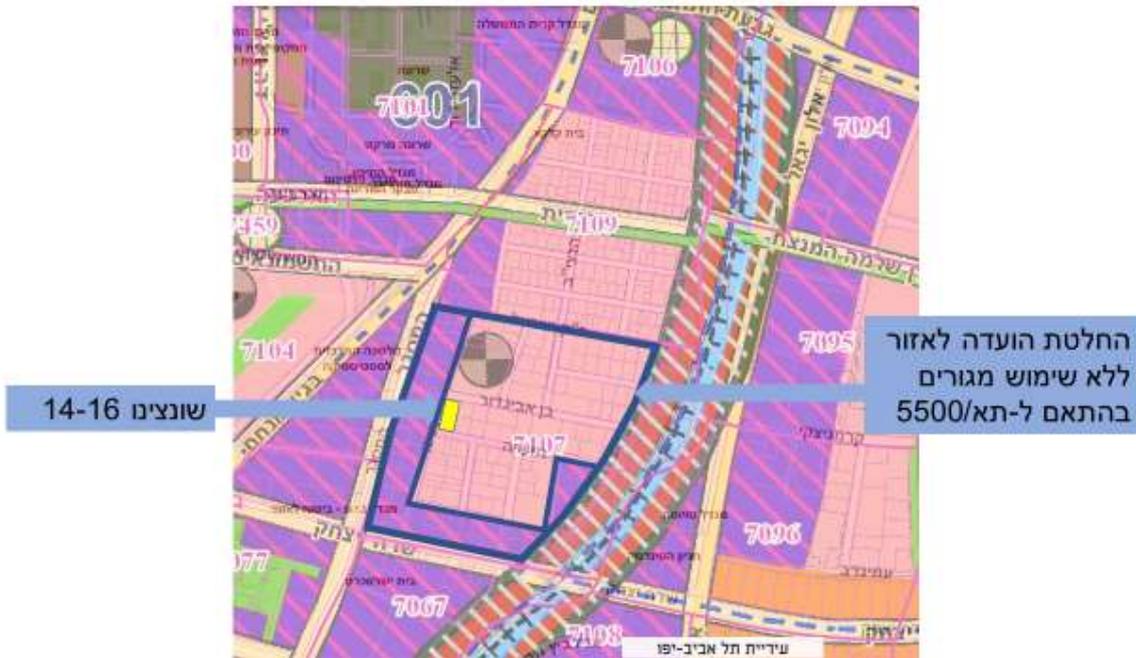
5 קומות ועד גובה 17 מ'

**מגבלות בניה מתחנת תדלוק:**

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

**מצב תכנוני מוצע:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-



#### תיאור מטרת התכנון:

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

#### פירוט יעודים/שימושים:

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

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

#### בישיבתה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אין בכוונת הועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובנייה**

**כתובת:**

**מגרש מקבל: מארק שאגל 11, 13, 15**

**מגרש מוסר: ראש פינה 28, פינת איילת השחר 10**



**מיקום:**

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

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית:**

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

מתכנן: קלאודיו לוסטהאוז אדריכל.

**בעלות:**

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

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

**מצב השטח בפועל:**

**ראש פינה 28:**

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

**מארק שגאל 11,13,15 :**

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

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני קיים :**

**ראש פינה 28**

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

**מארק שגאל 11,13,15**

**תכניות תקפות:** תא/במ/9/1111/א/1, ג/1  
**יעוד קיים:** מגורים  
**שטח המגרש:** 4,205 מ"ר  
**זכויות בניה:** 11,914.41 מ"ר שטח כולל (לפי היתר בניה מס' 06-0305)  
**גובה:** 7 קומות מעל קומת עמודים

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון:**

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

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

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

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

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

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.29 מ"ר ביעוד מסתור כביסה/מרפסת שירות במגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.25 מ"ר ביעוד מרפסת שמש במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 28 למגרש המקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15.  
1.1 מחיקת 221.07 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28.  
1.2 תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש מקבל.  
1.3 תוספת 417.75 מ"ר עיקרי להגדלת מרפסות שמש במגרש מקבל.

**הוראות בינוי:**

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

ב. לא יעשה כל שינוי בחזיתות הבניין.

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

**תנאים בהליך הרישוי:**

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

**טבלת השוואה:**

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

**רישום הערה:**

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסל הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מנות הסעיף בחוק
תכנית לניווט וזינוח ממבנה לשימור בתוכנית מתמריח, סרמוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11, 13, 15, בתנאים להוראת תכנית השימור העירונית, לצורך הרגלת מוצגות שמש והשיכת מסתורי בנייה ומגורים לטח עוקה	62א(א)2, 62א(א)6, 62א(ג) לחוק הת"כ התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מותרת כוללת ובתנאים לתוכנית תא/5000, מתח. חוקי 22.12.2016
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
תשעיף תראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח ובתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) והוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבנייה והוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לתחיל
תואם	1. חובות זכויות בנייה ממבנה לשימור בתוכנית מתמריח כרחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל כרחוב מארק שגאל 11,13,15 ומחוקיקת זכויות תבנית מחממים לשימור	

<p>בהגבלת מחמירות. 2. הסמכות כיצור שימור המבנים ברחוב ראש פייה 28 בתנאים לועזיות תכנית חשימור 22650.</p>	<p>הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 22650) בתכנית המפורטת החדשה ובתנאים להוראות שניף 3.1.3(4).</p>			
--	--	--	--	---

<p>שימוש בסעיף 62א(ג) - לטו סעיף 62א(ג)</p> <p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית חוללנית לא תסתיר את התוכנית החוללנית, ואולם ונדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית החוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2) וכן בסעיף קטן (א) למצט מסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א7) שבו.</p> <p>62א(א) למצט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מרות הסעיף</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א5)</p> <p>שינוי הוראות בדבר כניו או עיצוב אדריכליים</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א6)</p> <p>שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שחיא תכנית שאישרת הועצת המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שחיסת הכולל המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל כיותר מ- 50%</p>

<p>תצהיר והתימות</p> <p>ברשותי את טוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המולדת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מחנדם הועדה</p>	<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ו.</p>	<p>תאריך</p>
<p>אדרי. אהוד כרמלי</p>	<p>מספר ת.ו. 02527735</p>	<p>תאריך 21.3.2023</p>	<p>מחנדם העיר</p>
<p>הועץ המשפטי לועדה</p>	<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ו.</p>	<p>תאריך</p>
<p>הראלח אברהם אורן, עויד</p>	<p>מספר ת.ו. 2438776-9</p>	<p>תאריך 21.3.2023</p>	<p>תאריך</p>

העמקים  
נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוד מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**בישיבתה מספר 0008-24ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לתקן את החלטתה מיום 28.6.2023, ולאשר תמריץ שמירה על שווי של 30% בהתאם לתכנית 2650ב.

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

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

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

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

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית:** 6.861 דונם

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

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

**מצב השטח בפועל:**

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

**מדיניות קיימת:**

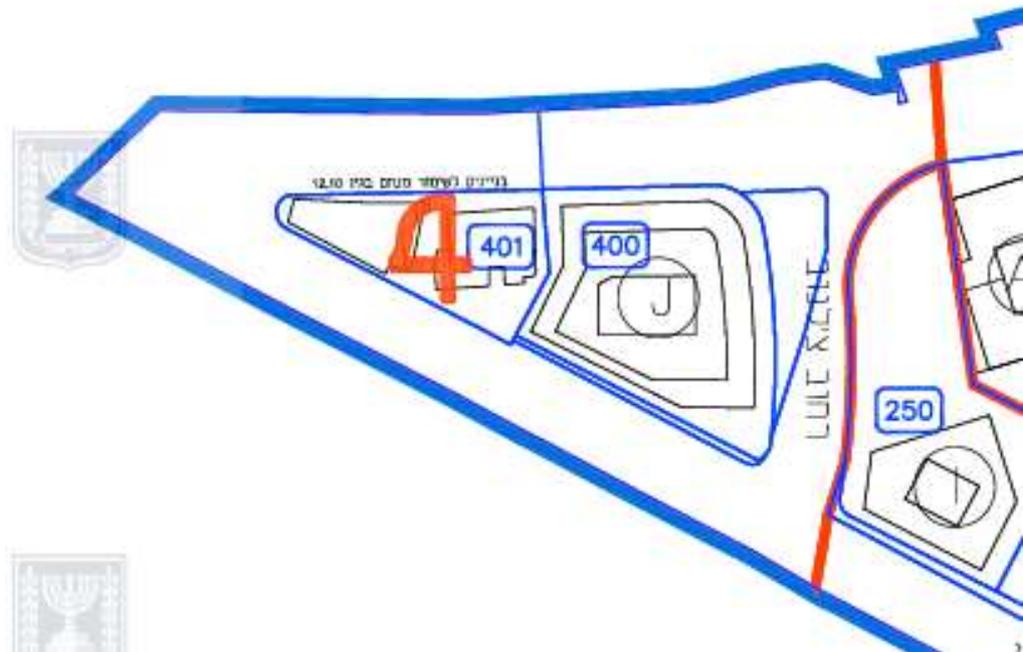
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

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

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

### מצב תכנוני קיים :

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



### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון :

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

#### עיקרי התכנית :

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

#### פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית.

#### זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :

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

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

**טבלת השוואה :**

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית: 507-0909879-7-9 שם התכנית: מרחב שומרון מתחם 4		עורך התכנית: קינור אדריכלים
<b>זיהוי הרשות (תוועדה)</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):		
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (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 הלה התכנית):	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):	תכנית כוללת בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		

האור כללי של התוכנית המפורטת חמורית	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מרות הסעיף בחוק
תכנית לאיחוד וחלוקה של חסממת טעלים במתחם מספר 9 בתחום לזכרון תראשית ת"א/4321 (0520078) - "סירוב שומרון" (מנחם חתירה המרכזית הישנה).	62 א. (3) חוק התרי"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (באתריהם לתוכנית ת"א/5000 (מנחם חתירה) 22.12.2016.

שימוש בסעיף חוק בקטגוריה "תוכנית המתאר" לפי סעיף 62 א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית הולה ביטח שלה עלו תוכנית כוללת לא תשחור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית יהיה מוסמכת לכלול בתוכנית המתאר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) ו-(8) שבה.
62 א (א) לפי: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחו ביניה בין יועדים שונים, (א) - הגדלת מספר היחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף
סעיף קטן 100א	מרות הסעיף
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד	סעיף קטן 100א

<b>תבחיך והתימות</b>			
בדיקת את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומבאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המפורט) כמסומן בסעיף (ג) בסופם ות.			
שם ועם משפתח	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	0057330735		18.1.2022
שם ועם משפתח	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
הרואל אברהם אורי, עויד	2439726-9		13.1.2022

ק 100 | 100

המחשבים  
גבי איילת סולמני - ראש עף (מחשבים ומסמכים ועדה מחוזית)  
חוות תכנון

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

### **פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**בישיבתה מספר 0008-24' ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות בהתאם לנימוקים בחוות דעת הצוות כמפורט להלן :  
 לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 1 : תתוקן הטבלה כך שתשקף תרומת מחוברים.  
 לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 2 : תתוקן הטבלה כך שתיוחס תרומת מבנים לשני מבני המגורים הקיימים בצ'לנוב 2 ובצלנוב 4 בחלקה 4  
 לטענה מס' 2 בהתנגדות מס' 3 : תתוקן הטבלה בהתאם לתקן 15  
 לטענה מס' 6 להתנגדות מס' 3 : ערכי השווי בטבלה יעודכנו בשני מצבי התכנון ועדכון נסחי הטאבו.  
 לכן הועדה מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם ופרסומן לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב ע"י משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונים לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן זכות התנגדות תוך 45 ימים.  
 משתתפים : ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

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

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29  
 שדרות הר ציון 4, 8  
 שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21  
 רחוב צ'לנוב 1, 3

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק		1-2
8942	מוסדר	חלק	2-16, 45	1, 41-44, 50

**שטח התכנית:** 12.618

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר וסככות.

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

### מדיניות קיימת:

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

### מצב תכנוני קיים:

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



### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

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

#### עיקרי התכנית:

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

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

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

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

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

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

**טבלת השוואה:**

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0909853		שם התכנית מרחב שומרון מתחם 2	מניש התכנית הועדה המקומית	שרד הוועדה קייזר אוריקלים
זיהוי חרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> יריגולחיי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג חרשות שם חרשות נבח חלה התכנית		סוג חרשות (יש לסמן אחי בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
בוטל התכנון המוסמך המקומי את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ונחיא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

מס' הסעיף ברוק לענין	מס' הסעיף ברוק לענין	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	תוכנית לאיחוד וחלוקה בתוכנית מס' 4321/מק/2-0909853-507 (מס' 507-0909853) - "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). ערך קובעת התכנית המוצעת לייצר שטחים פתוחים ציבוריים בין מרחבי הבנייה, לרד שטחי מסחר בין המגורים בתחום לתוכנית הראשית. והוצאות גיון שטחים למטרת את שטחי המסחר בקומה חתומה בלבד.

שימוש בתוכנית	שימוש בתוכנית	שימוש בתוכנית
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח
מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח	מס' 42 א (א) חוק התכנון והשטח

תאריך	תאריך	תאריך
18.1.2022	18.1.2022	18.1.2022
18.1.2022	18.1.2022	18.1.2022
18.1.2022	18.1.2022	18.1.2022
18.1.2022	18.1.2022	18.1.2022
18.1.2022	18.1.2022	18.1.2022

**הצהרה**

נבדא אולנת סולמי - ראש ענין (מחשוב מסמכות ועדה מחוזית) עוזת הבנון

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

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

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

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

### **18.5.2022 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10770 בעמוד 11059 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**בישיבתה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחליטה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן:

טענה מס' 1 בהתנגדות 3, לתקן את הטבלאות באופן שתשקפנה את הסכם השיתוף שנרשם בטאבו לעניין המושע בלבד. תירשם הערה בדבר הסכם השיתוף בנספח השעבודים.

התנגדות 9 של מהנדס העיר בנוגע לתא שטח 250 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, בנושאים הבאים:

1. הגדלת שטחי הבניה מ 270% ל- 400%
2. הקטנת קווי הבניין בהתאם להוראות תכנית צ
3. הגדלת תכסית בניה עד 75% תוך הבטחת הוראות בינוי מחייבות והיקף זיקות ההנאה שנקבעו בתכנית המתאר 4321
4. עדכון הוראות בינוי

טענה מס' 1 בהתנגדות 10, לתקן את הטבלאות באופן שתשקפנה את הסכם השיתוף שנרשם בטאבו לעניין המושע בלבד. תרשם הערה בדבר הסכם השיתוף בנספח השעבודים

כמו כן, לעדכן את השווים במצב הנכנס והיוצא ואת נסחי הטאבו.

התוכן	מס' החלטה
207-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0008

לכן הועדה מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב ע"י משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונים לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן זכות התנגדות תוך 45 ימים.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

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



**כתובת:**

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

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית:** 17.731

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר.

**מדיניות קיימת:**

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

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

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

### מצב תכנוני קיים :

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



### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון:

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

#### עיקרי התכנית:

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

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

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>פרטי התוכנית</b>			
מספר התוכנית 507-0909861	שם התוכנית מרחב שומרון מתחם 3	מגיש התוכנית הועדה המקומית	שרד התכנית קניון אריכלים
<b>עיריית הפשור (הוועדה)</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "יריג'לה" (שעוד לא חושמה)	<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 סלולת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש לפרט נושא אחד למחות 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 לחלף:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	ותאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מס' 62 (א) חוק החייב התשי"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתקנייה כחוקנית תא/מק/3000 (שחן) חוקף 22.12.2016)	תכנית לאיחוד וחלוקה של חלקים בחסמת בעלים במתחם מספר 3 בחצאם לתכנית הראשית תא/מק/4321-0909861 - "מרחב שומרון" (מתחם והחצאם המרכזית הישנה).

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסמכות מתוכנית המתאר - כמו סעיף 62 (ד)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חלפה בשטח עליו תוכנית כוללת לא תסוגר את החומות הכוללות, ואולם ועדה מקומית תחילת כוללת לתוכנית כאשר, על אף חומת תוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 22(א), וכן בסעיף קטן (א) למטען פסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ז) ע"ב.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א)א	איחוד חלקה של מגרשים כלא שינוי משטח הכולל של כל יועד

<b>הצהיר והתייגות</b>			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
שם ועם משטח אודד כרמל, אורי	מספר ת.ו. 095332735	התוקף	תאריך 18.1.2022
שם ועם משטח דראלה אדחם און, עיד	מספר ת.ו. 2438976-9	התוקף	תאריך 13.1.2022

העמדה  
בני אילנה סולמי - ראש עקי (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
חונת הכתב

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

התוכן

מס' החלטה

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

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - - 24-0008

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

<p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F.</p> <p>בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכלים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350</li> <li>• פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</li> </ul>	<p>רחוב הנגב 12</p>	<p>צבר</p>	<p>6</p>
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלוקה הינו תעשייה לפי תכנית F.</p> <p>בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם פולה שפיר</p>	

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

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

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

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

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

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

<p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>				
<p>בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדון ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק</p> <p>5. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא יפונה בית/דירת מגורים לפני קבלת היתר למגרשים 300, 301, ו 350</li> <li>• פינוי בית מגורים לפני קבלת היתר בניה למגרשים לעיל יחייב את הועדה המקומית בסידור חלוף כחוק.</li> </ul>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם אילן יצחקי</p>	<p>13</p>
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לקבל חלקית את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת השמאי נמצא כי יעוד החלקה הינו תעשייה לפי תכנית F. בפועל קיים מבנה אשר נבנה למגורים שימוש אשר אינו מתאפשר לפי התכנית אך הבינוי ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינוי לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדון ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים כלכליים הנ"ל ייפתר במסגרת הסדרים בין בעלי הקרקע ולכן הטענה נדחית.</p>			

התוכן

מס' החלטה

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

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - 0008-24

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

<p>המחברים בגו"ח 8938/1 וחלקה היחסי של העירייה במגרשים 300 ו-302 ששמאי המתנגדים לא הביא בחשבון.</p>				
<p>1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו. כאשר יתוקנו טבלאות האיזון ישתדל שמאי התכנית להקצות לחלקה 6 בגוש 8939 תמורה במגרש 301 ככל שיתאפשר.</p> <p>2. בבדיקת השמאי נמצא שבשלושת המגרשים קיים עירוב שימושים ולכן אין להפחית בגין מרכיב זה במתחם.</p> <p>3. בטבלאות המעודכנות שטח חלקה 6 עפ"י מדידה אנליטית הינו – 4,279 מ"ר.</p> <p>4. סיבת הפער כפי שצוין בטענה הינו בגלל הקצאות לעירייה של חלקים במבונה הציבורי במגרשים 300 ו-302.</p> <p>5. הנושא נבדק ע"י שמאי התכנית ונמצא הבדל של 2,868 ש. נמוך משמעותית מפרומיל. ולכן ההקצאה נעשתה כראוי.</p>	<p>1. יש לרשום את זכויות החוכרים של שיכון ובינוי בחלקה 6 בגוש 8939 תחת זכויות הבעלות במגרש תמורה 301 בלבד.</p> <p>2. יש להביא בחשבון מקדם עירוב שימושים במצב החדש.</p> <p>3. שטח רשום של חלקה 6 בגוש 8939 הינו 4,279 מ"ר בעוד שבנספח א לטבלת ההקצאות מופיע רק שטח חלקה 4,251 מ"ר.</p> <p>4. העדר התאמה בין החלק המוקצה במגרשי התמורה לבין החלק היחסי במצב הנכנס.</p> <p>5. יש להקצות לחברות חלקים שווים במגרשי התמורה.</p>	<p>גוש 8938 חלקה 3 גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>עו"ד רונן ירדני בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ (שמאי יצחק שפיגל)</p>	<p>19</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. השמאי שמר על מנגנון שימור הזכויות ולקח בחשבון יעודים לפי תת"ל 71/ב.</p> <p>4. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 3</p> <p>5. תרומת המחברים בחלקה 1 הובאה בחשבון.</p> <p>6. שווי החלקות נבדק ע"י השמאי ,</p>	<p>גוש 8938 חלקה 1 תתי חלקות 2 + 1</p>	<p>עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת ל.ר.י נכסים בע"מ</p>	<p>20</p>

התוכן

מס' החלטה

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

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

6 - - 24-0008

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**בישיבתה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן לא התקיים הדיון להתנגדויות בתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חיים גורן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מרחב לוינסקי - 4557/מק/תא/507-0636886	05/06/2024
דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	7 - - 0008-24'

### מטרת הדיון: בקשה לארכת המועד להגשת התנגדויות לתכנית

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

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

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

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

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

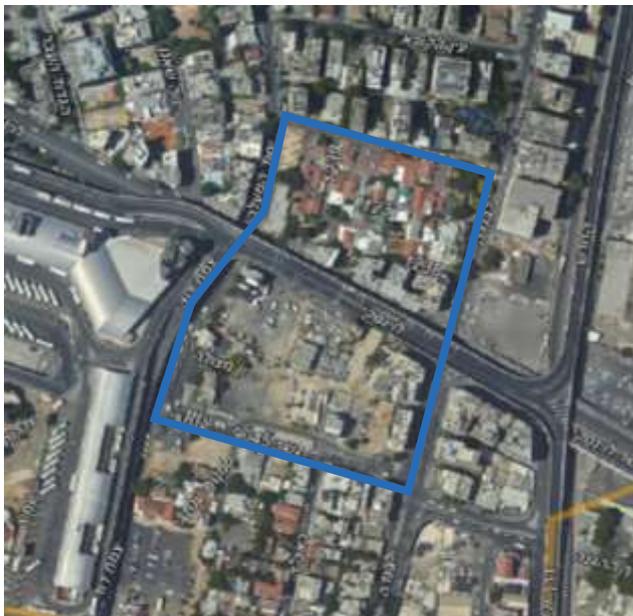
**תאור גבולות:** רח' ראשון לציון

**בצפון, רח' לבנה**

**במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.**

**במרכז המרחב - רחוב לוינסקי**

**שטח התכנית: 33.309 ד**



**צוות התכנון:**

**עורך התכנית:** אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים

שמאות- גרשטיין וקראט

אדריכלות נוף - ליאור לווינגר

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

מהנדס תשתיות- לבל

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יעוץ חברתי - עמליה רימלט

אגרונום-דורון לג

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036	לא מוסדר	כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר			29
7060	מוסדר			18
9003	מוסדר		10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0636886 תא/מק/4557 - מרחב לוינסקי	05/06/2024
דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	7 - - '24-0008

			5
--	--	--	---

### **הפקדת התכנית :**

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

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

### **חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)**

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

התכנית מקודמת על ידי הוועדה המקומית.

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

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

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1336783 תא/מק/5256 - הרחבת דרך בצומת קפלן הקריה דיון בסעיף 77	05/06/2024 8 - 24-0008

**כללי:** בהתאם להחלטת הו"מ"ב בישיבה שהתקיימה בתאריך 15.02.2024 בה נקבע: "יש להתחיל את התהליכים הסטטוטוריים הנדרשים על מנת להשלים את הקמת המדרכה והסדרת הצומת." להלן הודעה על הכנת תכנית (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995, סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:**



**כתובת:** קפלן אליעזר 31

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7102			23	

**שטח התכנית:** 0.45

**מתכנן:** מהנדס העיר

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**בעלות:** רשות מקרקעי ישראל

**מצב השטח בפועל:** המבנה הקיים במגרש נקרא בית ונגאל ממוקם בתחום "הקריה" הצבאית ומשמש משרדי צה"ל. ממקום על פינה בצומת קפלן / דרך בגין, צומת זו בעלת מספר הולכי רגל גבוהה, רוחב המדרכה אינו מאפשר מרחב בטוח להולכי רגל.

**מדיניות קיימת:** בטיחות הולכי רגל ותנועה רכה מהווה חלק ממדיניות הפיכת הפירמידה, בה הולכי הרגל בראשה. הרחבת המדרכה בצומת יהיה מענה לצרכי בטיחות הולכי רגל והמתנה בצומת.

התוכן	מס' החלטה
507-1336783 תא/מק/5256 - הרחבת דרך בצומת קפלן הקריה דיון בסעיף 77	05/06/2024 8 - 0008-24'

**התכנית המוצעת:** ביום 15.02.2024 הוחלט ע"י הולמ"ב על הריסת המבנה לצורך הרחבת דרך. לצורך שמירה על בטיחות הולכי רגל תנועה רכה, וחיילי צה"ל. ולפיכך הודעה זו היא בדבר תחילת הליך תכנוני להרחבת הדרך.

**מצב תכנוני קיים:** ייעוד קרקע "הקריה"

**מצב תכנוני מוצע:** ייעוד קרקע "דרך מוצעת".

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:** החלטת הועדה

**זמן ביצוע:** ל.ר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית כמפורט לעיל, לפי סעיף 77. שיתוף ציבור: קיימת התאמה למדיניות העירונית בנוגע לבטיחות הולכי רגל, לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה להרחבת דרך קפלן בצומת הרחובות קפלן ומנחם בגין

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
74-76 להירקון 2 ורות 214 יהודה מבן יהודה 4482/מק/תא 507-0840884 - העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 בקשה להארכת מועד להגשת חוות דעת מטעם היזם בעניין התימוכין הקניינים	05/06/2024 9 - - '24-0008

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מגרש מוסר 2  
בן יהודה 214**



**מגרש מוסר 1  
רות 2 / יעל 3**



**מגרש מקבל  
הירקון 74/76**



**כתובת:**

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א - מגרש מוסר 1 , מבנה לשימור בהגב"מ
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א - מגרש מוסר 2 , מבנה לשימור בהגב"מ
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א מגרש מקבל

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר		89	
6960	"		74	
6907	"		32, 29, 30	

**שטח התכנית:**

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א: 462 מ"ר
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א: 450 מ"ר
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א: 2,475 מ"ר

**מתכנן:** מ. ורד אדריכלים בע"מ- מ. ורד, א. גרגיר, ה. דביר רחוב הברזל 32 ת"א  
**יזם:** דיזנגוף ת"א בע"מ-א. דולינגר, ת. דולינגר

### בעלויות

#### **מגרש מקבל:**

1. דיזנגוף ת"א בע"מ (מבנה מקבל) - גבי דבורה דולינגר - ת.ז. 030243018
2. שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ -מר ירון חנני- ת.ז. 053917001
3. לוקס דורס יזמות 2012 בע"מ -מר מיכאל מאיר - ת.ז. 051506178
- מר דייוויד רוסנק - ת.ז. 483751140
4. הדר הירקון בע"מ -מר גיא פריאל - ת.ז. 049030042

#### **מגרש מוסר:**

1. רות 2 פינת יעל 3 – בעלים פרטי, רות גורני דונקנבלום  
בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

2. מגרש מוסר בן יהודה 214 – בעלים פרטיים:

002550457	ת.ז.	מיכאל ציוני ואח'
046692141	ת.ז.	ציוני מיכאל
008778805	ת.ז.	ציוני שמחה
318868007	ת.ז.	לרנר אתי
022890834	ת.ז.	קרניאל אריה
029734837	ת.ז.	קרניאל אלי
054289897	ת.ז.	גדעון ורדה
051434447	ת.ז.	גדעון אמנון
051816262	ת.ז.	הולצינגר נורית
319023073	ת.ז.	הלף אתי

בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

#### **מדיניות קיימת:**

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.
2. עידוד מלונאות והוספת חדרי מלון ואירוח לעיר ת"א-יפו באמצעות ניוד שטחים ממבנים בהגב"מ לטובת בתי מלון ובאמצעות מימוש תמ"א 38.

#### **מצב השטח בפועל:**

#### **מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76 ת"א**

במבנה המסד שתי קומות מרתף לשטחים טכניים, שירות, וחניה.

ק. קרקע מסחרית עם " פסז' " פנימי המחבר בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה

קומה א' ו-ב' משמשות כמלון בשימוש חורג מהיתר ובו כ- 80 חדרים

קומה ג' משמשת כחניה מקורה.

קומת גג חניון פתוח

סה"כ במסד 4 קומות

קומות המגדל: מגדל מלונאות 14 קומות מלאות ועוד 8 קומות חלקיות.

המבנה הומלץ לקבלת סיוע מקרן הסכמי שימור בוועדת הסיוע שהתקיימה בתאריך 22.07.13

**מגרש מוסר - רות 2/יעל 3 :**

מבנה קיים בן מרתף מוגבה , ק. קרקע , ועוד 4 קומות, עם חלקי בניה ללא היתר ובשטח בנוי של 826.46 מ"ר. השטח הנ"ל אינו כולל שטחים שנבנו ללא היתר אך כולל היטלי מרפסות על קומת הקרקע מוגבהת. קומת המרתף גלויה וניתן להמיר בה את שטחי השרות לשטחים עיקריים. השימור טרם בוצע.

סטטוס הפרויקט: הסתיים תיאום תכנון של הבקשה להיתר מול מחלקת השימור, נמסרה חוות דעת השימור למערכת הרישוי בחודש יוני 2019.

**מגרש מוסר - בן יהודה 214**

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים ושני חדרי יציאה לגג : סטטוס ביצוע – תחילת ביצוע עבודות השימור.

**מצב תכנוני קיים :**

**מגרש מוסר - רות 2 פינת יעל 3**

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **236.69 מ"ר**, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 13.11.2019 לשווי קרקע 29,000 ₪ למ"ר.

במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית, על כן סה"כ השטחים הניתנים להעברה ממבנה זה יהיו: **272.2 מ"ר**.

**מגרש מוסר - בן יהודה 214 :**

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **500.67 מ"ר**, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 22.12.2019, לשווי קרקע 27,870 ₪ למ"ר.

**מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76**

תוכניות תקפות: 58,898

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,475 מ"ר

זכויות בניה: קומות המסד:

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים 8,123 מ"ר

שטחי שרות על קרקעיים 10,300 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון:**

1. עידוד מלונאות ע"י הוספת שימוש למלונאות בכל קומות המבנה בתא שטח 101 (הירקון 76-74)
2. הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650ב' וקביעת הדרכים לניוד הזכויות למגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76.
3. מימוש זכויות מכח תמ"א 38, רק לבניין A בתא שטח 101 -האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 תוך חיזוק לרעידות אדמה.

**היקף השטחים העיקריים המועברים**

**בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 272.2 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (1) – רות 2 פינת יעל 3.**

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 29,000 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.522 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

**בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 500.67 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (2) – בן יהודה 214.**

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 27,800 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.422 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 למגרש המקבל ברחוב הירקון 74,76 באגף A בלבד, סה"כ בהיקף 1899.72 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מלונאי בלבד, כמפורט:
  - 1.1 מחיקת 272.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רות/יעל 3 ביעוד מגורים.
  - 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 ביעוד מגורים.
  - 1.3 תוספת 686.48 מ"ר עיקרי המניוד מרות 2/ יעל 3 ובתוספת 1,213.36 מ"ר עיקרי מניוד מבן יהודה 214, סה"כ 1899.72 מ"ר עבור שימוש מלונאי בלבד.
  - 1.4 תוספת שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 855 מ"ר בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב רות 2/יעל 3 ובן יהודה 214 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76 באגף הדרומי A בלבד : בהיקף שטחים עיקריים על קרקעיים בסך 1,100 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בסך 550 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי לאגף A בלבד עד סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע ולפי הפירוט שלהלן : הוספת קומה חמישית באמצעות מימוש זכויות מתמ"א 38 ותוספת קומה שישית וקומה חלקית מעליה באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור.
5. הוספת שימוש למלונאות במבנה הירקון 74,76 על השימושים המפורטים בתב"ע תא/898.
6. תוספת בריכת שחיה על פי תקני משרד הבריאות על גג מבנה A ושטחים תפעוליים כנדרש.
7. תוספת של כ 140 חדרי מלון מעבר ל 80 חדרי המלון הקיימים באגף A והסדרת מלון בן כ 220 חדרים בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות.
8. הוספת בריכת שחיה עלפי תקני משרד הבריאות על גג המבנה, לשימוש אורחי המלון.
9. תוספת מרפסות ליחידות מלונאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3	רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3		
1. תוספת של 1899.76 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאי וכן תוספת של 855 מ"ר לשירות.*	הפחתה של 500,67 מ"ר עיקרי	הפחתה של 272.2 מ"ר עיקרי.	8123 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.12.2019	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 28.11.2019	מ"ר 976.2	סה"כ זכויות בניה  +704 272.2
2. תוספת שטחים עיקריים מכוח תמא 38 של 1100 מ"ר וכן תוספת של 550 מ"ר לשרות.							
<b>סה"כ תוספת 3000 מ"ר עיקרי + 1405 מ"ר שירות</b>							
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
80 יחידות מלונאיות קיימות + 140 יחידות <b>220 יחידות מלונאיות</b>	ל"ר	ל"ר	כ- 80 יח' מלונאיות	ל"א	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות

גובה	קומות	כקיים	כקיים	4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית+ 2 קומות מרתף + גג המשמש לחניון פתוח	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקיים+ השמשת קומת גג קיימת + תוספת קומה וקומה חלקית כשמעליה בריכת שחיה לטובת אורחי המלון
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	סה"כ 4 קומות וקומת חניה מקורה מעל 2 קומות מרתף	ללא שינוי	ללא שינוי	סה"כ לאחר התוספת : 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף קיימות + תוספת 820 מ"ר עבור מרפסות מלונאיות
חניה		כקיים	כקיים	לפרט מסי מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי התקן למלונאות במסגרת החניה הקיימת במבנה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

**החלטת ועדת שימור:** המגרש המקבל הירקון 74,76 נידון בוועדת שימור 8.9.19 ובתאריך 23.12.19 בוועדות אלו הומלץ לאשר את תוספת הבניה במגרש המקבל ולדרוש ביטול הקורות המרחפות במעטפת הבניין לצורך התאמת תוספות הבניה לסביבה הבנויה ולאזור ההכרזה.  
**אישור סיוע מקרן הסכמי שימור למגרש המקבל הירקון 74-76:** וועדת הסיוע של קרן הסכמי השימור מתאריך 22.07.13 העניקה זכאות למגרש המקבל לקידום הליך לביצוע תוספת זכויות בניה, באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

**חו"ד אגף תנועה:** מתאריך 28.4.22

חוות דעת נערכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, פרק תחבורה סעיף 3.8.1 ה' סעיף 3.8.1 ה'. התכנית מציעה את תוספת הבניה על גג הפרויקט הקיים, ללא תוספת חניה וללא כל השפעה ו/או שינוי ברחובות בסביבת ובחזית הפרויקט ובגישות הרכב לחניון הקיים.  
 הפרויקט נשען על הרחובות: בן יהודה, שלום עליכם והירקון (ממנו מתבצעת גם כניסה לרכב לחניון על ידי רמפה, העולה לגגות הבניין הקיים).

1. תיאור מצב קיים:

- א. רחובות ההיקפיים- הירקון בקטע הפרויקט ושלוש עליכם טרם שודרגו על ידי עיריית תל-אביב לפי הסטנדרט העירוני.
- ב. רחוב בן-יהודה עובר מהפך ובו מבוצעות עבודות לקראת קו רק"ל הסגול ושבילי אופניים.
- ג. התכנית מציעה תוספת 233 חדרי מלון על גג הבניין הקיים (חלקם - במקום משרדים הקיימים) ללא תוספת חניה.

2. הולכי רגל :

א רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים :

- ברחוב בן יהודה 5 מ',

- ברחוב שלום עליכם 2 מ',

- ברחוב הירקון 2,2 מ' בתוספת קולונדה ברוחב 2.5 מ'.

ב. במפלס הקרקע חוצה את בניין פסאג' בחלקו לא מקורה ברוחב מינימלי 5 מ', המהווה מעבר להולכי

רגל בין הרחובות בן יהודה והירקון בציר מזרח-מערב, במקביל לרחוב שלום עליכם (צפונית לו).

3. שבילי אופניים : ברחוב בן יהודה מבוצע שביל אופניים לאורכו בשלבים. בסביבת התכנית לאחרונה

הושלם שביל אופניים ברחוב בוגרשוב.

4. תחבורה ציבורית ושירותי היסעים : ברחוב בן יהודה מבוצעים עבודות ליישום קו הרק"ל הסגול ובחזית

הפרויקט לבן יהודה – תחנת רק"ל. תחנה קרובה תוקם במרחק של כ-45 מ' מהבניין. בסביבת הפרויקט צירי

תחבורה ציבורית - רחובות בן יהודה, הירקון, טרומפלדור ובוגרשוב. ברדיוס ע"ד 180 מ' קיימות תחנות

אוטובוס רבות :

- ברחוב בן-יהודה ..... 4 תחנות

- ברחוב הירקון ..... 3 תחנות

- ברחוב טרומפלדור ... 2 תחנות

- ברחוב בוגרשוב ..... 2 תחנות

לסיכום : הפרויקט נמצא באזור העדפה להולי הרגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום

התכנית מבחינה תחבורתית.

#### חוו"ד מחלקה אסטרטגית בשיתוף מחלקת תכנון:

תוספת הזכויות המבוקשות הינן מעבר לרח"ק המרבי, ואינן מכוח תוכנית המתאר תא/5000 אלא באמצעות ניווד

זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור תא/2650. זכויות אלה מנוידות אך ורק

לשימוש מלונאי ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלות

ציבוריות.

#### חוו"ד השבחה והיחידה ליישום השימור:

היקף הזכויות להעברה ממבנים לשימור ויחס ההמרה נקבע לפי שומות משנת 2019. לאור הימשכות הליכי התכנון

יש לעדכן שומות לכל המגרשים ולרכוש זכויות לפי השווי החדש, המהווה תוספת 3.8 מל' ש"ח עבור שימור המבנים

כמפורט מטה.

**לפיכך תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום**

**עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.**

שומות לשנת 2019					
מ"ר מבוקש במגרש מקבל	הירקון 74	יחס המרה	מ"ר למחיקה	שווי למ"ר	רות פינת יעל
686.40	נח 11,500	2.52	272.1935	נח 29,000	בן יהודה 214
1213.36	נח 11,500	2.42	500.67	נח 27,870	
נח 1,900	נח 21,847,284				
שומות מעודכנות 2022					
מ"ר מבוקש במגרש מקבל	הירקון 74	יחס המרה	מ"ר למחיקה	שווי למ"ר	רות פינת יעל
669.14	נח 13,500	2.30	291.4	נח 31,000	בן יהודה 214
1230.84	נח 13,500	2.11	583.03	נח 28,500	
נח 1,900	נח 25,649,755				

**טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000**

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית+ חזית מסחרית	אזור הייעוד שבתחומות התוכנית מוצעת:
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+	6.5	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
תוספת הבניה מבוקשת מכוח תוכנית השימור ומכוח תמ"א 38	+	6.5 קומות	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים חדשים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה
				תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוזה דעת מהדס הוועדה והיעץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית	
מספר התכנית 4462/מק/507-0640884		גודל שטחים מיועל 3 מיטת רות 2 וכן יתדות 214 - לרוחב הירקון 74-76	
עורך התכנית גשה ורד		מגיש התכנית הועדה המקומית	
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד			
<input type="checkbox"/> ירנילוי (שערד לא חוסמכו)	<input type="checkbox"/> נכסאות	<input type="checkbox"/> נכסאות מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> נכסאות עם חכיות מתאר כוללנית
סוג הרשות		שם הרשות (בה חלה התכנית)	
תל אביב יפו		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תכנית כוללנית בשטח		תכנית כוללנית בשטח	
<input type="checkbox"/> אינ		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אינ	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשרת			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

חומר כללי על התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסיניף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מנות הסיניף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עמ"י תכנית חשימור 2650ב לניוד וכויות מטבנים לשימור בתבולות מחמירות מרוחב יעל 2 מיטת רות 3 וכן יתדות 214 למבנה ברוחב הירקון 74-76 שהינו טבנה הריו מסיביתו בעל 4 קומות מוסד ובמרוקן מגדל למלונאות. המבנה המקבל יושב על שני הרחובות בן יהודה והירקון, והתכנית מתוויחסת לקומות המסד בחלק הדרומי (אנף A) ולגביו טעיות חוסמת שימוש למלונאות במגרש מיוחד ומיומש וכויות מתניוד ולפי סעיף 23 לתמ"א 38.	62 א. ג) חוק התריב התשפ"ח	מנות הסיניף בחוק שסמכות ועדה מקומית עם תכנית מתאר כוללנית (מתתייחס לתוכנית תמ"א/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תמ"א/5000, כמפורט להלן:		
הסיניף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלו סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי חישוד, אזור מגורים ובניה עירונית. לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון אזור 501.	קיים מסמך הנחיות עיצוביות לרובע 1-5-6 שפורסם גם במסגרת תנאים מבגילים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתתייחס לחיבטים העולים והגדרשים ממסמך מריגות לפי סעיף 3.1.1 (ג) לתכנית המתאר.
	נדרשות הנחיות עיצוביות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך	

<p>תוספת קומה חלקית בחקלה כך שמשפר הקומות יחיה 6.5.</p>	<p>של הוראות בתכנית. ויותר בגינה עד לגובה 6 קומות בנוסמות למבנים קיימים.</p>		
<p>קיים מספר הנחות עיבודיות לרובע 5 ו-6 שפורטם גם במסגרת תנאים מבטלים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתייחס להיבטים השונים והנדרשים במסגרת מדיניות למי סעיף 3.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 5.3.4 בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בניו לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו לשימור תחום אזור הכרות העיר הלבנה.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מרקם בניו לשימור</p>
<p>ל"ר על המגרש תכנית נקודתית 898 והישוד יישאר על מיה "ימגרש מיוחד"</p>	<p>סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.4.2 גזר מורב סעיף 3.4.3 חזית מסחרית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור 501 מגורים בכנית עירונית חזית מסחרית גזר מערב</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. אזור מגורים בבניה עירונית</p>
<p>ל"ר</p>	<p>3.2.4 מגורים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור 501 מגורים בכנית עירונית חזית מסחרית גזר מערב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדירות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד.</p>
<p>התכנית מסיימת שימוש למלונאות</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשומש כלעין או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאי הסעיף.</p>	<p>שימושים כללים</p>	<p>(מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>התכנית אינה כוללת זכויות בניה מצטנא/5000 אלא רק מצטנא/38 ויגוד משימור</p>	<p>סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 סעיף 3.2.4 (א) שטחי בניה מורכבים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בכנית עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.1 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.</p>	<p>סעיף 3.1.4 (א) תכנית המגידת זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רחיק השולח על הרחיק המורבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המורבי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין ניווד זכויות האמור על פי תכנית השימור</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בכנית עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה השולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>

<p>תוספת קומה חלקית בתקלה לפי סייק 62א(9) מספר הקומות 6.5.</p>	<p>סעיף 6.2.6(ח) בתכנית המגידות זכויות ממגנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה השילה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיבוד העירוני עד 8 קומות לפי סכלה 5.4 6 קומות בתוספת.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיבוד. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>לייר מדובר על תוספת בניה על בניין קיים. כלא שינוי בקו בניין.</p>	<p>החיות בדבר נטיעות (עצים) (4.2.4)</p>	<p>לפי נספח עיבוד עירוני: מרקם בניו לשימור תנאים אזור הכרות העיר הלכנה</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נאמנות ועצים.</p>
<p>לייר הותננה לא מוסמכה מתא/5000</p>	<p>מותות ההקצאה לברכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>לפי תשלום אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לברכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסדיר תכנית הכוללת תוספת שטח בניה... או תמות שטחי בניה מייחד שאנו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פירוט של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לייר</p>	<p>סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל החיות בדבר שימושים (A), שיטח בנייה (B) והוראות נוספות, כולל הכולל בדבר שינוי ייעוד (D).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיבוד העירוני ולא בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרכיבניים בתוכנית שאשרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי: סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נועטת למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, יט, פארק החוף, שמורת כוכב ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירה קידוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+</p>	<p>3.8.1 הוראות כלליות. 3.8.7 תקן חייה</p>	<p>נספח תחבורה: אזור העדפת חולכי רגל.</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>התכנית נדונה בערת השימור. התכנית כוללת החיות והוראות להבטחת ביצוע שימור של מבנה ברחוב יעל 2 פינת רות 3 (רחוב בן יהודה 14, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב).</p>	<p>4.3.1 הוראות כלליות. 4.3.2 הוראות למרקם בניו לשימור.</p>	<p>לפי נספח עיבוד עירוני: מרקם בניו לשימור מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת.</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2)</p>
<p>+</p> <p>התכנית מוסמכה בינוי על המבנה הקיים שאינו משנה באופן מוחותי את המבנה המאופשר. ניתנה תויד איכות חסיבה שניתן לספור מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>4.4.1 [ב] תכנית תקובעת בינוי כמגרש הכולל בזכות הדרך של דרך ערקית עירונית. 4.4.3 בניה ירוקה מרחביות. 4.4.4 החיות. 4.4.6 (א) הועדה, בכפוף להסלחת מהגדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית למסור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4.</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת האפסטה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חמיות מרחביות (4.4.4) תמאם להמקדה (4.4.5) חסמנות לסיסת מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>תוספת על הבנייה, מנב קיים לא משימור.</p>	<p>4.6.4 (א) ניקון</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המועדי לתשתיות (4.6.1) הריות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) מרבות אנירת ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקון (4.6.4)</p>

	כיוון (4.6.5) חשמן (4.8.4)
--	-------------------------------

	<p>שימוש בסעיף חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 142(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (א), (א) ו-(א7) שבו.</p> <p>142(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישובים שונים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (א) - תוספת שטחי בנייה בריאות עירונית.</p>	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>סעיף קטן (א)5</p> <p>סעיף קטן (א)6</p> <p>סעיף קטן (א)9</p>	<p>סעיף קטן (א)5</p> <p>סעיף קטן (א)6</p> <p>סעיף קטן (א)9</p>

<b>הצהרה והתייחסות</b>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
	<p>מספר ת.ו.</p> <p>025332735</p>	<p>תחילה</p> <p>ה"י</p>	<p>תאריך</p> <p>23.6.22</p>
	<p>מספר ת.ו.</p> <p>2438976-9</p>	<p>תחילה</p> <p>ה"י</p>	<p>תאריך</p> <p>20.6.2022</p>

ק. ביטל | 2007

**השתתפים:**  
גבי וילנה סולמו - ראש עקי (מחושב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו -הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוץ המבנן כולו, כולל מגדל ישרוטל.
  2. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
    - א. תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
    - ב. תנאי להפקדת התוכנית- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
    - ג. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
    - ד. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
    - ה. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
    - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  3. מומלץ לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
  4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :**

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות בתוך בנין קיים. המבנן מורכב מכמה בעלויות. סה"כ תוספת של כ 4000 מטר בתוך בנין קיים. התכנית נידונה בוועדת שימור שכן המבנה ממוקם באיזור ההכרזה. משה ורד : מציג את התוכנית במצגת. אורלי אראל : זוהי תבע חדשה בהתאם לתוכנית השימור. ליאור שפירא : היזם תיקן את התוכנית לפי הערות שניתנו בוועדת השימור. שירה ספוקויני : הבניינים נמצאים בתהליך שימור מתקדם. הזכויות שמועברות הם מבעלות עירונית דרך קרן הסכמי שימור כך שאנחנו כעירייה מפקחים על תהליך השימור. בתוכנית מוסיפים בינוי של 2.5 קומות רק על האגף הדרומי שהוא בבעלות המבקשים. ליאור שפירא : אם יש בנין לשימור ואני מעביר את הזכויות אני מקבל כסף על זה שהעברתי את הזכויות לעירייה. אורלי אראל : הכסף שמועבר למבנים לשימור מותנה בשימור בפועל. ליאור שפירא : עשיתי שימור בפועל האם אני מקבל כסף מהעירייה . אורלי אראל : כן, מהקרן שירה ספוקויני : זה קורה במבנים בודדים שמקבלים זכאות לסיוע מהקרן. אין לנו יכולת לסייע לכל המבנים. אורלי אראל : אנחנו מפיצים קול קורא בעיתונות. מי שרוצה לשמר ולעשות דרך קרן עירונית – ראשי להגיש מועמדות. רוב האנשים מעדיפים לעשות את זה בעסקאות פרטיות בינם לבין אחרים. ליאור שפירא : איך האנשים הפרטים מוצאים מגרשים מוסרים? אורלי אראל : השוק חכם. שירה ספוקויני : תיקון - לבטל את סעיף ב' שדורש כתב שיפוי מהמבנים לשימור

**בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוץ המבנה כולו, כולל מגדל ישרוטל.
2. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
  - א. תנאי להפקדת התוכנית - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ב. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
  - ג. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
  - ד. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  - ה. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

תיקון החלטה כך שבמגרש המוסר ברחוב יעל פינת רות במקום 15% תמריץ שמירה על שווי מבקשים המלצה ל- 30% תמריץ שמירה על שווי ובמגרש המוסר השני ברחוב בן יהודה מבקשים המלצה ל- 15% תמריץ שמירה על שווי על שנים שמינית עד העשירית.

יש לציין שהתיקון המבוקש הוצג בדריסת במסגרת טבלאות ותחשיבים ובחוו"ד צוות יש טעות לגבי אחוזי התמריץ המתבקשים.

**חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)**

1. מומלץ לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. מומלץ לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר: תיקון החלטה לגבי המגרשים המוסרים, תמריץ שמירה על שווי - ברחוב רות פינת יעל במקום 15 אחוז מבקשים 30 אחוז ובבן יהודה 214 מבקשים המלצה ל-15 אחוז שמירה על שווי על השנים שמינית עד העשירית. ההמלצות הללו צוינו בדברט ובתחשיבים רק לא צויין בחו"ד כפי שצריך ולכן נדרש כעת תיקון.

מילי פולישוק: אפשר להסביר את המשמעות?

שרון טרייגר: תמריץ שמירה על שווי זה בגין הקושי בביצוע השימור בפועל לאחר X שנים מיום אישור תכנית השימור. רות פינת יעל סיימו את השימור כעת ולכן מבוקש 30 אחוז שמירה על שווי.

מילי פולישוק: התמריץ המלא זה 30 אחוז?

שרון טרייגר: כן. 5 אחוז לכל שנה. בעבר היו קריטריונים שהובאו בפני הוועדה ואושרו להם. בן יהודה 214 עמד בקריטריונים וקיבל 15 אחוז, היות ולא סיים את עבודות השימור מבוקש 15 אחוז נוספים שמירה על שווי עבור השנים שמינית עד העשירית.

מילי פולישוק: זה לא תמריץ לדחות את השימור?

שרון טרייגר: זה תמריץ שניתן בתכנית השימור מתוך מחשבה לעזור בהתנעה של שימור בפועל וההבנה שיש קושי לבצע אותו בפועל.

מילי פולישוק: אם נותנים תמריץ לפי שנים ואחר כך מכפילים את הזכויות בגין השימור, אין מוטיבציה לקדם את זה?

שרון טרייגר: זו תוכנית שאושרה, עברו 10 שנים, חשבו שיצליחו לשמר במסגרת השנים, היות ולא הצליחו והתוכנית מאפשרת, נאפשר את התמריץ.

דורון ספיר: חשוב לשמר.

**בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11100 בעמוד 3620 בתאריך 07/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

09/02/2023	מעריב הבוקר
09/02/2023	הארץ
10/02/2023	מקומו ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אורי ימין עו"ד  
 זילברברג-רייסנר משרד עו"ד  
 עו"ד אור בטט משרד עו"ד פירון  
 עו"ד חדד נתן ממשרד מנוח

רחוב לינקולן 20 תל אביב - יפו 6713412  
 רחוב החילזון 5 רמת גן 5252269  
 השלושה 2 תל אביב 6706054  
 שדרות שאול המלך 37 תל אביב - יפו 6492806

**מענה להתנגדות מס' 1: המתנגדים הינם ישרוטל ניהול מלוונות בע"מ וקרניבל בע"מ**

טענה	מענה	המלצת הצוות
פגמים בהליך הגשת התכנית - לוועדה המקומית אין הסמכות להגיש את התכנית ללא אישור מועצת העיר, לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.	הוועדה המקומית היא מגישת התכנית בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות סעיף 10.7 לתכנית השימור 2/650. הוועדה המקומית הינה ישות נפרדת מהרשות המקומית ורשאית על פי הסעיף האמור להגיש כל תכנית בתחומה.	לדחות את הטענה
תוספת הקומות וקווי הבניין שנקבעו במסגרת התכנית יפגעו בתדמית ובאיכות של מלון של ישרוטל בייחוד בחדרי המלון שבחזית הדרומית הממוקמים בצמוד לתוספת.	התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס במסגרת התכנית נקבעו הוראות לשמירת מרחק ממגדל המלון. בסעיף 3.ד.4.1.2 לתקנון התכנית נקבע כי בקומה 4 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 6 מ' מהמגדל ובקומות 5-6 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 8.5 מ' מהמגדל וכן נסיגות מהרחובות. יש לציין כי לא מתוכננות מרפסות לכיוון הדרומי של המגדל על מנת לא להתקרב למגדל.	לדחות את הטענה
התכנית אינה מציעה פתרון לבעיית החניה במבנה ובסמוך אליה. היא אינה מציעה תוספת מקומות חניה כתוצאה מהוספת חדרי מלון.	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית".  לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	לדחות את הטענה
יש להוסיף להוראות סטייה ניכרת –	בסעיף 4.1(ד)1 נקבע כי קווי	לדחות את הטענה

	הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	חריגה מקווי הבניין.
לדחות את הטענה	הועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	זכויות קנייניות – לאור מצב קנייני ורישומי מורכב, יזמי התכנית צריכים להוכיח כי הם זכאים לתוספת הזכויות הניתנת בתכנית זו.

**מענה להתנגדות מס' 2: בעלי הדירות במגדל הירקון 78 ע"י ב"כ עו"ד גדי זילברברג**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	הועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	זכויות קנייניות – א. יזמת התכנית חברת דיזנגוף 176 בע"מ לא הוכיחה בעלות ב-75% מהמתחם ולכן אינה זכאית לקדם תכנית לפי סעיפי החוק התכנון והבניה. ב. תמ"א 38- הזכויות מתוקף תמ"א 38 אינן שייכות לבעלי נכס ספציפי אלא לכלל בעלי היחידות במתחם
לדחות את הטענה	מדובר בתוספת של 2.5 קומות בלבד בקומות המסד של המגדל. התכנון המוצע שומר על מרחק סביר מהמלון – רדיוס של 8.5 מ' מהחדרים הדרומיים, העולה על המקובל במרווח צדי בין בניינים על מגרשים נפרדים בעיר (שעומד על 6 מ'). כמו כן טענות לירידת ערך, חסימת אור השמש ואוויר נטענו בעלמא וללא תימוכין. בסעיף 4.1(ד)1 נקבע כי קווי הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	הגבהת המבנה תיצור חומה מול חלונות ומרפסות החלק המלונאי במגדל, תחסום את אור השמש והאוויר ותגרום לירידת ערך הנכסים.
לדחות את הטענה	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף,	עומסי תנועה – הרחובות כבר היום עמוסים בתנועה וסובלים ממצוקת חניה שתגבר כתוצאה מהוספת המבוקשת בתכנית; ביטול החניה הקיימת בבניין עלולה להחמיר את במצב התנועה הקיים וליצור כאוס תחבורתי.

	<p>חוו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית".</p> <p>לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'.</p>	<p>התשתיות הקיימות (דרכים, חניה, ביוב, מים) אינן ערוכות לעמוד בעומס שייגרם מתוספת היחידות המלוונאיות.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה.</p> <p>כמו כן לנושא שימושים מטרדיים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הברכה.</p>	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בגין מזעור המטרדים מהמערכות הטכניות בבניה המוצעת. נספח הבינוי אינו מתייחס למיקום של חללים טכניים. לתכנית לא צורף תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השלכות התכנית על הסביבה הקרובה. יש להגביל שימושים מטרדים בגגות אשר עלולים לפגוע בבעלי דירות במתחם.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בהתאם לחוו"ד המחלקה האסטרטגית, הזכויות המנויות הן עבור שימוש מלוונאי, ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלת ציבורית.</p> <p>כמו כן חשוב לציין שהתכנית תורמת למימוש שימור בפועל של 2 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות.</p> <p>וכן מגדילה את מצאי יחידות המלוונאיות באזור חוף הים תוך שיפוץ חזית המבנן כולו.</p>	<p>התכנית אינה כוללת הקצאת שטחים לשירותים ציבוריים שיש בהם לשפר את איכות החיים של תושבי המקום. התכנית מקדמת אינטרסים כלכליים על חשבון צרכי הציבור המקורי המתגורר בסביבה.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>סעיף 6.4 - תנאים בהליך הרישוי בתקנון התכנית, מתייחס בצורה מובהקת למגרשים המוסרים ומורה על "אישור מה"ע או מי מטעמו להבטחת ביצוע השימור בפועל באמצעות הבטחת מקורות המימון בהיקף שווי הזכויות המועברות לתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור".</p> <p>חשוב לציין כי בשלב זה הסתיימו עבודות השימור בפועל בשני המגרשים המוסרים.</p>	<p>מבוקש להתנות מתן היתר בניה במגרש המקבל בגמר השיפוץ במבנים לשימור – המבנים המוסרים.</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לעניין הקצאת השטחים הציבוריים ראו מענה מעלה. לנושא דרישות משרד התיירות - נדרשת עמידה בתקני משרד התיירות ואישורם לתכנון המלון כתנאי להגשת בקשה להיתר (סעיף 6.4(2.10)).</p>	<p>הבנייה המוצעת אינה יוצרת שטחים ציבוריים כמלון ואיננו עומד בדרישות משרד התיירות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלקה 30 הינה חלקה נפרדת ביעוד מגרש מיוחד המאפשר בה שימושים למלונאות. התכנית הנדונה קובעת גם את המגרשים שבתחומה לאותו יעוד על פי תכנית מאושרת, ואינה קובעת את המגרשים המקבלים כמגרשים לשימור וכן איננה מוסיפה בהם שימושים למגורים. מטרת התכנית הן הבטחת שימור בבניינים לשימור המניידים זכויות לתחום התכנית לחלק הדרומי לפי מנגנון המתאפשר בתכנית השימור. בנוסף לאותו חלק מתבקשת תוספת זכויות באופן יחסי לפי תמ"א 38 והכל לצורך מלונאות. אין כל הצדקה לאור אופי זה של התכנית לכלול במסגרתה גם את חלקה 30, ו/או לקבוע חלקה זו לשימור, שכן זו אינה מטרת התכנית. חלקה 30 הינה מגרש עצמאי ויכולה להוציא היתר ללא תלות ביתר המגרשים שבתחום התכנית לשימושים המותרים בה ובהם מלונאות.</p>	<p>אין זה סביר כי קידומה של התכנית לא יביא בחשבון טיפול ושיקום בחלקה 30 (בן יהודה 27) שלא נקבע לשימור בתכנית השימור ואינו חלק מהקו הכחול של התכנית (היה בעבר בתכנית הראשית 898 אך הוצא ממנו בתכנית 898 חלק מהקו הכחול) שמהווה "פצע פתוח".</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה לנושא הטיפול במתחם ובחזותו. לעניין הרכוש המשותף וניהולו – הסכמות קנייניות בדבר ניהול שטחים משותפים אין מקומן בהוראות תכנית אלא בהסכמים חוזיים, וקביעה לגביהן אינה נושא תכנוני אלא קנייני.</p>	<p>מבוקש לטפל בתשתיות הקיימות במתחם עצמו, טיפול ייסודי בחזות המתחם שיחול על יזמי התכנית, הרכוש המשותף שאינו מוגדר בתשריט או בכל דרך אחרת והזכויות בו וניהולם לא מעוגנים בבסיס משפטי.</p>

**מענה להתנגדות מס' 3:** אוגדון להשקעות שותפות כללית ע"י עוה"ד ברק קינן ואור בטט ממשרד מ. פירון ושות'. בעלת הזכויות בחלק מהזכויות במקרקעין הרח' הירקון 74-76

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>סעיף 6.4(1) - תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה A הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו בתאום עם אדריכל העיר, המאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, חומרי גמר מעטפת, פיתוח שטח, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'. תכנית העיצוב תואמת את כל הנחיות התב"ע וכל התנאים</p>	<p>תכנית העיצוב אשר תוכן לאחר אישור התכנית חייבת להיות מתואמת עם המתנגדת ועל דעתה ולכן יש חובה לפרסמה בטרם תאושר.</p>

	גם הם עומדים בקנה אחד עם הנחיות התכנית. כמו כן תכנית העיצוב הינה דרישה בתכנית הראשית ובהתאם תובא לאישור הוועדה המקומית ואין בדרישה האמורה צורך לפרסמה	
לדחות את הטענה	תכנית בניין עיר קובעת הוראות תכנוניות וכל נושא הביצוע בפועל מקומו בהיתר בעת הביצוע בפועל. ובכל מקרה הבנייה תעשה בהתאם לחוק ולמדיניות העירונית ומכל מקום היא מחייבת שמירה על פעילות תקינה של סביבת המגרש.	מבקשת להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה בעת ביצוע העבודות הבניה ולאחריה לא יתווספו ו/או ישונו אלמנטים אשר יפריעו לפעילות השוטפת של בעלי הזכויות בבניין ובפרט בקומת הקרקע וסביבותיה הן בתקופת הבניה והן אחריה.
לדחות את הטענה	בסעיף 4.1 ה- – תנועה, נרשם כי לא יהיה שינוי בכניסות וביציאות של הרכבים. וכן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה.	להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה תישמר נגישות מלאה מהחניון העילי של הבניין לקומות הקרקע ולקומות המסחר כפי המצב היום.

**מענה להתנגדות מס' 4:** באוהאוס התחדשות עירונית בע"מ בן יהודה בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 30 בגוש 6907 רח' בן יהודה 27, באמצעות עוה"ד רמי מנוח ונתן חדד ממשרד ברוך י. מנוח ושות'.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>חלקה 30 חלה בתחום תכנית 898 שקובעת אותה למגרש מיוחד ולשימושים שאינם למגורים. גם המגרשים הכלולים בתכנית הנדונה הינם ביעוד מגרש מיוחד והתכנית באה להמשיך את ייעוד זה על פי רצף התכניות שחלו. התכנית אינה באה להוסיף שימוש למגורים אלא מטרותיה הן:</p> <p>1. הבטחת מימוש השימור בפועל על ידי קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה למגרש המקבל ברחוב הירקון 74-76 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור של מבנים לשימור רות 2 /יעל 3 ובן יהודה 214.</p> <p>2. עידוד מלונאות והגדלת מצאי חדרי האירוח ברחוב הירקון ובסמיכות לרצועת החוף וחיזוק ושיפוץ המבנה.</p> <p>המבוקש, הוספת החלקה לתחום התכנית וביטול היעוד הקיים על שימושיו ובהם מלונאות אינו עומד בקנה אחד עם מטרות התכנית הנוכחית ולכן אין סיבה תכנונית לכלול אותה בקו הכחול של התכנית הנוכחית.</p>	מבקשים לכלול את חלקה 30 בתחום הקו הכחול, ולהוסיף בהוראות התכנית הוראה בדבר ביטול תכנית 898 על חלקה 30 ובכך לבטל את ייעוד החלקה למלונאות ולהשיבה לייעוד למגורים ומסחר, כפי שהיה טרם תכנית 898.

	<p>המבוקש סותר את מטרות התכנית.</p> <p>לבעלי חלקה 30 אין זכות מוקנית להיכנס לקו הכחול של התכנית רק משום מיקומה. ולעניין זה נפנה לבג"ץ 9402/03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה: "אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקעי שכניו פותחו ומקרקעיו שלו לא זכו לפיתוח".</p> <p>עוד יצוין כי בגלגוליה הקודמים של התכנית חלקה 30 דווקא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית, אך הוצאה נוכח הנחיות הגורמים הרלוונטיים בוועדה. כשהתכנית שחלה על חלקה 30 מאפשרת מגוון שימושים התואמים גם את השימור שהתכנית דגן מוסיפה למלונאות. לגופו של עניין, הבקשה להיכנס לתחום התכנית מנותקת מהקשרה של התכנית הספציפית, כאשר מדובר בתכנית שמטרותיה מוגבלות ורלבנטיות רק לתחומה, והיא כוללת היבט של ניווד זכויות משימור והוספת שטחים ושימוש למלונאות בלבד.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס של המגדל ומגיעה לחתיך של 6.5 קומות. באשר לבנייה חריגה מסביבתה, ברחוב הירקון והסביבה התכניות המאושרות והמופקדות באזור זה (תכניות הרובעים) מגיעים גם הם לבניוי של 6.5 קומות בנוסף לאורך רחוב הירקון קיימים לא מעט מבני מלונאות גבוהים אף יותר מבחינת הבינוי והתבעות התקפות. אנחנו רואים חשיבות רבה בשימור מבנים, בהגדלת מצאי המלונאות לאורך קו החוף ובחיזוק ושיפוץ חזית מבני כולו לאורך הרחוב לרווחת משתמשי.</p>	<p>הוספת זכויות מניוד משימור יגרמו למצב בו תתקיים חריגה מכל תכנית מאושרת הקיימת באזור זה והקפת חלקת המתנגדת בבניוי מאסיבי תוך פגיעה תכנונית אנושה במרקם הרחוב, עודף חדרי מלון על רחוב בן יהודה ועדיפות לרווח יזמי ע"ח חלקת המתנגדת.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבני כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות</p>	<p>יצירת עומסי תחבורה, מחסור בחניה, מטרדי רעש זיהום אוויר וסביבה צפופה.</p>

	<p>הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'.</p> <p>כמו כן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחברתית".</p> <p>לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה ובנוסף לנושא שימושים מטרידים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הבריכה. וכן בסעיף 4.1.2(3) – בקומת הגג החלקית מתקנים ושטחים טכניים אשר יכללו במסגרת שטחי הבניה יוסתרו במעטפת הבניה על הגג ובכפוף לחו"ד אקוסטית</p>	<p>מבקשים לקבוע תנאים בתכנית שימנעו הקמת מתקנים טכניים לכיוון חלקה 30 שיגרמו למטרדים של ריח רעש וקרינה או כל מטרד אחר.</p>

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י תכנון א"ט)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:**

(אורנה ברביבאי לא משתתפת בדיון)  
 נוכחים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי  
**שרון טרייגר:** מציגה את עיקרי התוכנית.  
**עו"ד אורי ימין מייצג את ישרוטל:** יש להם מלון בבניין, רצינו לדעת אם יש חוות דעת יועץ משפטי לעניין סמכות וועדה מקומית?  
**הראלה אברהם אוזן:** וודאי זה מופיע בדרפט.  
**עו"ד אורי ימין:** האם יש החלטת מועצה? צוטט בהתנגדות יש פסיקה בעניין הזה.  
**ליאור שפירא:** כשיש תוכנית מתאר אנו אדונים לעצמנו  
**עו"ד אורי ימין:** אתם החלטתם לחתום על התוכנית. על התוכנית הזו אין מי שיחתום כבעלים, לכן אתם חתמתם עליה כמגישי התוכנית.  
**הראלה אברהם אוזן:** זה מגיע למועצה כאשר העירייה כבעלת הקרקע מגישה התוכנית, זה לא האירוע שלנו, פה הוועדה המקומית לא צריכה להביא זאת לאישור המועצה. אנו לא בעלי קרקע.

**עו"ד אורי ימין:** בגלל שאינכם בעלי קרקע אתם חייבים החלטת מועצה. התוכנית אינה ניתנת למימוש. אף אחד לא יודע מי יכול לבנות? האם בעלי הקרקע שהם בעלי 4 חברות שחלקם נפטרו, יש חוכרים וחוכרי משנה, אין רישום בית משותף, כך שלא בטוח שאפשר לבנות. אנו מבקשים לא לאשר את התוכנית או לתקן בהתאם למה שביקשנו, יש את המצגת שהעברנו.

**עו"ד גדי זילברברג:** בנושא בעלויות הקרקע, הקרקע מחולקת ל-4 חלקות רישום, חלקות 29-32 המקור שלהן לפני הסדר הן בחלקות 57 ו-85 המשמעות של הדברים שנוצרו 4 בעלויות של חברות היסטוריות. חלק מהחברות אינן קיימות. הן חברות שרשומות ואין להן זכויות. באופן הרישום שלהם הן העבירו בשטרי חכירה. נעשתה עבודה כדי להבין מניין חברת דזינגוף 176 שואבת את הזכויות שלה ויוצקת לתוך הבניין הספציפי תוך כדי זה שהזכויות שלה נמצאות בג הבניין או בשטחים אחרים בבניין? זכויות כאלו לא מצאתי והן לא קיימות. זכויות החברה המבקשת מצויות בשטח חברת TWA ששרדיה היו במתחם, אין להם זיקה למגרש שבו מבוקשת הבניה. תנאי מקדמי צריך להיות שלמבקש יהיו זכויות, למבקש אין זכויות ואיני יודע מי ביצע את הבדיקה, אשמח לראות את הבדיקה שנעשתה. המלון המבוקש אמור להיבנות מעל חנות ששייכת בהגדרתה לצד ג', איך מתכוונים לעשות זאת ומניין הזכויות? לא ברור. אי אפשר ליצור זכויות במלונאות על גבי חנויות של בעלי נכסים ואחרי זה להגיד להם בואו נתמודד עם הבעיה הזו. זכויות הבסיסיות לפי סעיף 61 א' לא קיימות כאן ולכן צריך לעצור את התוכנית. תנועת הולכי הרגל צריכה להיות בצד המזרחי כי שגרירות ארה"ב לא מאפשרת מעבר הולכי רגל בצד שלה

**ליאור שפירא:** אין שום בעיה לעבור בצד שגרירות ארה"ב  
**עו"ד גדי זילברברג:** התנועה של בן יהודה הוסתה לרח' הירקון, תנועה צפופה ברח' הירקון, שלום עליכם אזור שאין אפשרות לפריקה וטעינה לבתי מלון  
**ליאור שפירא:** יש בית מלון במבנה שלכם?

**עו"ד גדי זילברברג:** יש את המבנה של ישרוטל שאצלו יש פריקה וטעינה מוגבלת. מדובר על הפחתה של 70 מקומות חניה, אזור שגם ככה לא משופע בחניה. לא נעשה סקר השפעה על הסביבה שצריך לבוא לידי ביטוי כך שיימנעו מטרדי רעש שיכול לפגוע בסביבה ובבניין שלנו בפרט. יש לחזק את כל הבניין כמקשה אחת, לא ייתכן חיזוק נקודתי בתמ"א 38. הבניין לא רשום כבניין משותף ואין לו הוראות ספציפיות הוא כולל מעברים וחלקים שאינם מטופלים מזה שנים.

**עו"ד ברק קינן:** בשם "אוגדון" בעלי יחידות מושכרות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה אנו מבקשים שיוטמעו הוראות לשלבי הבניה, כך שניתן יהיה למימוש את השימוש במסחר לתקופת הבניה שאינה קצרה. זה מושכר בהיקפים גדולים למגוון שימושים. חייבים לתת לזה את הדעת כבר בתקנון התוכנית, שיפוי ביטוח, ערבות ואלמנטים נוספים, לא להשאיר זאת בערפל. כבר שוכרים מגיבים לעניין  
**ליאור שפירא:** כמה בעלי עסקים יש?

**עו"ד ברק קינן:** כ-6-7 עסקים, בנק, מלון וכו'  
**עו"ד שי רוזנר:** אנו מחוץ לתוכנית וכעת מבקשים לשכנע את הוועדה שאנו צריכים להיות חלק מהתוכנית.  
**ליאור שפירא:** היו דיונים ששאלנו כיצד אתם לא בתוכנית, רצינו מאוד שתהיו חלק מהתוכנית.  
**עו"ד שי רוזנר:** הייעוד המלונאי שנכפה עלינו, כתוצאה מהעובדה שראו את כל המתחם כבלוק אחד, רובץ עלינו עד היום. אנו נמצאים כאי בתוך המתחם, אנו תקועים עם 182 אחוז למלונאות למרות שהבניין הוא למגורים מהיום שהוקם בשנת 1938 ומשמש למגורים עד היום. לא ניתן לעשות מלון כי אחוזי הבניה נמוכים, אי אפשר לעשות תמ"א 38, הבקשה שלנו להכניס אותנו לתוך הקו הכחול, לציין בתוכנית לבטל את הייעוד המלונאי לגבינו ולהחזיר אותנו לייעוד המקורי לפי תכנית 44. אנו מבקשים לתקן את העוול שנעשה הרבה שנים. יש לנו 12 יחידות דיור ועוד 3 חנויות, לא ניתן לעשות תמ"א 38. לא מדובר בשינוי דרמטי מבחינת התוכנית

**עו"ד אפרת לרנר מייצגת היזם:** מדובר בבניין שאינו רשום כבית משותף, יש לגביו חלוקה בפועל של אגפים, התוכנית שמונחת מתייחסת אך ורק לאגף הדרומי, רואים את הגג שלו שמשמש חניה פתוחה. יוזמי התוכנית הם חוכרים ל-999 אלף שנה. חכירה לדורות של כל האגף הדרומי

**ליאור שפירא:** מקודם היה נציג בעלי העסקים שנמצאים למטה  
**עו"ד אפרת לרנר:** עו"ד ברק קינן התייחס לאגף הצפוני. אני מייצגת את הבעלים של האגף הדרומי המחזיקים מעל 80 אחוז בבניין הקיים ומחזיקים בבעלות המלאה בגג. בהסכם השיתוף שנעשה, ההסכם קובע במפורש שגם הבעלות וזכות השימוש והבניה בגג היא בבעלות מלאה, כפוף לאותה חכירה של היזמים אותם אני מייצגת.

**ליאור שפירא:** שני עו"ד שהיו קודם לא ראו את ההסכם?  
**עו"ד אפרת לרנר:** בנסח הטאבו מופיע מי הבעלים ותקופות החכירה. השטרות והתשריטים לא פתוחים לעיון הציבור אלא רק למיפויי כח שנותן בעלות הזכות, לכן מי שניסה לבדוק לא ראה. הטענה הזו לא נטענה בהתנגדות כך שלא ראיתי

**ליאור שפירא:** עו"ד מייצגים לקוחות שיש להם זכות לראות. לשיטתך עו"ד לא חיפשו נכון?  
**עו"ד אפרת לרנר:** תוך כדי שהם טענו זה נבדק עם הלקוח שלנו והנקודה הובהרה תשריטי החכירות ושטרות החכירה ניתן להציג אותם, זכויות החכירה שייכות לנו ולא למתנגדים. הייתה שאלה לגבי מעמד העירייה ומועצת העיר, איני יודעת מה החליטה הוועדה המקומית בשלב ההפקדה. הוועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית ואני מניחה שזה נבדק. לעניין ההתקרבות של הבניין החדש, אנו מוסיפים בסך

הכל 2 קומות וקומה חלקית ולא פוגעים בחניה הקיימת, הטענה שאנו מתקרבים ומפריעים ל-4 חדרי מלון במבטים לכיוון דרום אינה נכונה. מדובר בחלקה אחת, המונח קווי בניין לא רלוונטי, לגופו של עניין התוכנית שלנו מתרחקת באזור שעוטף את המגדל של ישרוטל על פי ההנחיות. המציאות היא שאנו מתרחקים מהמגדל 8.5 מטר, נוצר מרווח שהוא בכל קנה מידה עירוני אורבני, יותר מסביר.

**מיטל להבי:** אפשר לראות בשקף את המרחק?

**עו"ד אפרת לרנר:** מדובר במרווח נדיב. לעניין עומס תחבורתי, התועלות הציבוריות שהתוכנית מגלמת ניווד זכויות מבניין לשימור, דרך הסכמי בקרן השימור של העירייה, זו תועלת ציבורית ראשונה במעלה. תועלת נוספת, בהתאם למדיניות העירונית אנו מוספים חדרי מלון כאשר העיר צמאה לבתי מלון. דבר נוסף לסוגיית התנועה, התוכנית לא מעמיסה תוספת של מקומות חניה ביחס לקיים. לא נדרשנו להוסיף תקני חניה, אין הכבדה על התנועה הדבר לא ישפיע בצורה כלשהי על התנועה במצב הקיים.

**ליאור שפירא:** מאיזה קבוצת המלון?

**עו"ד אפרת לרנר:** למלון הנוכחי קוראים אמבסי.

**מיטל להבי:** כמה חדרים יש תוספת?

**עו"ד אפרת לרנר:** 120 תוספת, השימוש למלונאות לא משתנה, התוכנית כוללת שיפוץ, תהיה תכנית עיצוב. אם יידרש ריענון של תשתיות הבניין זה יבוצע במסגרת התוכנית.

**שרון טרייגר:** מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

**ליאור שפירא:** אנו מגישים את התוכנית בגלל השימור. מיטל למה יש מקרים שאתם משתתפים בתכנית מקרים שאתם לא נכנסים כשמדובר בניוד משימור?

**הראלה אברהם אוזן:** ניווד משימור ותוכנית שמוסיפה מלונאות הם נושאים שחשובים לוועדה. במקרים שבהם אין לנו חוות דעת של בעל עניין בקרקע, אנו מצטרפים כמגישים בתוכנית, הוועדה המקומית עושה זאת מכח הסמכות שלה על פי החוק. כדי להגיש תוכנית צריך לעמוד בשני תנאים, אחד חוות דעת של מהנדס הוועדה וייעוץ משפטי לכך שהתוכנית בסמכות הוועדה והשני לנושא בעל עניין בקרקע. הוא צריך להראות את הזיקה שלו לקרקע. במקרה הזה, המגרש מאוד מורכב מבחינת בעלות, לא רשום כבית משותף, הסכמים על גבי הסכמים. לכן הוועדה המקומית נכנסה כמגישה בתוכנית וכך ייתר את הצורך שלנו להוציא חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע.

**שרון טרייגר:** מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

**עו"ד אורי ימין:** בדקתי את עצמי יש פס"ד של בימ"ש העליון, שאומר שאם רשות מקומית רוצה לחתום על תכנית לפי סעיף 61א' צריכה לקבל את אישור רשות המועצה המקומית. לגבי הזכויות הקנייניות, לא הצליחו להוכיח לכם מי בעלי העניין כל שכן איך ייבנו. כדי להוציא שטר חכירה מהטאבו אם אתה חוכר הטאבו נותן לך אותו. מדובר בבית משותף אחד. לגבי קו הבניין הוא נמדד מהקיר, צריך למדוד אותו מהמרפסת. צריך להיכתב סטייה ניכרת.

**עו"ד גדי זילברברג:** אני לא מכיר בבניין חלוקה לאגפים. אני הזמנתי את כל שטרי החכירה, אם יש טענה שממנה שעולה שלמבקשים אין זיקה למקרקעין, אכן מדובר בבניין מורכב. יום שרוצה לבנות בבניין כזה, זה לא באמצעות הוועדה המקומית שתגיש תכנית, על הוועדה לראות חוות דעת מוצקה ושבדקו שטרי החכירה מצא לנכון ששטרי החכירה אכן תואמים את הזכויות המבוקשות והשטחים המוגדרים. אתם מבקשים לנייד זכויות לבניין שהבעלויות בו לא הוכחו. לעניין קווי הבניין, אנו כולנו מתחם אחד, מגרשים גובלים. לא קיבלתי מענה לעניין תסקיר סביבה.

**שרון טרייגר:** הבקשה שלהם להצטרף לתוכנית כאשר התוכנית מדברת על תוספת מלונאות אנו לא רואים צורך תכנוני מרחבי להוסיף אותם לתוכנית.

**ליאור שפירא:** להפך, הוא מבקש להצטרף כמגורים

**שרון טרייגר:** הוא מבקש להצטרף לקו הכחול רק כדי שנחליף לו את השימוש למגורים. זה סותר את עיקרי התוכנית והתועלות שלה.

**מיטל להבי:** מה זה מפריע אם נכניס אותו לתוכנית או לא?

**שרון טרייגר:** זה לא בתוך התוכנית

**מיטל להבי:** הוא לא יכול להשאיר חתימה מחוץ לתוכנית? הוא נמצא בתוך 898 משנת 1976?

**אודי כרמלי:** מדובר בתוכנית לניוד שטחים. לא כל תוכנית אמורה לתקן כל דבר אחר, זו לא מטרת התוכנית. ביקשו ממנו בעבר להצטרף לתוכנית וזה לא נעשה.

**יעקב קוטלר:** נציג החברה הבעלים של בנין בן יהודה 127: לפני כ-35 הוכנס לתב"ע כי הוועדה המחוזית ביקשה מהוועדה המקומית ובתנאי שלא ייפגע, אבל נפגענו מיד, היות ועשו 300 אחוז בניה למלונאות ולנו כתבו 182 אחוז. לאחר מכן נעשתה תב"ע חדשה בוועד המקומית ובה נתנו 400 אחוז מלונאות ולנו השאירו 182 אחוז במקום לכתוב משפט אחד שמוציאים אותו בתב"ע 898א' לא עשו זאת ונשאר אותו דבר

**ליאור שפירא:** כל הבניין בבעלותם?

**יעקב קוטלר:** כן. אנו מבקשים לעשות תמ"א 38 מגורים, כיו יש בניין 14 דירות. שנוכל לחזק אותו להוסיף 2.5 קומות.

**עו"ד אפרת לרנר:** חלקה 30 נגרעה בעבר בשנות ה-90 ונמצאת מחוץ לקו הכחול. אנו לא הפתרון שלהם במסגרת התוכנית הזו. לעניין הבעלויות והרישום בתחילה כשהתוכנית התחילה להתגלגל לקראת הגשה לוועדה המקומית הבעלויות לא היו רשומים בצורה מסודרת. מאז, הבעלויות נרשמו מופיע בצורה

מסודרת בנסח הטאבו הקיים, אומנם לנו לא רשומים כבית משותף. האגפים מתנהגים בנפרד, הניהול בנפרד זה מופיע גם בהסכם השיתוף של אגף A בדומה לבית משותף מורכב. לגבי תסקיר השפעה על הסביבה זה לא רלוונטי כלל, יש כבר מלון באגף הזה. גם ישרוטל בנו על אותה חלקה כך שזה אפשרי.  
**מיטל להבי:** מה זה אגף A?

**דין פנימי:**

**ליאור שפירא:** אבקש הסבר על עניין הבעלויות?  
**הראלה אברהם אוזן:** בעקבות תיקון 101 לחוק מ-2014 תנאי להגיש תוכנית ע"י בעל קרקע פרטי, לא הוועדה המקומית, זה להראות שהוא בעל עניין בקרקע, בא החוק והסדיר זאת ויש תקנות. התוכנית מקודמת כבר 10 שנים, הנושא של בעלויות היה אחד הנושאים הראשונים שנבדקו. המצב הקנייני היה מאוד מורכב וסבוך.  
זה בית שיכול להירשם כבית משותף, מדובר בתוספת בניה, לפי התקנות ההסכמות הנדרשות הם 60 אחוז או 30 אחוז, תלוי במצב. הוועדה דנה בעבר בדיזינגוף 50 תוכנית לניוד זכויות משימור וגם שם הוועדה המקומית נכנסה כמגישת התוכנית גם לוועדת ערר הסברנו והם קיבלו זאת. בתוכנית הזו מדובר בשימור ומלונאות נושאים שחשובים לוועדה.  
עו"ד ימיני ציין שצריך הסכמה של המועצה, אנו לא בעלים של הקרקע, לא מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, זה לא האירוע, אנו מוסד תכנון ויש לנו סמכות להגיש תוכנית. אין לנו בעיה של סמכות. בסופו של דבר מאושרת תוכנית, יש פה זכויות מנויידות משימור, הם לא ישימו את כספם על קרן הצבי, הם יצטרכו להגיש בקשה להיתר, לעמוד בהוראות הדין להוציא היתר. המחוקק עשה אבחנה בין הליך תכנוני לרישוי.

ההסכמות הנדרשות בדין שונות בין הליך תכנוני להליך רישוי. הוועדה המקומית נכנסה פה כמגישת התכנית אולם הסוגיה הקניינית פה היא לא האירוע אלא התכנון.  
**ליאור שפירא:** זה לא נכון, כי אז הם טוענים שלא נוכל לבצע זאת.  
**הראלה אברהם אוזן:** אבל לא אנחנו אמורים לבצע זאת.

**ליאור שפירא:** אנו לא עוסקים באקדמיה  
**הראלה אברהם אוזן:** אנשי המקצוע יסבירו את חשיבות התוכנית ולמה לתת לתוכנית הזו הזדמנות  
**ליאור שפירא:** גם בניית בית מקדש כי יש לזה חשיבות אבל אין אף אחד שיוציא את זה לפועל  
**הראלה אברהם אוזן:** האמירה "אין אף אחד" היא אמירה קיצונית  
**ליאור שפירא:** אני לא מתכוון שאין להם זכויות, ממש לא קבעתי זאת ואין לי את היכולת לקבוע זאת, אני שואל האם לא נכון לברר את הדבר הזה כי יכול להיות שאנו עוסקים בדין אקדמי? אם אין מישהו שאוחז בזכויות כי גם אם אנו נגיש זאת אין מי שיבצע  
**הראלה אברהם אוזן:** המחוקק עשה אבחנה בין הליך לתכנון לרישוי בנושא הסכמות. יש כאן יזם שמשקיע כסף בתוכנית, זו לא תוכנית רגילה שרק מעצימה זכויות.  
(ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות)

**הראלה אברהם אוזן:** מקריאה הצעת החלטה:  
נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקניינים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קניינים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. זאת תוך 15 יום ממועד ההחלטה.  
הוועדה תשוב ותדון לאחר התייחסות היזם  
**ליאור שפירא:** ההחלטה התקבלה פה אחד

**בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקניינים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קניינים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. חוות הדעת תומצא תוך 15 יום ממועד ההחלטה.  
הוועדה תשוב ותדון בהתנגדויות לאחר קבלת חוות הדעת.

**בקשה להארכה:**

בתאריך 4.6.24 הוגשה בקשה מטעם יזם התכנית באמצעות עו"ד ענת בירן לבקשה להארכת מועד להגשת חוות דעת בעניין התימוכין הקניינים כמפורט בהחלטת ועדה 22.5.24 ב-14 יום, עד לתאריך 20.6.24.

**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מחליטה להאריך את המועד להגשת חוות דעת מטעם היזם בעניין התימוכין הקנייניים עד לתאריך 20.6.24.

חוו"ד היזם תועבר למתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש לגביה התייחסות בכתב בתוך 14 יום מקבלתה. לאחר קבלת כל ההתייחסויות הועדה תתכנס לדיון פנימי בהתנגדויות.

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