

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

**פרוטוקול 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 גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה:
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	אלחנן זבולון	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	
סגן ראש העירייה	חיים מאיר גורן	
חבר מועצה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית	שירה קאשי דקלו	
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	ערן מאירסון	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	חדוה מזרחי	
סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	חן אריאלי	חסרים:
חבר מועצה	אמיר בדראן	
חבר מועצה	דייבי דיסטניק	
חבר מועצה	דודו לניאדו	
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו	גיורא רובינשטיין	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

**פרוטוקול 24-0008 מיום 05-06-2024 אושר בישיבה 24-0009 מיום 26-6-2024**



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

**פרוטוקול 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 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.	8	507-1102441	העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה
4.	17	507-0909879	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות
5.	31	507-0909853	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות
6.	55	507-0909861	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות
7.	81	507-0636886	מרחב לוינסקי דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה
8.	83	507-1336783	הרחבת דרך בצומת קפלן הקריה דיון בסעיף 77
9.	85	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:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

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

**מצב חוקי:**

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

**ח"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.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה לאשר את ההפקעה.

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

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

**גילעד טבת:** הפקעה של חלק מחלקה 116 בגוש 6907 בפינת הרחובות בוגרשוב פינסקר הפקעה של זכות הדרך, השטח משמש דרך בפועל, רק הפקעה רישומית.  
**ליאור שפירא:** מאושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0008-24'ב' 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

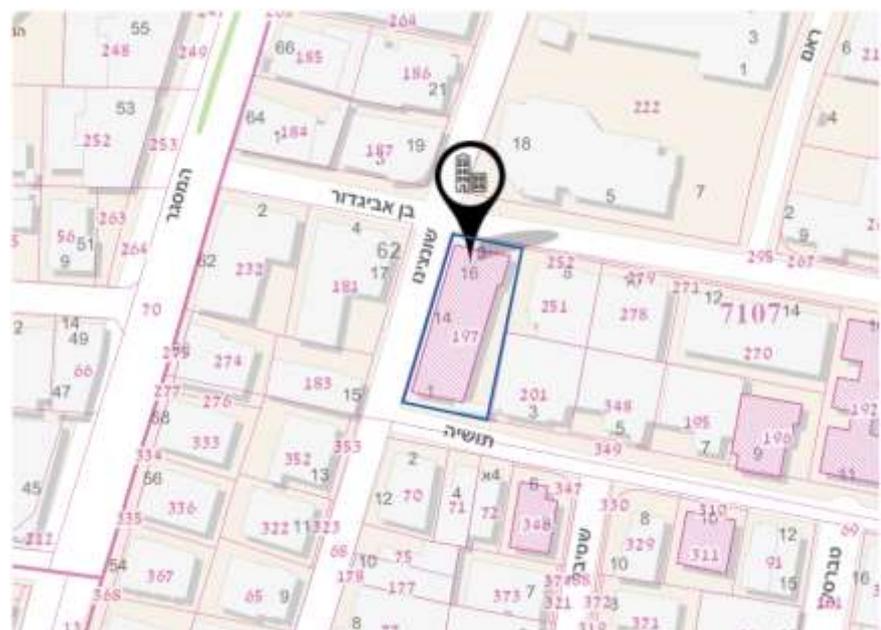
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

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 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-

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

**שטח התכנית :** 1.227 דונם

**מתכנן:**

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

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

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

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

**מצב השטח בפועל:**

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

**מדיניות קיימת:**

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

**מצב תכנוני קיים:**

**התכנית הכוללת תא/5000:**

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



602	שכונת מונטפיורי ושכונת הרבנות	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	7	3.5	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
										<ul style="list-style-type: none"> <li>במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית ורח' הנציב, בלבד.</li> <li>במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.</li> <li>גובה: עד 7 קומות.</li> <li>באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה:</li> <li>בניה חריגה מסביבתה תותר ברחיק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.</li> </ul>

**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/5500**

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/5500 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)

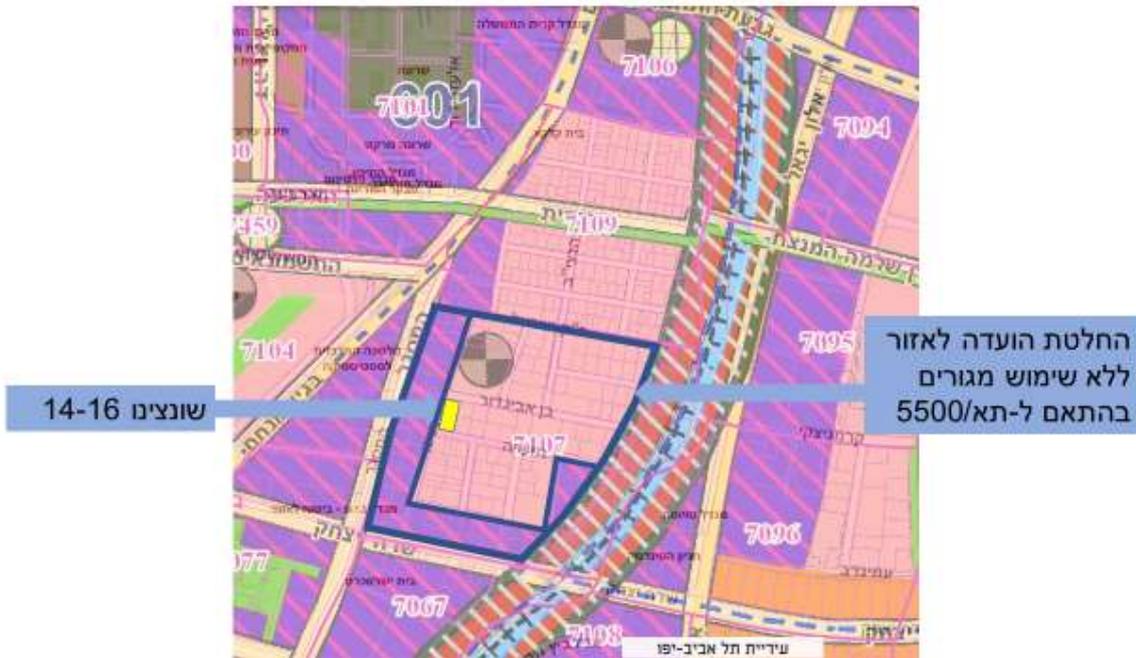
5 קומות ועד גובה 17 מ'

**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 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב	-
<b>דיון מקדמי</b>	-



**תיאור מטרת התכנון:**

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצ'ינו 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

**חז"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.

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

**דיון פנימי**

**אדי אביטן:** שכונת מונטיפיורי רח' שונצ'ינו 14-16 תוכנית למלונאות ומגורים.  
**ליאור שפירא:** זיהינו שעסקי הבידור הגדולים מועדונים וכד' עוזבים את העיר, אנו מנסים למצוא פתרון שישאיר אותם אבל שלא ייצרו מפגע רעש לתושבי האזור. מדיניות הוועדה להשאיר שלושה אזורים בעיר בהם יתאפשר להקים מועדונים בסגנון הברבי, הרמן וכד' כי אנו רוצים אותם בעיר ולמצוא פתרון. גידרנו אזורים שבהם לא יתאפשר מגורים.  
**ראובן לדיאנסקי:** אין בעיה שיהיה אזור מוגדר לעסקים כמו מוסכים ובערב יהיה מועדונים למה לאסור מגורים? אנשים יידעו שאלו התנאים  
**ליאור שפירא:** יהיה הרבה רעש

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

**ראובן לדיאנסקי:** יש מושג שנקרא עירוב שימושים, חברה צעירים שרוצים לגור באיזה לופט ולא אכפת להם שיש מועדון מתחת לבית?

**ליאור שפירא:** אנו רוצים לאפשר ביד יותר רחבה את השימושים, לשעות יותר ארוכות של הלילה. בנוסף יש אנשים שממתינים בחוץ ויוצרים רעש בלתי רגיל. התושבים מתקשרים ל-106 ואנו לא יכולים לאכוף. נכון שיש עירוב שימושים אבל זה לא בסדר גודל שאליו אנו מכוונים במקרה זה.

**אדי אביטן:** מציג את עיקרי התוכנית במצגת.

**ליאור שפירא:** אני ממליץ לא לאשר את התוכנית הזו ולא נחרוג מהמדיניות שקבענו.

**מיטל להבי:** מסכימה להחלטת יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. כשוועדת השימור ממליצה על בניין לשימור שהוא לא מתוקף תכנית 2650 יש להביא את ההנמקה בפני הוועדה. יש להביא את השיקולים כדי שהוועדה תבין, בהרבה תכניות פתאום מוסיפים בניין לשימור

**אדי אביטן:** זה לא מדויק, בתוכנית קודם מסמך מדיניות למונטיפיורי וסומנו מבנים לשימור.

**מיטל להבי:** אז צריך לציין שזו לא החלטה עיוורת של וועדת השימור, זה חלק ממסמך המדיניות

**חיים גורן:** יש להקפיד על כך שזה יהיה מגורים לצעירים

**ליאור שפירא:** אנו דוחים, לא מאשרים כלל מגורים, מצביעים נגד

**חיים גורן:** אז מה יהיה שם?

**ליאור שפירא:** שום דבר, שיהיה עסקים

**חיים גורן:** אתה משאיר את תוספת שתי הקומות?

**ליאור שפירא:** הם לא יכולים, אנו לא מאשרים לא למלון ולא למגורים

**אדי אביטן:** למה לא למלון?

**חיים גורן:** גם במלון יהיו אותן בעיות

**ליאור שפירא:** אנשים שגרים ליד המלון לא יזמינו 106. כשקובעים מדיניות ומסכימים אתה ומאשרים אי אפשר לפרוץ אותה כל פעם שיש משהו חריג. לא ניתן להקים מגורים.

**אודי כרמלי:** יש הבדל משמעותי בין מגורים למלונאות, על הרבי במל יפו יש בית מלון

**ליאור שפירא:** כרגע אנו דוחים את התוכנית

**מיטל להבי:** מלון דן מתלונן על הרעש מחוף הים בגלל זה הפסיקו לעשות שם מסיבות ויש שעת סגירה

**אודי כרמלי:** יש הבדל גדול בין מגורים למלון.

**ליאור שפירא:** הרעיון הוא שתשים שם הרבה מבלים, רעש גדול הדיירים לא יזמינו 106?

**אודי כרמלי:** אבקש לדייק, אנו לא מאשרים או לא מאשרים. זה דיון מקדמי שהסוגיה הובאה לדיון

בוועדה כי יש כאן סיטואציה שקדומה תוכנית בהתאם לתכנית 5000, במהלך קידום התוכנית אושרה

תפיסת עולם אחרת על ידי הוועדה המקומית. תפיסת העולם הזו חשבנו שהיא גבולית, אפשרית לבסוף

התקבלה החלטה שהיא סותרת את המדיניות. הבאנו זאת לוועדה כדי לייצע את הוועדה וכדי לדברר את

זה לזים שהחלטה היא ברורה, אנחנו עומדים מאחורי המדיניות.

**חיים גורן:** כל שאר השימושים הוא יכול לעשות שם?

**אודי כרמלי:** בהתאם מדיניות שנקבעה על ידי הוועדה

**הראלה אברהם אוזן:** המדיניות המדוברת היא המלצת הוועדה המקומית לקדם את תכנית 5500. זאת

אומרת, עמדת הוועדה המקומית שהתוכנית שתקודם פה תהיה בהתאם לתוכנית 5500 כפי שהוועדה

המליצה לוועדה המחוזית

**מיטל להבי:** לא צריך פה 77-78?

**הראלה אברהם אוזן:** לא צריך פה 77-78

**אודי כרמלי:** המלצת כבר להפקדה, את אחרי 77-78

**ליאור שפירא:** מה הם שלושת האזורים?

**אודי כרמלי:** אזור מבואות יפו, מונטיפיורי וחלק מהברזל החלק הצפוני

**ליאור שפירא:** ההחלטה היא כפי שהציג אותה מהנדס העיר

**אלחנן זבולון:** ההחלטה היא שאין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת

הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

אושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה

המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

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

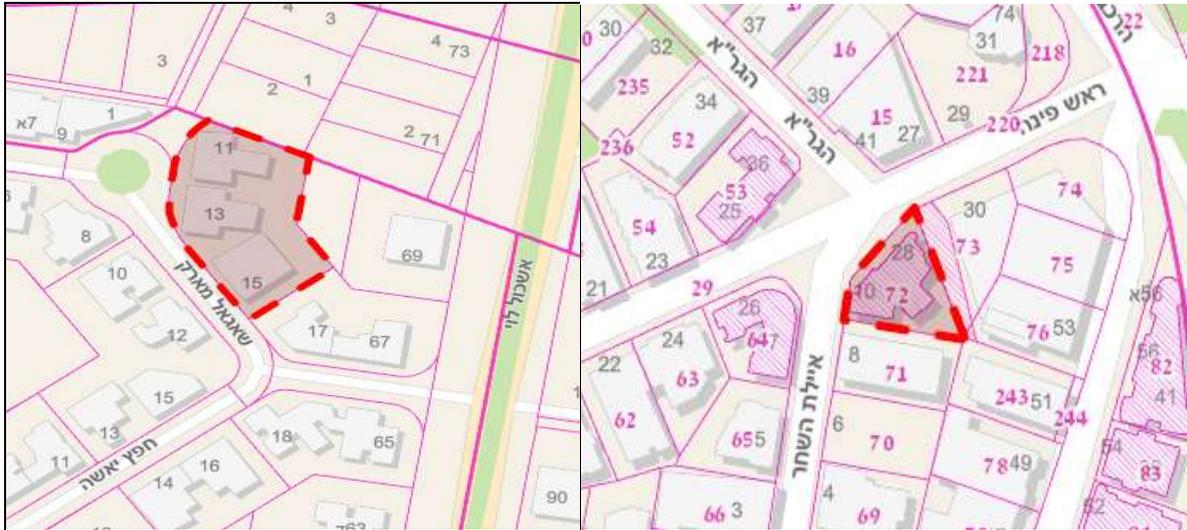
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5156/מק/תא/507-1102441 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה	05/06/2024 3 - - '24-0008

**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 מטרות 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

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
עורך תכנית	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 מתאר 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 בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסל הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מנות הסעיף בחוק
תכנית לניווט וזינוח מבנה לשימור בתוכנית מתמריח, סרמון ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11, 13, 15, בתואם להוראות תכנית השימור העירונית, לצורך הרגלת מבניו שמש והתיבת מסתורי בנייה ומגורים לטעם עוקה	62א(א), 62א(ב), 62א(ג) לחוק התוכנית השכיח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובתחילתם לתוכנית תא/5000, מתן תוקף 22.12.2016
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
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 הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: סביבת הוראות ותנאים במבנה לשימור
		תואם 1. חובת זכויות בנייה ממבנה לשימור בתוכנית מתמריח כרחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל כרחוב מארק שגאל 11,13,15 ומחיקת 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(ד) - לטו סעיף 62א(ד)</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><b>תצהיר והתלימות</b></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>תאריך: 21.3.2023</p>	<p>מספר ת.ו. 2438776-9</p>
<p>תאריך: 21.3.2023</p>	<p>מספר ת.ו. 2438776-9</p>

הצהרים  
נבי איילת סולבני - 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 הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות.

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

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

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

**ברק אוזנר :** מייצג את חב' בן שלום המבצעת שימור. מדובר בבניין שהיה בבעלות משפחתית ובסכסוך משפחתי הרבה שנים ולכן לא ניתן לעשות בו שימור ולא נמכר במשך זמן זה. מדובר בבניין כמו מגדלור בכניסה לשכ' נווה שאנן גם מבחינת הנראות והיופי שלו ולכן חשוב לשמר אותו. ניסו לקבל סיוע מקרן השימור אך סורבו היות ולא עומדים בתנאי הסף שכן הם בעלים יחידים. מדובר בבניין אייקוני. התקיימה שיחה יחד עם הבעלים ונאמר 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 ההחלטה ולהמליץ על קבלת התמריץ שמירה על שווי של 30%. זאת לאור העובדה כי הבניין נרכש מהבעלים המקורי על ידי הרוכשים כאשר הם אלו שנשאו בעלויות השימור הגבוהות, תוך הסתמכות בעת ביצוע העסקה מול המוכרים של הבניין והזכויות לניוד ממנו, על היקף שטחים לניוד לשם ביצוע השימור בפועל.

**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.

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

**הראלה אברהם אוזן:** ראש פינה תוכנית שאושרה לניוד זכויות מרח' ראש פינה לרח' מארק שאגל. בעת שהתקיים דיון להפקדה בתוכנית היזם ביקש מהוועדה המקומית לאשר לו תמריץ שמירה על שווי. המלצת הצוות הייתה לא לאשר לו התמריץ כי היזם לא היה הבעלים של המבנה לשימור בעת שהמבנה שומר.

על ההחלטה הזו היזם הגיש ערר והציג בו מסמכים שונים, לאחר שעיינו בערר ובמסמכים השתכנענו שבמקרה הזה יש מקום לתת ליזם תמריץ שמירה על שווי ולכן אנו מבקשים מהוועדה לתקן את ההחלטה שלה ולתת המלצה על תמריץ שמירה על שווי.

**ראובן לדיאנסקי:** זו חוות דעתך כיועצת המשפטית?

**הראלה אברהם אוזן:** כן, זה מצוין בעמ' 13 בדרפט בחוות הדעת

**מיטל להבי:** אנו מוותרים על מסתורי כביסה?

**הראלה אברהם אוזן:** התוכנית כבר מאושרת, לא הוגשו לה התנגדויות.

**אלחנן זבולון:** מדובר בבניין לשימור.

**מיטל להבי:** רוצה להבין באיזה מקרים מבטלים מסתורי כביסה?

**הראלה אברהם אוזן:** זה לא קשור להחלטה שאנו צריכים לקבל

**מיטל להבי:** ללא קשר לתכנית אבקש שמישהו מהצוות יברר ויענה לי

**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 2650.ב.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2209879-09057 תא/מק/4321/4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 4 - 0008-24ב' - 4

**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:**

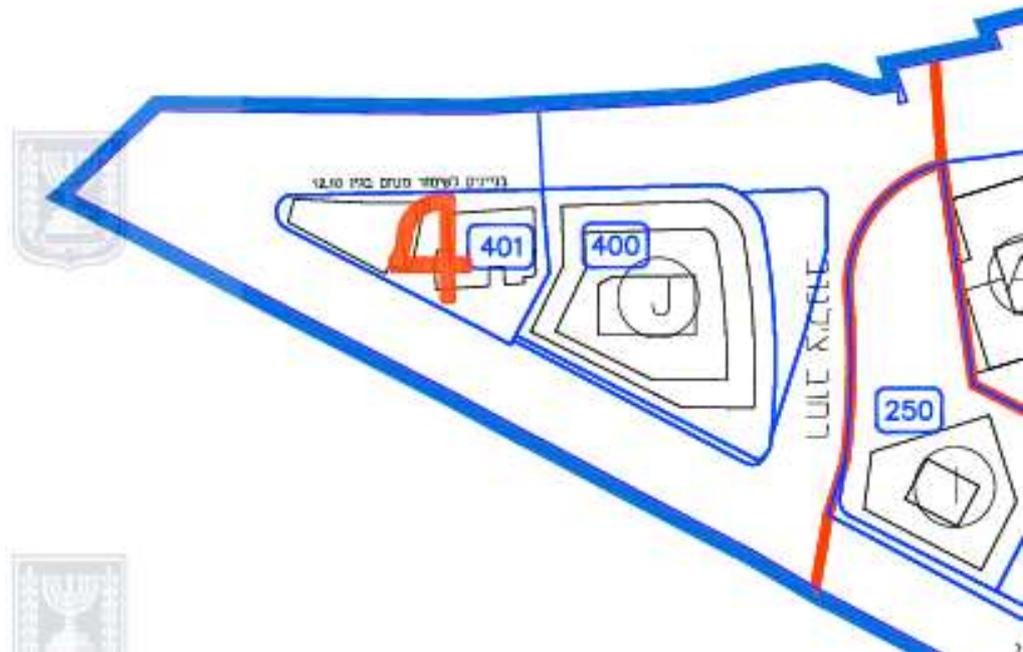
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024 4 - 0008-24	507-0909879 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 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, 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: 507-0909879-4 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) - מרחב שומרון (מונחם הועדה המרכזית הישנה).	62 א. (3) חוק התרי"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (באתריהם לזכרון תראשית ת"א/5000 (מונחם הו"ק 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 תשזור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית יהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מתאר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8) ו- (א7) שבו.
62 א (א) לפי: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחו ביניה בין יועדים שונים, (א) - הגדלת מספר היחיד, (א6) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן 100א)
סעיף קטן 100א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד

<b>תבחיר והתיבות</b>			
בדיקתו את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המפורט) כמסומן בסעיף (ג) בסופם ות.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	0057330735		18.1.2022
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
הרואה אברהם און, עו"ד	2439726-9		13.1.2022

ק 100 | 100

המחשבים  
גבי איילת סולמני - ראש עץ (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 - 0008-24'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד עודד גרודצקי בשם המתנגדת חברת דרך פתח-תקוה 14 בע"מ ( שמאי שלומי מערבי)	גוש חדש 8941 חלקה 3 (גוש ישן 6945 חלקה ישנה 3) 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 4, 41, 63	<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 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>

	<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>4 - 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

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

**אלון הרשקוביץ:** מציג את תוכנית האב במצגת.

**דיון בהתנגדויות:**

**שלומי מערבי בשם חב' ד. פת 14 בע"מ :** ההתנגדות שלנו היא לתוכנית שהיא איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בטבלאות איחוד וחלוקה המצב הקנייני של התוכנית המופקדת החלקות לא רשומות ע"ש הבעלים השונים והטענה שטרם בוצע הסדר. חלקה 3 היא בבעלות פרטית והרישום של הבעלים לא מפורט בטבלה. טבלאות או"ח שהוצגו אין פירוט מספיק על השווי במצב קודם ולא ניתן ללמוד ממנו על קביעת השווי בש"ח והשווי היחסי. כדי להגיש התנגדות צריך לקבל את פירוט החשיב במצב הקודם. טבלת ההקצאה אינה מפורטת. בחלקה שלנו יש תוכנית נקודתית שמוסיפה קומה לא ראינו כיצד זה בא לידי ביטוי.

יש גם היתרי בניה שלא פורטו במסמך העקרונות והפננו לכך שבהיתר הבניה יש 2 חזיתות, אחת לדרך מנחם בגין והשנייה לגדוד העברי, היתרי הבניה נמצאו בכתובת הגדוד העברי, אנחנו מצפים שגם כאן היתרי הבניה בחלקה שלנו יפורטו כי היה מימוש של הקומה הרביעית בחלקה. לסיכום, על רקע נתונים אלו מבוקש לקבל פירוט כדי שאפשר יהיה לדעת כיצד להתייחס להתנגדות בצורה אמיתית. אין ציון של היתרי בניה, אין ציון ברור של התוכניות, לא ברור כיצד הביאו בחשבון את המבנים לשימור בתא שטח 401 לא ברור למי מהחלקות ניתנה ההפחתה, בחלקה 4 יש מגבלות משמעותיות היא יושבת על ציר רחוב, רק אחרי שנוכל לקבל את התשובות נוכל להגיש את ההתנגדות.

**ליאור שפירא:** אז אתה בוחר כרגע שלא להתייחס כי אין לך פירוט מלא?!

עו"ד גרודצקי הגיש התנגדות בשם החברה, יש התייחסות ועכשיו השמאי אומר אני לא מגיב כי אין לי התנגדות? הוגשה התנגדות בשם עודד גרודצקי, כעת שלומי מערבי שמייצג אתכם טוען שהוא לא מגיב שאין לו מידע

**שלומי מערבי :** מה שכתוב ששמאי התוכנית הגיש את הטבלאות ודפי העקרונות בהתאם לתקן 15, אף אחד לא ראה תחשיב לשווי קודם

**ליאור שפירא:** אפשרתי לך ועדיין מאפשר לך להגיב ולהשלים אם יש משהו להתנגדויות, להבנתי אמרת שאין לך מה להגיב כי אין לי את המידע

**שלומי מערבי:** אני שומר את הזכות שלי להגיב

**ליאור שפירא:** אז מה הגשת בהתנגדות?

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

**שלומי מערבי:** כשאני מכין טבלאות, אנו נדרשים לתת פירוט מה השטח הנכנס מה המקדמים ורואים את התחשיב של כל חלקה חלקה, פה אין שום פירוט.

**ליאור שפירא:** בהתנגדות שהוגשה לנו יש סעיף בעקרונות השומה אין פירוט מספיק שזה מה שעכשיו אתה טוען, בנוסף לא צוין היתר בניה, לא ברור התחשיב לעניין השימור כל הדברים הללו אתה לא רוצה להגיב עליהם?

**שלומי מערבי:** אני לא צריך לנחש מה קבעו לגבי זכויות, צריך לדעת כשאנחנו קוראים טבלאות איחוד וחלוקה ומסמך עקרונות הדברים צריכים להיות כתובים ואם זה לא כתוב זה לא תקין

**ליאור שפירא:** אז אתה שומר על זכויות

**שלומי מערבי:** וודאי, איך אני יכול לדעת

**מיטל להבי:** אמרת גם משהו לגבי הרישום הטאבו?

**שלומי מערבי:** הרישום בטאבו זה הליך של הסדר, השמאי כתב את מה שמופיע בנסחים

**עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין:** בחלקה שלנו יש מחוברים, הם בעלי ערך ובמצב מצוין, הם מושכרים ומניבים שכירויות מאוד גבוהות. אני רואה שפירוט בהתנגדויות לטענה שלנו לגבי המחברים התקבלה אבל כתוב שתרומת המבנים הינה גבולית. מה זאת אומרת גבולית? שמאי המתנגדים ערך תחשיב שווה והם 9,000 ₪ למטר ולכן אנו דורשים באותו שווי שקבע שמאי המתנגדים פיצוי על המחברים. בנוסף טענה נוספת

**דני ארצי:** זה מיותר, קיבלנו את הטענה הזו

**עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין:** חלקות 41, 63 הם במחלוקת משפטית שטרם הוכרעה בכוונת המתנגדים להחיות את הדיון הזה, לפי הטענות שלנו השטח הוא 793 מ"ר ולא 604 מ"ר כפי שנקבע על ידי העיריה. החלקה שלנו היא החלקה שגובלת הכי פחות עם מנחם בגין ביחס לחלקות אחרות לחלקה שלנו יש יתרון כי השטח שבו היא גובלת הוא החלק הקטן ביותר. בנוסף, לחלקה שלנו יש נגישות לשלושה רחובות בשתי פינות ומאפשר תכנון בלתי תלוי בחלקות האחרות ונגישות טובה של כניסה ויציאה מהחניה. טענה נוספת לגבי המבנים לשימור יש החלטה של הועדה המחוזית שהורתה לעורכי התוכנית לתקן את טבלאות האיזון וההקצאה לפי מתחמים דומים, אצלנו זה מתחם לשימור מדובר במתחמים ביעודים שונים אנו מציעים לעשות תת חלקה או דרך שהמבנים לשימור לא ייכנסו אתנו לאותה תוכנית חלוקה.

**ליאור שפירא:** אני לא רואה את ההתנגדות הזו

**עו"ד ליאור יוסף בדש הדר בלומשטיין:** בעמ' 11 בחו"ד השמאית רשום שיש בעצם צורך והמחייב יכול להיות הליך תכנוני נפרד לחלקות 1,2 ואם יש כל כך הרבה טענות, יכול להיות שהם לא תורמים שום דבר למתחם. זו מגבלה תכנונית מאוד משמעותית באופן שיכול להכשיל את כל המתחם כולו. אולי אפשר לעשות תת מתחם לשימור. דיברנו על החלטת הוועדה המחוזית יש החלטה של וועדה משנה להתנגדויות במחוז מרכז, מס' החלטות ישיבה מספר 2019013 מ-2019 ששם הייתה סיטואציה של חלקות ביעוד שונה. בגלל ההיקף הנרחב של המבנים שתורמים לשווי, יש את המבנה הדרומי שהוא מבנה מגורים היסטורי וחלות על הוראות תמ"א 38, בשונה מהמבנים האחרים במתחם אנחנו כן זכאים לתמריצים ולכן יש לכך שווי. פסה"ד האחרון שהועדה המקומית הגישה בקשה רשות לעליון, פסה"ד העדכני שיש שווי לזכויות לשווי במצב הקודם לתמ"א 38 וזו הפסיקה התקפה והרלוונטית במחוז ת"א.

**עו"ד קמנקוביץ:** מייצגים את חלקות 1 ו-2. טוענים להעדר שקיפות ופירוט לנדרש. אין יכולת לתקן את הכשלים בחישובים ולהתנגד לתוכנית בצורה מושכלת. השווי האבסולוטי לכל מגרש, איך הובאה השוונות בין המגרשים אלו הפחתות ולא חלקות האם נתנו בחשבון הזכויות שלא ניתנו לניצול עקב מגבלות שונות, לא הוצגו נתוני השוואה ותחשיבים שעמדו בבסיס השומה.

**ליאור שפירא:** אז למה אתם מבקשים חלק מהם?

**עו"ד קמנקוביץ:** אנחנו בכל מקרה ממה שראינו אנו מבקשים לתקן אבל רמה של היעדר שקיפות מונעת הגשת התנגדות מושכלת. יש לתקן את שטח המתנגדים ל-824 מ"ר ולא 649 מ"ר.

**ליאור שפירא:** אבקש להתייעץ עם הייעוץ המשפטי. כשטוענים אין לנו את המידע והנתונים לא הומצא לנו ואחר כך בהתנגדות מתייחסים לגופו של עניין איך אני אמור להתייחס? לא ספציפית למקרה הזה

**הראלה אברהם אוזן:** נשמע את שמאי הוועדה ונשמע איזה נתונים יש ואין. אני מעדיפה לא לתת חוות דעת לשאלות תאורתיות.

**ליאור שפירא:** זו לא הייתה השאלה שלי, לא קיבלתי תשובה

**עו"ד קמנקוביץ:** חלק המתנגדים נלקח בחשבון כ-649 מ"ר כאשר למתנגדים יש זכויות גם בחלקות נוספות שלגביהם הוגשה תביעת הסדר. הטענות שלנו אמיתיות בין היתר כיוון שמפת ההסדר סותרת את מפת הגוש, מדובר בהליך משפטי שטרם הוכרע. צירפנו את הנסחים הקודמים של הקרקעות של המתנגדים לפי השטחים שהחלקות האלו כוללות והשטחים של המתנגדים אנו רואים שהשטחים של המתנגדים הרבה יותר גדולים. שטח חלקה 1 שטח 357 מ"ר שטח חלקה 2 453.5 מ"ר זה עובדות קיימות שהחלקות רשומות על המתנגדים. טעות בטבלאות כאשר השווי היחסי של חלקם של המתנגדים בתוכנית במצב נכנס גבוה ממצב יוצא, במצב נכנס חלקה 1 עומד על 9.2 חלקה 2 עומד על 11.75.

**ליאור שפירא:** אני לא רואה תגובה על כך בדבר

**דני ארצי:** יינתן על כך מענה בעל פה

**הראלה אברהם אוזן:** זה בכוונה מכוון

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

**עו"ד קמנקוביץ:** שווי במצב יוצא חלקה 1 מקבלת 7.32 וחלקה 2 10.5 כלומר השווי במצב היוצא נמוך בשווי היחסי ממצב נכנס כמובן תוך פגיעה בעיקרון שוויון יחסי. פגמים שמאים שנפלו בטבלאות האיזון, יש לבטל את הדחיה במצב קודם שניתנה לחלקות 1 ו-2 או לחילופין לתת את אותה דחיה גם לחלקות 3 ו-4. בסופו של דבר לא ברור כיצד ניתנה ההחלטה. בחלקות 3 ו-4 מדובר במבנים להריסה, אם המבנים להריסה אין לקחת שום שווי כמחוברים. פרויקט של הריסה ובניה רק מוסיף דחיה ביחס לפרויקט של חלקות המתנגדים 1, 2. תיקון שווי של מגרש 400 מקדמים למחסנים דירתיים ומקדמים למשרדים, כפי שמופיע בהתנגדות. יש לראות ולהפחית את השווי של חלקות 3 ו-4 במצב נכנס עקב מגבלות קווי בנין, הם לא יכולים לנצל את מלוא הזכויות המוקנות להם לפי מה שבדקנו בחלקה 3 לאור מגבלות קווי בנין לא ניתן לנצל 13 אחוז ובחלקה 4 44.5 אחוז לא ניתן לניצול. ראינו בתגובה שניתן לנצל את הזכויות בקריר משותף לפי תוכנית 44, מדובר בניצול זכויות בהקלה באישור דבר נוסף מדובר 2 מגרשים בבעלות שונה זה פרויקט בפני עצמו ולא מכניסים את הנתון כברירת מחזל בכל מקרה צריך לקחת מקדם הפחתה נוסף לשווי של החלקות ולהראות תחשיב כמה זכויות ניתן לנצל בבנייה בקיר משותף. למשל בחלקה 4 לא ניתן לנצל את כל הזכויות אולי חלק קטן ניתן לניצול.

**דני ארצי:** נותן תשובה מהדרפט  
**אוהד דנוס שמאי התוכנית:** לעניין הטענה לשאלת השקיפות, הטבלה ערוכה לפי תקן 15, לפי ההוראות של תקן 15. מדובר בתקן שמאות לתוכניות איחוד וחלוקה זהו תקן מחייב, בתי משפט העדיפו לאמץ את התקן. נאמר שאין שקיפות, זה לא נכון יש בעקרונות את כל הנתונים לחישוב השווי. הכל נמצא וניתן לחישוב לא ברור מה מהות הבקשה שלהם. יו"ר הוועדה שאל שאלה נכונה כיצד שמצד אחד הם טוענים שאין נתונים ומצד שני כן חישובו.

**חיים גורן:** שאלה, לשים את העקרונות שעל פיהם חישבתי ולא את החישוב עצמו?  
**אוהד דנוס:** את ערכי השווי המקדמים והתימוכין. כך עושים ברב העקרונות וכך נעשה וזה בהתאם לתקן **מיטל להבי:** הטבלה לא הייתה בסדר היום, בלי הטבלה לא ניתן להבין את העקרונות מציעה לצרף אותה **אוהד דנוס:** זה חלק ממסמכי התוכנית  
**הראלה אברהם אוזן:** זה חלק ממסמכי התוכנית ופתוח לכולם. זהו חומר מקצועי שמאי ומשפטי ולכן השמאי פה להסביר.

**מיטל להבי:** אנו קובעים גורלות של קניין ולכן חשוב להבין  
**אוהד דנוס:** הטענה השנייה לעניין היתר בניה, בדקנו ולא מצאנו היתר בניה, אני מזמין את המתנגד לשלוח לנו ככל שיש היתרי בניה אנחנו נתחשב בו ובוודאי שיוטמע. סעיף 2 כתוב לתקן חלקית. לגבי תחשיב למבנים לשימור נתנו תשובה בדרפט.

**אלון הרשקוביץ:** יש מספר סעיפים שלעת פרסום הדרפט לא היה מענה, הצוות המקצועי היה צריך לבצע עוד בדיקות וכעת דני ארצי יפרט את המענה והמלצת הצוות.

**הראלה אברהם אוזן:** מה שקורה בוועדה שלנו שהמענה המקצועי נכתב מראש, הוא לפני משורת הדין. בוועדה מחוזית כששומעים התנגדויות המענה המקצועי לא רשום בשום מקום, הם שומעים זאת בפעם הראשונה. כשלחברי הוועדה יהיה נח ובכדי שהדין יהיה יעיל נותנים מענה מראש ולפעמים מקצר את ההתנגדויות. העובדה שאין כאן מענה אין בזה שום פגם.  
**ליאור שפירא:** לא ציינו שיש בזה פגם, אנו רגילים לקבל זאת קודם ויש גם יתרון כפי שצינת, אז למה לא קיבלנו?

**אוהד דנוס:** חלקה 3 אין בה מבנים לשימור, המתנגדים רצו לדעת כיצד חישובנו, התשובה היא שהמבנים לשימור הובאו בחשבון לפי שווי קרקע בתוספות זכויות לפי תוכנית השימור בניכוי עלות השימור.

**ליאור שפירא:** אין מבנים לשימור בחלקה 3? זו שאלה כללית? זה לא משפיע עליהם?  
**אוהד דנוס:** הם רצו את ההסבר והוא לא קשור אליהם. החשש היה שמא במבנים לשימור ייחסנו לאותה חלקה יותר זכויות בניה. בחלקה 4 מגבלות משמעותיות בשל צורת החלקה וחזית לצילנוב, נתנו הפחתה לחלקה 4 ולכן צריך לדחות את ההתנגדות.

**מיטל להבי:** מדוע צילנוב היא הפחתה?  
**אוהד דנוס:** צילנוב כזכור לי זה הפחתה למגורים

**מיטל להבי:** נאמר לי שכל חלקה נבחנת בפני עצמה, צילנוב זה יחסי למה שיש בחלקה הזו  
**אוהד דנוס:** נכון, לכן ההפחתה של החזית למנחם בגין היתה גדולה יותר, זה מתייחס רק למרכיב

המגורים בחלקה ורק למצב הנכנס  
**מיטל להבי:** צילנוב מגורים יותר טוב ממה שבבגין?

**אוהד דנוס:** נכון, בגלל זה הם קיבלו הפחתה נמוכה  
**מיטל להבי:** אז כולם בהפחתה

**אוהד דנוס:** כשנותנים הפחתה אז היחסיות נשמרת. הדברים רשומים בעקרונות.

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

לעניין התנגדות חלקה 4 עו"ד בלומשטיין הם טענו לעניין חלקות הדרך שהם היו פעם חלק מהחלקה, אנו טוענים שאנו עורכים זאת בהתאם למרשם ולייעוד, כיוון שהחלקות כבר לא רשומות על שמם הם נכנסות מתחת לקו והם לא יכולים לקבל זכויות. קיבלנו את הטענה לעניין תרומת הבניינים לשווי, ונתקן את הטבלה. לעניין הטענה שלא הפחתנו מספיק מחלקה 4, בדקנו שוב ויש מקום להפחתה כולל הפחתה לאי יכולת לממש את הזכויות. נושא הפרוטנציאל של תמ"א 38, הוא משפטי במהותו, עמדת העירייה שזכויות תמ"א 38 הן לא מוקנות ולכן מובאות בחשבון. לא הבאנו אותם בחשבון לגבי אף חלקה. התנגדות עו"ד קמנקוביץ גם כאן יש זכות לבעלויות על חלקות שהופקעו, ביצענו את הטבלאות בהתאם למרשם.

חלקות 1,2 השווי מחושב לבעלים, בדקנו את הטענה והבאנו בחשבון את שווי המחברים נצטרך לתקן וההתנגדות אמורה להתקבל. הדחיה שניתנה לחלקות 1,2 או לתת חלקות דחיה זהה לחלקות 3,4 אנו חושבים שצריך לדחות את ההתנגדות. מימושים של זכויות במבנים לשימור, צריך היה לעשות אבחנה בין מבנה לשימור שיש לו זכויות לבין מבנים שיכולים תאורתית לממש את הזכויות. ב2 אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקות 3,4 לא ניתן לנצל את הזכויות.

**הראלה אברהם אוזן:** להתנגדות מס' 2 סעיף קטן 4 לגבי לא הובאו בחשבון מגבלות השימור, ההמלצה היא לדחות ולא לקבל כי כתוב לקבל בדרפט.

**ליאור שפירא:** זה מה שניסיתי להסב את תשומת ליבכם

**אוהד דנוס:** לגבי סעיף 5 לתקן את שווי מגרש 400, המקדם הוא בסדר כי הוא מביא בחשבון את אי הוודאות להמרת השטחים באופן כללי. סעיף 6 הוועדה צריכה לחשוב לתקן את ערכי השווי נכון למועד אישור התוכנית. הוצאנו את הטבלאות והעקרונות לפני שנתיים ושלושה חודשים אם נעבוד על הפקדה ואם נעבוד על 106ב' ונגיע לוועדת ערר ואז יגידו בוועדה הלא משנה אם מקבלים או לא מקבלים לכו תעשו זאת שוב כי עברו שלוש שנים וצריך לעדכן את הערכים.

**הראלה אברהם אוזן:** אתה ממליץ כשמאי התוכנית לקבל את העדכון הזה לכל המתחמים ולתקן את הערכים במסגרת 106.

**מיטל להבי:** הערכים הם לא באחוזים ואז זה לא משנה?

**מיטל להבי:** בגלל שיש תמהיל שימושים במצב הנכנס, יהיו שינויים טקטוניים.

**הראלה אברהם אוזן:** המלצתך לקבל את ההתנגדות הזו ולעדכן את הערכים בשלושת התוכניות.

**אודי כרמלי:** ההמלצות בכל שלושת התוכניות, עצם קבלת הדברים מחייב אותנו לעשות הליך של 106ב'. אנו מפרסמים מחדש את הדברים ומאפשרים להתנגד עוד פעם לשינויים. בהליך החדש גם יעשה עדכון שמאי לכל השווים

**ראובן לדיאנסקי:** כמה זמן זה יכול לקחת

**אודי כרמלי:** כמה שיצטרך

**ראובן לדיאנסקי:** זה יכול לקחת גם שנה

**אוהד דנוס:** יכול להיות גם פחות

**אורנה ברביבאי:** למה לא עשיתם זאת מראש?

**אוהד דנוס:** עדיין יש סוגיות עקרוניות שהוועדה צריכה לקבל בהן החלטות

**מיטל להבי:** בין כה אם מקבלים התנגדות אחת יהיה פרסום 106

**ליאור שפירא:** כשעושים חישוב לכמה זמן זה ?

**דני ארצי:** התקנות דורשות לבדוק כל 3 שנים מה מצב ערכי השווים.

**אוהד דנוס:** זה נעשה במרץ 2022

**ליאור שפירא:** לא חלפו שלוש שנים

**אוהד דנוס:** אם יהיה עכשיו עדכונים, הפקדה נוספת, מישהו יגיש ערר, וועדת ערר תגיד לנו לעדכן

**אודי כרמלי:** מזכיר לכם שבתוכניות אחרות היינו שלוש פעמים ב-106

**ליאור שפירא:** התנגדות מס' 3 סעיף 6 ההמלצה שלכם לקבל את ההתנגדות

**אוהד דנוס:** כן, אין ברירה

**מיטל להבי:** יש שני סוגי בנינים לשימור אחד שיכול למצות את הזכויות שלו על עצמו והשני לשימור מחמיר, שניהם יכולים לקבל את מלוא הזכויות שלהם.

**אוהד דנוס:** שניהם לשימור רגיל, שניהם יכולים לקבל את מלוא הזכויות שלהם במצב הקודם.

**שלומי מערבי:** היות שאנחנו לפני הליך של 106ב' אנחנו מבקשים שה-106 ב' יהיה ערוך עם רמת פירוט בתחשיבים בהתאם לתקן 15. היום זה לא עומד בתנאים אנו לא אמורים לנחש.

**עו"ד בלומשטיין:** לגבי המחלוקת של השטחים, לעירייה אין סמכות אם השטחים של החלקות הגובלות נכנסים או לא נכנסים, זה טרם הוכרע בבית משפט. חלקה 63 ו104 העירייה טוענת שזה דרך אנחנו טוענים שזה חלק מחלקה 4, הדיון לא הוכרע בימ"ש המתנגדים רוצים להחיות אותו. העירייה לא לוקחת בחשבון את ההליך המשפטי.

**הראלה אברהם אוזן:** החלקות האלה הם חלק מהמתחם, על זה אין ויכוח. הוועדה המקומית פועלת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ומכינה תוכנית של איחוד וחלוקה למתחם. מה שנכנס לתוך המתחם זה נתון קבוע, הוועדה לא יכולה להכין תכנית לחלק מהמתחם בגלל שמישהו פותח או לא פותח הליך בבית משפט. הוועדה מכינה תהליך ומקסימום כתוצאה מהחלטת בית המשפט יהיו תיקונים.

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

**עו"ד בלומשטיין:** חלקה 4 יש לה את היתרונות שלה, החשיפה שלה לרחוב של מנחם קטן יותר וזה צריך לבוא לידי ביטוי.

**בדש עו"ד:** לגבי הטיעון מגבלות השימור בחלקות 1 ו-2, השימור הוא מגבלה מאד משמעותית, בחלקות השימור לא ניתן לנצל זכויות באופן אינטנסיבי באופן אובייקטיבי לעומת זאת הם טוענים שחלקה 4 נחותה אבל בפועל כדי לנצל זכויות אינטנסיביות במתחם 4 חלקות 4 ו-31 מוותרות על החלקות שלהם. בחלקה 4 השטח הבנוי הוא מעל 1600 מ', אין ספק שתרומת המחוברים היא משמעותית, המחוברים במצב מעולה, השווי הפיזי שלהם לא פחות מ-9000 מ'. אני מבקש ורואים בתמונות שהמצב שלה מצוין **מיטל להבי:** לא הייתה דרך ועכשיו נוצרה דרך?

**בדש עו"ד:** במסגרת התוכנית החדשה יש הפקעה לדרך אבל זה חלק ממצב חדש מיטל להבי: זאת אומרת שבמצב הנכנס אתה בלי דרך ואתה צריך לקבל את הזכויות על הברוטו? **בדש עו"ד:** לא, זה חלק מהמצב החדש. צריך להתייחס באופן נפרד. כל ההתייחסות לקרקע ריקה בחלקה שלנו היא לא נכונה

**מיטל להבי:** אתה חייב להרוס בשביל הכביש הזה? **בדש עו"ד:** כדי לנצל את הזכויות האינטנסיביות במגרש 400 חייבים להרוס את המבנים הקיימים **מיטל להבי:** לא מחשבים את הכביש, הכביש כלול בחלקה?

**הראלה אברהם אוזן:** בוודאי שלא, עושים מצב נכנס מה הוא יכול היה לבנות, לא מתייחסים לדרך. **עו"ד בלומשטיין:** כל חלקות הדרך הם בהסדר מתנהל הליך בבית משפט ולכן צריך לכלול אותם. לגבי הדחייה לא ברור איך אפשר להגיד שפרויקט פשוט של להוסיף זכויות לא רבות במבנה לשימור לא מחמיר יותר מורכב מאשר פרויקט של חלקות 3,4. לטענת הוועדה לוקחים בחשבון יעשו פרויקט משותף לניצול זכויות קיימות ולכן קיימת דחייה לפי עמדת הוועדה.

**אריה קמיל:** אנחנו צריכים להחליט על מבנים לשימור, יש חשיבות לאחידות. בניין לשימור צריך לקבל את התמריץ שלו ולא להוות עול. הוא מחושב בשומות השבחה ב-5 אחוז יותר בגלל שהוא לשימור. זהו עניין עקרוני שאתם צריכים לקבל החלטה לעניין השווי

**לייה נירית נחשון:** בהתנגדות הומלץ לקבל להוריד למבנים לשימור את עלויות לשימור, נאמר שלא רואים בתחשיבים את מצב הנכנס, הופחת דחיה, הופחת עלויות התאמה ועכשיו גם להפחית עלויות לשימור. ככל שמביאים עלויות לשימור תביאו גם שווי מחוברים. אם כרגע מורידים עלויות שימור מנגד תביאו גם שווי מחוברים.

**אוהד דנוס:** כתוב במפורש לקבל את ההתנגדות בסעיף 2 **לייה נירית נחשון:** במסגרת התיקונים, נשמח לקבל הבהרות לגבי המצב הנכנס. חלקה 3 לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה שלה, איך אפשר לרשום שהובא מקדם שרירותי של 5 אחוז? זה לא מסתדר. השמאי קבע ששווי לחלקה 4 הוא שווי קרקע אז לשם מה צריך לרשום תרומת מחוברים?

## דיון פנימי:

**מיטל להבי:** תכנית כזו תהיה הרבה שנים

**אוהד דנוס:** לא בהכרח.

**מיטל להבי:** תמ"א 38 אם הוא היה יכול היה לו הליך יותר מהיר

**אוהד דנוס:** זו תוכנית שמעצימה זכויות זו תוכנית דרמטית, אי אפשר להשוות אותה לתמ"א 38. כל הרציונל אתה הופך את המקום לפנינה. בעלי הזכויות מושבחים בצורה דרמטית.

**מיטל להבי:** אתה מקבל היטל השבחה והם יזכו לזה בעוד עשור

**אוהד דנוס:** למה עוד עשור? יש התנגדויות אמיתיות ויש כאלה שלא. אנו לא מנסים להסתיר או לחפות ואם יש טעות אנו אומרים. תקן 15 אומר לתת להם את המקדמים בכללי והערכים בכללי וסקר המחירים שלך. המחוקק לנושא הקצאת זכויות לא רוצה שייכנסו לדברים האלה.

ובהמשך שהולכים לוועדות ערר והלאה זורקים אותם מכל המדרגות, אני שמאי של הועדה המקומית עשיתי טבלה מטעם הועדה.

**ראובן לדיאנסקי:** הטענה לעניי שזה נמשך הרבה שנים ובעלי הזכויות לא רואים את התכלתיות נובעת מהעבודה שמגישים התנגדויות.

**אוהד דנוס:** זה לא המקרה פה שמישהו נפגע

**מיטל להבי:** הסוגיה העקרונית יש בה טעם

**ראובן לדיאנסקי:** מתי התחיל ההליך התכנוני במתחם שומרון?

**חיים גורן:** אתם יכולים להתייחס לטענה לעניין השימור?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2207-0909879-507 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - - '24-0008</b>

**אוהד דנוס:** הם טענו שלא הבאנו בחשבון את המבנים לשימור. התמודדנו עם זה בצורה מסוימת בטבלאות, הם הסבו את תשומת ליבנו, אנו צריכים לבדוק את ההתאמות לתקן וזה מה שיהי בסוף. מעבר לזה המבנים הם מבנים לשימור

**חיים גורן:** הוא טוען שאין אחידות

**דני ארצי:** לנושא האחידות אנו לומדים תוך כדי תנועה. אנו נתקלים בזה במס' תוכניות, אנו ניצמד לזה. **טלאור פפושה:** אם נכנסתי עם מבנה שתורם לשווי ויצאתי עם אותו מבנה מן הסתם הוא לא צריך לקבל תרומת מבנים, יש שונות מתכנית לתכנית יש גם שונות אם קבלתי את אותה חלקה במצב היוצא או לא **הראלה אברהם אוזן:** ההמלצה היא לא להחליט בהתנגדויות, צריך לעדכן את הטבלאות זה יפורסם יהיה ניתן להגיש התנגדויות ואז נחזור לדיון.

הצעה החלטה:

**ליאור שפירא:** לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוקלת הוועדה 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 הוועדה 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.

**ראובן לדיאנסקי:** אי אפשר לקבוע לוח זמנים ל106ב'?

**ליאור שפירא:** הם צריכים לעשות את כל החישובים

**הראלה אברהם אוזן:** להתנגדות מס' 6 ערכי השווי בטבלה יעודכנו בשני מצבי התכנון ועדכון נסחי הטאבו.

**ראובן לדיאנסקי:** כמה זמן להערכתך?

**אוהד דנוס:** 4 חודשים

**ראובן לדיאנסקי:** כלומר תוך חצי שנה ריאלי לחזור לוועדה

**אוהד דנוס:** אין לנו אינטרס להחזיק עבודה.

**אודי כרמלי:** כשעוסקים בטבלאות איזון, זה חלקים כמו בפאזל שהחלקים בו משתנים בכל רגע נתון. וצריך להגיע כמה שיותר מהר לתמונת מצב ולקבע אותה. בעלויות משתנות, וכשאומרים שוקלים זה אומר שלוקחים את העקרונות ומנסים לבנות את הפאזל מחדש. זה תמיד ככה בטבלאות איזון. במיוחד שיש כאן המלצות עקרוניות.

**הראלה אברהם אוזן:** אתה שוקל אתה לא יכול לקבל. כשעוסקים ב-106 ב' המינוח הנכון הוא לשקול.

אפשר לציין לשקול קבלת.

**ליאור שפירא:** אושר פה אחד

## **בישיבתה מספר 0008-24' 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 הוועדה 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	2-16, 45	1-2
8942	מוסדר	חלק	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'</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:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		מגורים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	
	-	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

שם התכנית מרחב שומרון מתחם 2		מס' התכנית 507-0909853	
שם התכנית מרחב שומרון מתחם 2		מס' התכנית 507-0909853	
זיהוי חרשות והועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילח"י (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
<p>בוטל התכנון המוסמך המקומי את התכנית ולאשרה</p> <p>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ונחא לא בסמכות מקומית</p>			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			

מס' הסעיף ברוק לענין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף ברוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי	תוכנית לאיחוד וחלוקה בתוכנית מס' 4321/מק/2/4321-0909853 (מס' 307-0620098) - "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). ערך קבועת התכנית המוצעת ליישור שטחים פתוחים ציבוריים בין מרשי הבניין, ליד שטחי מסחר בין המגרשים בתחום התוכנית הראשית. והוצאות גיון שדאמטר למטות את שטחי המסחר בקומה חתומה בלבד.

שימוש בתוכנית	סעיף	מרחב הסעיף
התוכנית בסיסית ועדת מקומית החלה בשיח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית החלופית, האולם ועדת מקומית תחית מוסמכת לסגור בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (א4), (א6), (א8), (א14) ו-(א17) שבו.	מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי
מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי
מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי	מס' 42 א. חוק החריג החלטי

תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם וטעם משפחה
18.1.2022	[חתימה]	25332735	אחוד כרמלי, אדרי
13.1.2022	[חתימה]	243476-9	הראל אברהם ארן, עורך

חברים | 2007

הצגים  
נבו אוילנת סולמי - ראש עקי (מחשוב) סמכות 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 0002-22ב' 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 התוכנית לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכנית 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"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

מס' החלטה	התוכן
05/06/2024	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. הפרש בין נספח ב' (שווי מגרשים) לבין הטבלה נובע מהקצאת חלק היחסי לעירייה במגרש 201.</p> <p>4. הטענה צודקת אבל אין לכך משמעות</p>	<p>1. ראוי לתת הפחתה בשיעור 10% במגרש 201 בשל מורכבות ומושע.</p> <p>2. צריכה להיות זהה להפחתה שנקבעה ברחוב הגדוד העברי ולכן יש לבטל את מקדם ההפחתה בשיעור של 10% בשביל עכו</p> <p>3. תיקון ההקצאה במגרש 200 כך שתעמוד על שיעור הזכויות שנקבע למגרש 200 בנספח ב' למסמך העקרונות.</p> <p>4. תיקון טעות בייעוד ביחס לחלקה 9 בגוש 8942, שיירשם יעוד לדרך ומסחר 2.</p>	<p>גוש 8942 חלקות 14-15</p>	<p>עו"ד כהן וילצ'יק בשם יובלים סיטי בוי בע"מ ח.פ. 513925008</p>	<p>2</p>

<p>על איזון הבין בעלים בתכנית. טעות סופר</p>	<p>1. הסכם שיתוף אינו דומה לבעלות יחידה או לחילופין רישום בית משותף ועל כן אנו בדעה שיש להותיר את ההפחתה למושע (5%) על כנה. יוטעם כי הפחתה זו הינה נמוכה מהמקובל על מרכיב מושע. 2. ראה תשובה להתנגדות 2 טענה 2 לגבי מקדם לשביל עכו. מקדמי תוספת בגין פרטיות, טופוגרפיה, חזית לא מסחרית, מקדם גודל שלא הוכחו ואין שום הבדל בין החלקה הנ"ל לאחרות במתחם לחישוב המצב הנכנס</p>	<p>1. אין להתייחס לנכס כאל בניין ממושע, היות וקיים הסכם שיתוף, ועל כן יש לבטל את ההפחתה למושע. 2. לטענת שמאי המתנגדים ההפחתות בטבלת האיזון אינן נכונות.</p>	<p>רחוב שביל עכו 7 גוש 8942 חלקה 10</p>	<p>עו"ד אסף גואטה בשם חרמון יעקב ת.ז. 05184885 ובשם חגי קורח ת.ז. 033755299 ובשם ענת קופר ת.ז. 058773748 (שמאי יואל צור)</p>	<p>3</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב-יפו נכנסה מעל הקו הואיל שהחלקה הינה בייעוד 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.
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.
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. לקבל חלקית את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות.			1. 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>	רחוב שביל עכו 7 גוש 8942 חלקה 10	עו"ד יוסף סייג ושמאי אורי עזריאל בשם חגי קורח	10

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

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

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

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

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
2	לדחות סעיפים 1-3 לקבל את סעיף 4	תיקון טעות סופר בייעוד ביחס לחלקה 9 בגוש 8942 - יש לציין בטבלאות האיזון כייעוד לדרך ומסחר 2.
3	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
4	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
5	לדחות את ההתנגדות	לא נדרש
6	לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיף 2	במסגרת תיקון הטבלאות השמאי יעדכן ככל הניתן את ההקצאות בחלקים שווים בין שתי החברות.
7	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
8	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
9	לקבל את סעיפי ההתנגדות 1-8 ו 10-13 לדחות את סעיף 9	<p>14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיף חוק" תקנה 62(א)ג.</p> <p>15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכנית</p> <p>16. עדכון זכויות הבניה במגרש 250 ל 400% בניה</p> <p>17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>18. הבטחת זיקות הנאה במגרש 250. מיקום זיקת ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>19. קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>2 מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - 0008-24ב'</b>

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

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

דיון פנימי האם להעביר את הדיון כבר לאחר 106ב' ל**יאור שפירא** : אני מציע שנעשה 106 ב' עם כל הנתונים בדיון אחר. **הראלה אברהם אוזן** : יש כאן מענים שחלק מההתנגדויות נדחות. **אודי כרמלי** : יש הליך שהוא ספירלי מתכנס אין דרך מלהימנע התהליך. צריך להקטין את המעגל שגם בדיון הבא של 106ב' שיבוא בטענה ויגיד שזה פוגע בי. יש כאן דברים עקרוניים שאנחנו דוחים על הסף. ברגע שיהיה 106ב' הצוות צריך לדעת כיצד לעבוד עם דברים שנשמעים בשמיעת התנגדויות. אין בחוק לבוא לשנות את הדברים. **ליאור שפירא** : על מנת לבוא ל106 ב' חייבים לקבל החלטות כרגע ואז 106ב' יהיה יעיל.

**לארון הרשקוביץ** : מציג את התוכנית במצגת **עו"ד תמר מגדל** : מציגה את החלקות של המתנגדים. חוזרת על הטענות הטבלאות לא מפורטות. אומנם במסמך העקרונות פורטו העקרונות אולם היישום הפרטני של העקרונות לא ניתן. בתקן בסעיף 4.2 נאמר ששמאי יכול להוסיף עמודות כדי לתרום להבנת הזכויות וההקצאות ובין היתר את מקדמי ההתאמה שהופיעו בכל חלקה. גם בתקן 15 נאמר שאפשר לתת יותר מיידע. חלקות המתנגדים חלקם מיועדות בתכנית F וחלקם לדרך מסחרי 2 וחלקם לדרך ושצ"פ. במסגרת נספח העקרונות נקבע שלדרכים יובא מקדם הפחתה 0.1 משווי קרקע סחיר בסביבה ושצ"פ 0.25 ביחס לשווי קרקע סחיר ולסביבה. טענתנו שלא היה צריך להביא את מקדמי ההפחתה האלה ביחס לשטחים שמיועדים בתכנית F לשטחי ציבור. נאמר שדוחים את ההתנגדות כי אם אפשר להתעלם מהיעוד הציבורי כי זה בהתאם לתקן 15. תקן 15 אומר שבמצב הנכנס תביאו בהתאם לשווי שוק. אנחנו ביעוד ציבורי בF וצריך להבין איך אנחנו אמורים להתייחס לכך. כשיש יעודים ציבוריים אלה המקדמים המקובלים אבל בתוכנית F היא תוכנית מנדטורית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 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>

מאז 1946 לא הופקעו החלקות, לא יושמו השטחים הציבוריים F, הציבור לא נתן משמעות. ההתנהלות של הועדה המקומית מלמדות שהם לא באמת התכוונו שהשימושים הציבוריים ימומשו. בשנת 72 הקפואו את התוכנית F למשך שנה בשנת 84 קודמה תוכנית 1900 ובעצם המתחם הפך למרכז עסקים חדש ואזור חלוקה מחדש. כמעט 16 שנה היה 77-78 שזה מהווה עמדה של הועדה המקומית שמשנים את הפנים של האזור ונועד לחלוקה מחדש. ב2003 מתחם הגדוד העברי היה ניסיון להפוך את השטח למתחם מרכזי בוועדה המקומית מציינים שמאז תוכנית F לא מומש השטח הציבורי ולא הופקע השטח והדרכים. השוק לא ייחס את המקדמים הנמוכים. היעוד הוא דרך ושצ"פ.

**ליאור שפירא:** הטענה היא שיש למדוד כפי שהמצב נכנס ולכן זה לא שטח ציבורי לטענתכם

**עו"ד תמר מגדל:** היעוד F הוא של החלקות בבעלות המתנגדים הם חלקם שצ"פ ודרך. אומר תקן 15 בשווי מצב נכנס בוחנים לפי שווי שוק וטענותינו השוק לא התייחס ביעוד הציבורי את ההפחתה של השמאי הועדה של מקדם 0.11 0.25.

**ליאור שפירא:** היות וזה לא הופקע את לא רואה בזה דרך ציבורית.

**עו"ד תמר מגדל:** השוק מתייחס לזה אחרת. העובדה שזה לא הופקע כיוון שהפסיקה אומרת כאשר שיש יעוד שלא ממוש עשרות שנים השוק מתייחס כתוכנית שלא תמומש ולכן לא נותן את המשקל הראוי ולא נותן לשטחים הציבוריים שתיכף עומדים להפקיע, אלא השוק היה נותן לזה מחיר מלא. הסיבה היא שהועדה המקומית לא מתכוונת לממש את היעוד הציבורי כי לא מתכוונת להפקיע. הפסיקה אומרת שרואים בוועדה המקומית כאילו זנחה את המטרה הציבורית. מי שבא לקנות את הקרקע הזו הוא לא משלם פחות על הקרקעות שהם ביעוד ציבורי.

היא לא זנחה לפני המצב הנכנס

**אריה קמיל:** תכנית 1900 והתוכניות שנעשו אח"כ הראו שהם הולכות למע"ר. גם בתוכנית המתאר המחוזית הקרקע מסומנת שאזור עסקים ראשי. אדם שרוצה לקנות דונם הוא ישלם את זה ב10% של דרך.

**עו"ד תמר מגדל:** לאורך השנים הוציאו רישיונות עסק למסחר שהיה שם. יותר מזה כשפנו המתנגדים לקבל בקשות להיתרי בניה לא נאמר שזה שטח ציבורי אלא מאחר והייתה תוכנית 1900 הרבה זמן נאמר בגלל ש1900 מייעד לחלוקה חדשה אז אנחנו לא יכולים לתת היתרי בניה. כלומר הועדה המקומית בקידום הליכים תכנוניים 1900 אנחנו אומרים שמקדם צריך להיות 0.85. אני חוזרת על כל הטענות שהוגשו בוועדה.

**עו"ד וילצ'יק עפר:** אנחנו בעלי חלקות 14, 15 קבלנו זכויות במגרש 201 והטענות שלנו כדלקמן. ככל שמושע צריך לקבל מקדם הפחתה יותר גדול. במגרש 201 ו-200 יש שוני משמעותי מבחינת המושע. במגרש 200 יש 12 שותפים לעומת המגרש שלנו שבו 22 שותפים וזה משמעותי. במגרש 200 יש 12 שותפים שמתוכם 7 שותפים קטנים שמחזיקים 7% מהתוכנית כולה, כלומר הם מחזיקים 14% מהמגרש שלהם. אצלנו השותפים הקטנים 16 שותפים שמחזיקים 64% מהמגרש וזו משמעות גדולה להתמודד מול כולם והיה צריך להפחית יותר בגלל המושע במצב היוצא.

במצב הנכנס לגבי החזית לשביל עכו, נעשתה הפחתה בין המגרש שלנו למגרשים שפונים לגדוד העברי ובצדק כי מסחר שפונה לגדוד העברי צריך לקבל משקל גבוה יותר. אלא שלדעתנו השמאי התעלם מהקומות העליונות כי יש לנו מגורים. מגורים מעל הגדוד העברי שווים פחות מאשר מגורים מעל שביל עכו שהוא אחורי. לכן השווי הגדול במסחר לכיוון הגדוד העברי היה צריך להתקזז עם השווי הנמוך של המגורים בגדוד העברי. לכן לא היה צריך לתת מקדם הפחתה למסחר במצב הנכנס בשביל עכו. בדרפט לא הייתה תשובה על כך. אין לנו תחשיב שהמגורים בשביל עכו שווים יותר.

יש אי התאמה בין העקרונות במסמך השמאי לטבלה בחלוקה בין מגרש 200 201. בעקרונות השמאים במגרש 200 מופיע בשווי של 50.2% מהתוכנית לעומת זאת בטבלה מופיע 50.8 ולכן אי התאמה צריכה להיות מתוקנת ולהתאים לפי מסמך העקרונות.

במצב הנכנס חלקה 9 סומנה ביועד למסחר אבל כאן הוא מסומן מסחר לדרך ראינו שקבלתם את ההתנגדות.

**צור וייש:** אני בעלים של מבנה בגדוד העברי 27. ב2015 יצאה תכנית 4321 ובה החלוקה הומוגנית. באמצע 2015 נכנסו הרבה חברות גדולות וב2017 פורסמה תכנית הרבה מהזכויות נדדו למתחמים אחרים ומתחם 2 ערום ועריה. התוכנית הפכה לאו"ח שלא בהסכמת הבעלים. אני כבעלים לא הייתי שותף לתכנון והמקדמים לא מופיעים ושמעתי שמאים ושאלתי מה יש להסתיר? יש מקרים שיש פירוט מלא של המקדמים וזה אפשרי אז למה לא כאן בתוכנית. יצא שחברות גדולות היו בחדר ואני קטן יצאתי מהתמונה מי שומר עליי? אני נלחם על הבית ועל זכויותיי. ניתן היה לפנות למחזיקים ולשתף אותם בתכנון.

**חגי קורח:** מציג במצגת 50 תוכניות או"ח. יש ועדה אחת ותפקידה ליצור את ערך השוויון וליצור עקרונות אחידים שווים בין אם זה צפון דרום ואם זה תושב. מקדם התאמה לשביל עכו בדרפט יש נימוק. אין מקדמי חזיתות בנווה שאנן. ערכי השווי מבוססים על רח' זהים לרבות של מלכה דרור כך מהגדוד העברי לשביל עכו כך שעמדת הועדה שאין שוני בחזיתות. בתוכניות של או"ח אין מקדמי חזיתות יש מקדמים

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

אחרים. בתוכנית הגובלת ברח' הגר"א סולמון הרכבת אין מקדמי חזיתות לא משווה אבל העיקרון. ב4557 אין מקדמי חזיתות ואין רשת רחובות עירוניים. שביל עכו זהה לרחובות נוספים בתוכנית F. יש כאן ענין של עקביות שלטונית שהועדה היא הגורם המנחה לאותם 40 שמאים. בסופו של דבר אני אזרח ודיני צריך להיות 4557 והגוש הגדול. מקדמים מקובלים שביל עכו או לא מקבל הפחתה או מקבל תוספת. יש לנו מאות מסמכים למקדמים מקובלים. שביל עכו מקבל הפחתה ובוודאי חלקה 10 יגידו ששביל עכו אינו רחוב אז בתב"ע F לימים רח' הבאר יש לו מקדם נוף פתוח רחוק מכביש ראשי. אם כבר שביל עכו לא צריך לקבל הפחתה אלא צריך לקבל תוספת. בתוכנית עצמה ובמענה רואים שהגדוד העברי צריך לקבל הפחתה. במקדמים לא מופיע הפחתה למרות שדרפט כן מופיע אלא לרחובות ראשיים כלומר הפחתה מקובלת היא לרח' הר ציון. שביל עכו קיים במדריך הרחובות שלכם והיה קיים ב-GIS והיום הוא לא קיים ובאתר המיפוי הממשלתי הוא כן מופיע למרות שהוא חלק מרשת הרחובות הוא ותיק משנת 31, לכן אנחנו מציעים לבטל את מקדם ההפחתה. אם בתכנית נקבע שמסחר שווה פחות ממגורים כך ששביל עכו מגורים אם נקבע מקדם עירוב שימושים אז רח' הגדוד העברי צריך לקבל מקדם הפחתה לעירוב שימושים. שביל עכו לא צריך לקבל הפחתה. חלקה 10 צריכה לקבל תוספת ולבסס את המקדם. מקדם מושע לחלקה גם במקרה הפרטי והכללי ניתוח פרטני שההיבט המשפטי והשמאי תורמים לשווי. במענה בדרפט היה כתוב לא ניתן לראות שיש הסכמות וכאן הוצגו הסכמות. סקרנו את הדין הכללי וכדי' בכולם יש הסכם שיתוף כולל איחוד דירות אין מקדם הפחתה. כלומר ההמלצה היא כללית שהסכם שיתוף מופקד בטאבו יקבל מקדם הפחתה שהדבר יצטרך להיות על כולם מעתה ואילך.

**איציק שפיגל שמאי+עו"ד רונן ירדני מייצג שיכון ובינוי**: שיכון ובינוי ולוינטשיין שתי חברות ואנחנו מבקשים בכל אחד מהמגרשים שימוצאו זכויות 50% ב2011 ואני מבין שההתנגדות התקבלה. בנוסף לעירייה יש הקצאת זכויות בגוש 8942 שביל עכו ולחלקה הזו הוקצו זכויות בשני מגרשים גם 200 2011. אנחנו מבקשים לעגן את זכויות העירייה במגרש אחד. ובמקום לרכז את זכויות העירייה במגרש אחד לקחו חלקה אחת ופזרו ב22 מגרשים. אנחנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה במגרש 201 ויש בזה הגיון כי במגרש הזה יש זכויות לעירייה במבנה ציבור.

**ליאור שפירא**: מדוע הצוות קיבל חלקית את ההתנגדות.  
**אוהד דנוס**: מדובר על 5 6 אחרי האפס אם הספרה האחרונה לא אותו דבר אז יש הפרש של כמה עשרות שקלים.

**איציק שפיגל**: הצענו פתרון.  
**רונן ירדני עו"ד**: התנגדות של מה"ע מדברת על מס' רב של תיקונים רבים בתכנית. נושא קווי הבנין הוא מבקש שבמגרש 250 קו הבנין יהפוך לקו בנין אפס, לא שמו לב שאם זה התקבל זו פגיעה אנושה במתחם 1

**הראלה אברהם אוזן**: גם אם הועדה תחליט לקבל את התנגדות מה"ע תוכל להגיב בהתנגדויות במסגרת 106ב'.  
**עו"ד ירדני**: מתחם 1 זה מתחם שיש לו תכנית מאושרת ויש לו תכנית עיצוב מאושרת.  
**ליאור שפירא**: אתה לא יכול לטעון להתנגדויות אחרות דהיינו מה"ע.  
**עו"ד רונן ירדני**: ההתנגדות עצמה סותרת את מה שיש צריך להיות במתחם 1 מאושר וההתנגדות הזו לא לוקחת בחשבון את מה שאושר במתחם אחד ותוכנית המתאר.  
**הראלה אברהם אוזן**: תוכנית אחת היא בהסכמה.

**עו"ד אוריאל אליה**: מר סכראי בעלים של חלקה 16, הוא הבעלים של חלקה עצמאית ללא בעלים עם מירב הזכויות העיקרי בזכויות והוא פעל לתכנן ולהקים בנין חדש על החלקה שלו והוא עובר למושע. אני מבקש להדגיש את מקדם הפחתה למושע. אנחנו לא משפרים את מצבנו במעבר למתחם 2.  
**אוהד דנוס**: כולם עוברים למושע

**עו"ד שוב צבי+ מיכל שינקביץ שמאית**: מייצגים את משפ' רובינשטיין. אני חוזר על כל טענותי בהתנגדות. הבעיה בתחשיבים שלא מאפשרים לבדוק. זה נכון שיש תקן 15 וטבלת איזון אבל שלוקחים חלקה ואומרים שבתוכה יש יעוד למסחר ושצ"פ ויעוד לדרך ולא אומר כמה שטח יש למסחר ליעוד ודרך ולשצ"פ ובסוף נותן מספר משכולל לא ברור איך נעשה התחשיב וכמה ניתן ליעודים. לכן בשורה התחתונה אני לא יכול לבדוק איך הגיעו למספר וההתאמות. אנחנו באמת לא יודעים כשמאים איך קבלנו את המספר וחיובים ב106 צריך לפרט את כל הנתונים ולהראות מה נתת לכל חלקה וחלקה כדי שיוכלו להגיש התנגדות. שלחנו מכתב נוסף אתמול עם פירוט טענו שחלקה אחת (1) של רובינשטיין יש מבנה של 3 קומות השייך למשפחה 100 שנה. יש שם ירושות הוא מנוהל ומושכר כנכס אחד יש מסחר ומגורים והוא לא מושע. לכן לא צריך לתת הפחתה לנכס הזה כי יש יותר מהסכם שיתוף.

נושא דרכים ושטחי ציבור זו נקודה משפטית ולא רק שמאית. יש כאן בעיה מובנת בתוכנית שהעירייה מקבלת שטחים בתוך התוכנית. היא מקבלת שטחים מסחריים בתוך התוכנית. מכח מה העירייה מקבל את השטחים הללו? בחוק התכנון יש פתרון לכך למנות שמאי בורר ומי שממנה אותו זה יו"ר ועדת ערר עם ועד מחוזית וזה הפתרון מה שצריך לעשות במקרה זה, כי יש כאן עיוותים. יש כאן 2 חב' כלכליות גדולות וחלק מהמקרים לגיטימי למקסם זכויות אבל יש מערכת הסכמית עם העירייה. בקשתי את המערכת ההסכמית מול החברות ולא קבלתי וזו עוד סיבה שצריך שמאי אובייקטיבי כי יש פה גופים גדולים מה שגורם שבעלים פרטים נופלים בין הכסאות. איך העירייה מקבלת את השטח המסחרי שלה היא מקבלת

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

מחלקה 41 שהיא דרך עכו. היא דרך והיא בפועל מתרוכה שהיא דרך ישנה טורקית והיא דרך ארוכה וצרה של דונם וחצי בטאבו היא רשומה ע"ש עיריית ת"א במסגרת הסדר מקרקעין.

**ליאור שפירא**: מה הכוונה שלמאי אובייקטיבי ולא אובייקטיבי

**עו"ד שוב צבי**: העיריה קבלה זכויות מסחריות מכח מקרקעי יעוד שהם מקרקעין לטובת הציבור העיריה הגישה התנגדות או הליך במסגרת הליכי מקרקעין. מה אמרה העיריה במסגרת תסקיר התביעה שזו דרך שמשמש כדרך כבר 100 שנה וצריכה לשמש כדרך כיעוד לטובת הציבור. אני רואה נסח ורשום כמקרקעין. החוק מדבר על שמאי בורר במקום שבעלי הקרקע לא הסתדרו בטבלאות האיזון ולא הגיעו להסכם חלוקה מוסכמת. החוק לא דיבר רק במקרה של ניגודי עניינים. יש חברה שמקבלת זכויות במגרש והעיריה חתומה איתה במערכת הסכמית שאני לא מכיר. יש הרבה שאלות שהעירייה ולא שמאי העיריה צריכים לענות עליהם כי הוא נשכר ע"י העיריה השמאי צריך להיות חיצוני בורר שמונה ע"י החוק.

**ראובן לדיאנסקי**: בכל מקום שהעירייה שומרת על זכויותיה אתה אומר שצריך ללכת לבורר?

**עו"ד שוב צבי**: במקרה הזה צריך למנות שמאי בורר. כי בסוף זה מה שיקרה ע"י ועדת ערר, עשו את זה בסינמה סיטי גם ב3700 לקחתם בוררת ועוד.

**ליאור שפירא**: שוב אני שואל האם במקרה ולעירייה יש זכויות בקרקע או זכויות מאחוזי הבניה לשיטתך תמיד צריך לפנות לשמאי חיצוני ע"מ שאינטרסים שלנו יתכן יהיו מנוגדים?

**עו"ד שוב צבי**: לדעתי כן, במקום שהעירייה ממנת את השמאי היא צריכה למנות שמאי חיצוני שמאי בורר.

**מיכל שניקביץ**: חוזרת על דבריהם של חברי השמאים הטבלאות לא מפורטות. יש מקרים קיצוניים למשל חלקה 1 שווי קרקע 32,000 ש"ח למטר בעוד שהחלקה הצמודה היא 49. מבני ציבור המגרש הצמוד אלינו בטח אחרי שבקשתם הגדלת זכויות בניה והגדלתם. עצימות זכויות הבניה במגרש 250 היא לא דומה לעצימות זכויות הבניה במתחם אחד מעלינו. יש טעויות טכניות של הכפלה לא בשווי שעליו ניתן מקדם בנוגע למרפסות ולממ"דים.

**דני ארצי**: מענה להתנגדות מס' 10

טענה 1 – אין להתייחס לטענה במושע. קיים הסכם שיתוף.

טענה 2 ענינו בהתנגדות 3.

טענה 3 השמאי הטענה נבדקה ונמצא כי בחלקה 10 אין ייחודיות שבגינה יש להוסיף מקדמי תוספת בטבלאות האיזון נמצאו מאפייני החלקות כולל חלקה 10 כראוי והיא אינה כפי שניתנה באזור שקט ברח' סמטי עכו שהוא לא רחוב שקט.

טענה 4 – הטבלה נערכה על בסיס הקצאה יחיסית בין הבעלים לרשות רשם המקרקעין לפי תקן 15.

הראלה אברהם אוזן: אתה נותן מענה להתנגדות מס' 10 שלא הופיעה בדרפט.

טענה 5 – תתווסף הערה בנספח ההערות והשיעבודים

טענה 6 – הטענה אינה ברורה יוסף סייג דרך חגי קורח נדרש תוספת מקדם במגרש המוקצה למתנגד.

הטענה אינה ברורה היות אם קיימת דחיה הרי שחלה על כל הבעלים בתכנית. היא חלה על שני המגרשים. היא לא חלה רק על אותו מגרש.

**אוהד דנוס**: לענין המושע מה שטוען חגי שלמעשה לא הבאנו בחשבון את הסכם השיתוף. כאשר עשינו את הטבלאות הם התבססו על נסחים משנת 2020 והם רשמו את הסכם השיתוף ב2021. עדין אנחנו חושבים שזה לא כמו שאתה בעלים בבית משותף בדירה או בעלים פרטי.

**ליאור שפירא**: הסכם שיתוף הוא הסכם שיתוף, אגב זה נותן זכויות בניה. אתם אמרתם לנו שאתם

לוקחים מה שקורה באותו רגע. ובאותו רגע יש הסכם שיתוף שאומר מה החלוקה

**אוהד דנוס**: השאלה אם יש לך חלקה של חצי דונם שקונים בבעלות פרטית או חצי ממגרש של דונם שאתה קונה אותו בבעלות פרטית עם הסכם שיתוף אתה תשלם שקל יותר על חצי דונם לבד.

**ליאור שפירא**: לא נכון. הסכם שיתוף מגן עלי.

**טלאור**: יש אלמנט הוא גילם את זה במקדם. זו לא בעלות יחיד

**ליאור שפירא**: אין שום שוני בהסכם חלוקה של שיתוף שמוגש בתוך התביע. באותו הסכם שיתוף הוא יכול לבוא לכאן ולקבל זכויות בניה.

**מיטל להבי**: בסעיף 3 שעניתם אמרתם שיכולה להיות דעה.

**אוהד דנוס**: בעלות במפרוז לעומת בעלות במושע עם הסכם שיתוף יש פער. שגרים בדירה בבית משותף

ולא נרשם כבית משותף הדין כאילו יש בית משותף והקניין מתנהל כאילו יש בית משותף פה זה לא

המקרה. כאן יש חלקה עם כמה יחידות והם חלקו בינם את השטח והזכויות בצורה שלא משקפת את

המרשם בטאבו וזו זכותם לעשות מה שהם רוצים בקניין שלהם. עדין חושבים שיש הבדל קטן.

**ליאור שפירא**: מחיר הנכס לא יורד במילימטר.

לגבי שביל עכו כן ראוייה כאן הפחתה וזו הטענה של המתנגד אני לא יכול לשנות את זה המרשם אני כן

יכול לשנות שיש הסכם שיתוף.

**חגי קורח**: הוכחנו במקרה הפרטי ובדין הכללי שיש הסכמות לבניה זה כמו הבית המשותף אין הסכמות

והוא נמדד לפי הקרקע יש שומה מכרעת בנדון. שהוא קיבל מקדם דחיה. באטד הסתייג אדוני הסתייג

מההצבעה אם הסכם השיתוף

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 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>

לגבי ההתנגדות השנייה מה שקובע זה השווי והשווי שלי הוא לפי הסכם השיתוף 36% מהחלקה היות שהיא הוערכה כפנויה. הטבלה איננה משנה את הסכם השיתוף כמו בשדל יבנה. בשד"ל יבנה בהסכם השיתוף הובא בחשבון והזכויות הוגדרו בהתאם להסכמי השיתוף. תוכנית מאושרת שבה התייחסו לזכויות מכח הסכם השיתוף. חלופה שניה יש תוכנית שהגיעה לוועדת ערר עם מורכבות והפתרון היה פשוט ההקצאה היתה כחידה תכנונית אחת. עשיתם את זה בתוכניות אחרות לדוגמא 4557. אם התוכנית לא מתקנה לכל הפחות שלא תעוות. הסכם השיתוף מגן עלי ואתם זורקים אותי במושע שגדולה פי 10 ועכשיו תתמודד מול בימ"ש עשיתם במסגרת ועדת ערר.

**ליאור שפירא**: מה קורה לא מכירים את היחסיות בקרקע של כל אחד אם יש מגרש של דונם רשומים שני בעלים. אתם נותנים 50% 50% חילקתם ואז הם הולכים לבימ"ש ומה שבימ"ש קובע עם זה חוזרים עוד פעם לוועדה?

**אוהד דנוס**: אין בעיה עקרונית ללתת הקצאה לכל החלקה הבעיה שאי אפשר לרשום את התכנית. הרשם לא ידע ללתת את המשקולות השמאים. לא יהיה איזון, אני לא יכול לשנות את היחסים הנכנסים. הרשם לא ירשום את הטבלה. אם עשה רבע רבע הוא לא ירשום. העיקרון של טבלת ההקצאות שנערכת ע"ב המרשם זה עיקרון שזה לא משהו שאפשר לשחק איתו. הניסיון לעקוף את מס שבח ייבלם פה.

**חגי קורה**: שיש שוני בין הרכוש המשותף לבין השווי שהשמאי נותן שיש תקנון בית משותף אין טענה לסוגית מס השבח. אם השמאי קובע שווי זה מה שצריך להיות. לגבי דמי איזון ואם נפגעת שווי צריך דמי איזון הם שווי יחסי הם לא אבסולטי. את החלק שתלוי בספק תקנו אותי ואחרי זה אני אלחם על החלק שלי עם ההצמדות. מה יקרה בתהליך שיש בו גם עירייה גם בעלי זכויות לחלקה וגם בתוך מגרש ההקצאה ימשך שנים. לכן בטבלת ההקצאות שתהיה הערה ללתת לי את השווי 36% ולמצער וללתת את החלקות כמו גוש חלקה. כמו שעשיתם באליפלט יש מספיק תוכניות שנתתם הקצאה כחלקה בשלמות. בוחנים שווי במצב קודם.

**אלון הרשקוביץ**: אסף מגן מקריא את ההתנגדות והמענה. התנגדות מה"ע מקריא את ההתנגדות והמענה. אנחנו צריכים להבטיח שנוכל לתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור ובראיה מיוחדת בקשנו לערוך תיקונים טכניים לפי הנחיות העדכניות של אגף מבני ציבור ואגף נכסים. מקריא מענה להתנגדות מתוך הדרפט. סעיף מס' 4 יורד מתוך ההתנגדות.

**אוהד דנוס**: ההתנגדות 1 כן היינו צריכים להפחית בהתאם לתקן 15. במגרש עצמו בתקן חייבים להתייחס ליעודים התקפים. אנחנו לא מחליטים שיעוד מסויים השוק לא מביא אותו בחשבון צריך הוכחה. יש יעוד של דרך ושל שצ"פ אני צריך להתייחס לזה. ברב התכניות של או"ח ברגע שמסמנים תכניות מנדטוריות נותנים מקדמים. אם הייתה מבוצעת הפקעה לא היינו נותנים שווי. זאת הדרך המקובלת.

**ליאור שפירא**: אם העירייה לא הפקיעה עשרות שנים מה זה מעיד שלעולם נרצה להפקיע והשווי זהה לקרקע?

**אוהד דנוס**: אם זה המצב אולי גם הארכת הזכויות שלי לפי הזכויות המנדטורית אולי צריך להתעלם מהתוכנית הזו. איך נחליט מה המצב הקודם.

**ראובן לדיאנסקי**: יש הכרעות שיפוטיות

**הראלה אברהם אוזן**: מה שנאמר שהיו תקופות שהיה צריך להיות תכנון. אומר השמאי שאני צריך לקבוע הערכה.

**ראובן לדיאנסקי**: מאחר והדרך לא תוכננה כדרך במשך שנים רואים בשטח הזה כשטח עיקרי ולא דרך ולכן חישוב הזכויות צריך לחול על הכל.

**אוהד דנוס**: השאלה האם כן השמאי היה מביא בחשבון ביעוד מגורים / מסחרי שעל בסיסו שכן הערכנו את השווי לעומת אחרת שסימנו כשצ"פ או דרך אני מניח שרוב השמאים כן יתנו הפחתה. אלו מקדמים מקובלים ואם מבקשים לשנותם צריך טעם מאוד חזק לזה. להתעלם זה לא פתרון נכון.

התנגדות 1 סעיף 2 – עשינו שווי של כל חלקה בנפרד. סעיף 3 – תוספת לחזית לגדוד העברי הוא רח' פנימי ולא שחבנו שיש מקום להביא בחשבון תוספת. מקדם שונה למגורים וממ"ד במגרשים 200 ו201 המקדם הוא התאמה לגובה המגדל. ערכי השווי אינם מקובלים אינו שווי שוק נוכחי הערכי יותקנו. לגבי עו"ד וילצ'קי אין משמעות וזה קשור לזהות ובנחישות של הבעלים שלהם ופחות שהם חברה או פרטי כמה פרטים שיש זה לא אומר שאם אתה פרטי עושים יותר או פחות בעיות. טענה על העובדה שהחברות גדולות מעורבות היא לא רלוונטית, התכנון היה מקסימלי ומיטבי.

**מיטל להבי**: אחרי שהצבעתי על התוכנית הזו כל חלוקת המתחמים היו אחרת.

**אוהד דנוס**: ממש לא נכון

**הראלה אברהם אוזן**: לא נכון, היה שינוי קטן בזמן הוועדה המחוזית

**אוהד דנוס**: היתה התנגדות לחלוקה למתחמים.

**מיטל להבי**: זה היה מחולק ל-8 מתחמיים

**אוהד דנוס**: הוועדה המחוזית החליטה שיהיה מה שיהיה. לסעיף 2.3 תיקון ההקצאה שכתו שיש גם הקצאה לעירייה וזה מה שהוריד את החלק היחסי וזה מה שהושלם לסגירה. תיקון טעות ביחס לחלקה 9 ביקשו שיהיה רשום ייעוד דרך למסחר זה נכון אבל אין השפעה על הטבלאות נתקן ונדייק. לעניין הסכם השיתוף שצריך ללתת הפחתה לשביל עכו, זהו שביל מסוכן מבחינה חברתית, מבחינת סמים ופשע. שמעתי את הדיירים ומתרחשים שם דברים נוראיים.

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

**ליאור שפירא** : עשיתי שם בסיור עם סלי"ע נשתלה שם גינה נחמדה  
**אוהד דנוס** : לא מדובר בשכונה מבלבלת כפי שמנסים לצייר. לעניין התנגדות 4, נקודת המוצא שנעשו דברים לא תקינים לא ברורה, שמרנו על הזכויות של כולם, לא קיפחנו אף אחד.  
**ליאור שפירא** : מהנדס העיר תיקן אותי שאמר שזה המקום היחידי שלא עשיתי בו סיור עם סלי"ע.  
**אוהד דנוס** : בסוף הבעלים יצטרכו להסתדר במגרשים ביניהם ולהסתדר בינם לבין עצמם. אנחנו לא מעודדים פינוי של מישהו.  
**מיטל להבי** : זה לא הגיוני לתת להם דיוור חלף. הגיוני להוציא אותם מהבית כשיש היתר בניה  
**אוהד דנוס** : הבעלים יצטרכו להסתדר בהתאם להקצאה ואם יצטרכו ללכת להליך פירוק זה מה שיהיה.  
**מיטל להבי** : זה לא ייתכן שיפנו את הקטן לפני שניתן היתר בניה.  
**אוהד דנוס** : התנגדות 6 - לעניין זכויות העירייה, קיבלו בשני המגרשים, זה לא עניין שמאי זה עניין שלפתחה של הוועדה. התנגדות 7, זו חלקה שנרשמה ע"ש העירייה בהסדר, זה מוחלט מדובר בנושא משפטי אולם כך נוהגים.  
**הראלה אברהם אוזן** : חלקה 41 כשביל עכו יש לה ייעוד קרקע שהוא דרך ויש חלק שהוא מסחרי מכח תוכנית F. מי שנרשם בהסדר זו העירייה. עו"ד שוב טוען שלא ברור כיצד העירייה נרשמה ויש פה מחלוקת וצריך להעביר לשמאי בורר. האמירה של שמאי התוכנית מי שרשום בנסח הוא העירייה ולכן היא מקבלת שווי מסחרי לעירייה כבעלים של הקרקע. כיועמ"ש אני לא רואה שום מחלוקת קניינית שצריך להעביר אותה לשמאי בורר. אם יש למישהו טענה כבעלים ראשון במסגרת הסדר של השטח הזה שיפנה בהליכים המשפטיים המתאימים. שמאי מכריע וודאי לא יוכל לעשות.  
**אוהד דנוס** : פרטי טבלת האיזון הכל בהתאם לתקן, שטחים ציבוריים ראוי שיהיה נמוך 25% הינה טענה הפוכה שהמקדמים של שטחי ציבורי צריכים להיות נמוכים יותר. הפחתה למגרש בשל הבניה הגבוהה במגרש 200 ומגרש 201 בהיותו גובל לטוואי הרק"ל. ביחס לעסקאות ההשוואה מגינדי אין מקום לתת הפחתה, תיאום עם נת"ע הוא רק אחד מיני הוראות רבות להוצאת היתר ולכן אין מקום להפחתה. עלויות הריסה הן זניחות ביחס לשווי המגרש. לא ברור איפה וכמה דיירים מוגנים ישנם. לכן יש לדחות את ההתנגדות.  
**אורנה ברביבאי** : אם היו לך נתונים מה היית מחליט לגבי דיירים מוגנים?  
**אוהד דנוס** : בסוף כולם יצטרכו לפנות. בחסן ערפה נתנה הוראה כללית.  
**מיטל להבי** : חסן ערפה לא היו מגורים היה בעיקר מוסכים. פה מדובר על אנשים שגרים שם.  
**אוהד דנוס** : דיירים מוגנים לא מקבלים זכויות בטאבו במרבית המקרים לא יוזכרו בנספח ההערות כי הם לא קיימים למעט בהסדרים. ההקצאה לבעלים ושעליו לפנות את הדייר המוגן שלו על מנת לקבל את הזכויות. בסופו של דבר לא ניתן לתת פיצוי נוסף למי שיש דייר מוגן. דייר מוגן לא יכול להינות מהזכויות העודפות.  
**ליאור שפירא** : דייר מוגן זה זכות חוזית לא קניינית. מה הנימוק ששטחים ציבוריים יהיו פחות מ-0.25.  
**אוהד דנוס** : אלו וויכוחים שיכולים להיות אנו לקחנו את המקובל. לגבי הטענה לשמאי הבורר הנקודה שבמחלוקת אינה שמאית אלא משפטית, לכן הפתרון המוצע לא נכון.  
**ליאור שפירא** : כנראה הכוונה היתה שברגע שיש שמאי לעירייה הוא נוטה לקבל החלטות לטובת העירייה.  
**אוהד דנוס** : אין להפחית מושע לחלקות 1 ו-2. מפס"ד שאני מכיר משפחה לא נחשבת משפחה לעניין מושע. רק בני זוג כבעלים אחד, משפחה לא אמור להיות.  
**מיטל להבי** : ואם זו חברת ניהול אחת?  
**אוהד דנוס** : אנו לא אמורים להיכנס לדברים האלה.  
**אודי כרמלי** : מזכיר לכם שמריבות רבות הם במשפחה.  
**אוהד דנוס** : שווי מגרש 201 יש לדחות את הטענה. הפחתה שלא כדין במגרש 201 של שווי למבנה לציבור. הערכת שווי שוק של מגרש 201 היינו חייבים להפחית את עלות המטלה הציבורית. לתקן טעות בשווי שטחי מחסן ומרפסת ולהפחית במגרש 200 בגין קרבה לשטחי ציבור מדובר בשינוי זניח ביחס לשווי המגרשים לכן חל בשני המגרשים כך שלא אמור לשנות את היחסיות. בדיקת גזי קרקע יחול בשני המגרשים.  
**מיטל להבי** : רוצה לברך על זכויות הבניה ל-400 אחוז. האם 400 אחוז זה הגג של הזכויות עד כמה יכול להגיע המגרש הציבורי? קווי בנין לא לפי צ'.  
**אלון הרשקוביץ** : התנגדות מס' 9 סעיף 4 החלטנו לא לקבל. נכון קווי בנין לא לפי צ'.  
**אריה קמיל** : התנגדות משי' נטר - ההיסטוריה של ההפקעות ושטחי ציבור היא אדירה, בעירייה היה נהוג לעשות שחזור זכויות, כלומר שווי הקרקע לא נפגע מעולם. כיום התוכניות כמו תמ"א 60 עושות אותו הדבר, הציבור מבין שלא הגיוני לקחת דונם 300 ולתת לו 10%. כל הפסיקות הם מקרקע חקלאית. בתחום עירוני שהעירייה תכנס לספרים שלה ותבדוק כמה היא שילמה עבור הקרקעות בהרחבת שלבים ולראות שווי שוק של קרקע הגיעו יותר מ-10% הגיעו 40% ויותר. כלומר שקרקע שיש עליה מסחר עסקים הוא לא נסחר ב-10 אחוז משווי שוק. העירייה צריכה לבדוק בספרים שלה.  
**ליאור שפירא** : איפה הטענה שלך מופיעה ששטחים צריכים להיות נמוכים מ-0.25 ?  
**אריה קמיל** : נכון הוא שמפקיעים דרכים יש פסיקה שאסור לשחזר קרקעות ושזה 10% המחירים נמצאים אצלכם.

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

**עו"ד תמר מגדל** : אמרנו שצריך לפי תקן 15 להתייחס לשווי שוק. השווי שוק לא היה מייחס 10 אחוז מהקרע. מדובר בתוכנית משנת 1946 שלא מומשה, העיריה קבעה את האזור הזה לאזור חלוקה מחדש, היו 77-78 במשך 16 שנים על הקרקע הזו. ניתנו היתרי בניה ונאמר לאנשים שמדובר בקרקע שתחולק מחדש. במסגרת ההסדר המתנגדים פנו לתיקון ההסדר וקרקע שנרשמה על עיריית ת"א שהייתה ביעוד דרך חזרה לבעלים. אם זה היה צריך להיות ציבורי לא הייתה חוזרת לבעלים סימן שהעירייה לא חשבה לממש את הקרקע.

**ליאור שפירא** : מה חזר לבעלים?

**עו"ד תמר מגדל** : אחת החלקות במסגרת ההסדר נרשמה ע"ש עיריית ת"א הבעלים טענו שזו טעות זו חלקה שלנו ופנו לתקן את ההסדר וההסדר תוקן והקרקע חזרה להיות ע"ש המתנגדים כלומר קרקע ביעוד דרך שנרשמה ע"ש העירייה חזרה לבעלים זה אומר שהעירייה לא חשבה לממש את היעוד הציבורי. זה אומר שהשוק היה נותן לזה מקדם הרבה יותר גבוה מאשר 10%.

**ליאור שפירא** : הצפי היה שהדרך תחזור על שם הבעלים?

**עו"ד תמר מגדל** : כן, העירייה קבעה תוכניות שביטלה את הייעודים הציבוריים. תכנית 1900 הייתה תלוי ועומדת במשך 16 שנים והעירייה הייתה נותנת יותר מ10%.

**ליאור שפירא** : אם אתם אומרים שהציפייה הייתה שהעירייה תפעל להחזרת הקרקע אז היא החזירה את הקרקע במאה אחוז.

**עו"ד תמר מגדל** : אנחנו יודעים שהעירייה לא תממש זאת, אבל זה לא עשרה אחוז.

**ליאור שפירא** : אני לא מבין את הלוגיקה? את

**ראובן לדיאנסקי** : אם את קובעת שזה חוזר מדרך לחלוקה רגילה למה אתם לא קובעים 100%

**אריה קמיל** : כי יש עוד הליך שיש לזה פחת, לא יכול להיות שאנחנו נקבל 10%.

**ליאור שפירא** : אנו לא מתייחסים לאחוז. אם יש ציפייה שהקרקע הזו תחזור אז היא תחזור 100%.

**עו"ד תמר מגדל** : זה תלוי בשוק, זו עבודת השמאי לבדוק את שווי השוק. זה ייעוד שנקבע בתוכנית מנדטורית שהעירייה קבעה שאין לה יכולת לממש.

**אלי יהל שמאי** : כשיש שני מגרשים, לאחד 3 בעלים ולשני 200 בעלים, שני המגרשים באותו גדול ואותם זכויות בניה, לא צריך להיות שמאי לדעת שכל חלק שנקנה שבמגרש שיש בו 3 בעלים שווה יותר מהמגרש שיש מגרש עם 200 בעלים כי קשה יותר לארגן 200 בעלים והחלקים לכל שותף גדולים יותר.

במקרה שלנו, במגרש שלנו יש 12 שותפים 7 מתוכם מחזיקים 7% כל אחד מחזיק אחוז ואין לו בעיה להתעלל. במגרש השני יש 22 שותפים מתוכם 16 קטנים, זה ברור שזה לא אותו דבר. ברור ששמאות זה לא מדע מדויק, ההפחתה היא לא אפס והדיון יכול לנוע בין 10 עד 1 אחוז.

**ליאור שפירא** : אתה אומר שכמות המחזיקים משפיעה?

**אלי יהל** : נכון

**ליאור שפירא** : אם כל חברות ביטוח היו מחזיקות במגרש אחד לעומת השני שתי אחיות המגרש שלהן יהיה שווה יותר?

**אלי יהל** : שמאות זה לא דבר מדויק. פה מדובר על 22 שותפים לעומת 12. הטענה השנייה לגבי שביל עכו נאמר לנו ששביל עכו פחות יותר טוב מרחובות אחרים, השמאי אמר שזה נלקח בחשבון בטבלאות, אבל לא רואים זאת למגורים בקומות העליונות.

**חגי קורח** : בקצרה חזית לשביל עכו צריך להיקבע לפי F ואם הנימוק הוא רשת רחובות אז צריך להחיל על כל שאר רחובות בעיר. יש שלל פסיקה לעניין המושע. לעניין השווי היחסי לפי הסכם השיתוף. יש הסכמות לבניה בחלקה ולבסוף אני צריך להילחם על הזכויות שלי, אני מבקש מהוועדה לתת ההקצאות לחלקה בשלמות. זה נעשה בתוכניות אחרות יש פסיקה של ועדה מחוזית. במתחם 3 יש אותו מקרה, דין התקנון כדין ההסכם שיתוף מתוך עיקרון השווי.

**עו"ד שוב צבי** : לא אמרתי שהשמאי יחליט עם חלקה 41 תקבל זכויות או לא. למה כי הקרקע היא רשומה כמקרקעי יעוד שזה למטרה ציבורית. החלקה התקבלה כיעוד למרות שהיעוד המסחרי היה כבר משנת 1946. לחליפין, גם אם לא מורידים אותה מתחת לקו החלקה אמורה לקבל ערכים אחרים כי זו מתרוכה. היא אמורה לקבל שווים אחרים. בתוך מגרש 201 יש שטח ציבורי, בתחשיב הורידו 10000 שקל לכל מ' לקחתם ממגרש 200 וממך את מגרש 201 אני לא אמור לשלם את המגרש הציבורי במגרש 201, זה לא אמור להיות בטבלת איזון, זו טענה משפטית.

**שמאית מיכל שינקביץ** : לא קיבלנו תשובה לטעויות למגרשים המסחריים 201. לא קיבלנו מענה לגבי הכפלת שטחי המרפסות והמחסנים ב 16,000 במקום 15,400 ולא קבלנו מענה להגדלה הנפחית של המגרש הציבורי מגרש 250 ואיזה מקדם יהיה כאשר הכפלתם את זכויות הבניה לבנייני הציבורי מ200 ל-400 אחוז. לגבי המושע אנו מגרש שמנוהל בניהול אחיד, אני מודעת בזכויות הבניה לשינוי בין מסחרי 1 למסחרי 2 יש לשקף זאת בתחשיבים.

**חגי קורח** : התוכנית של שד"ל יבנה שבמסגרתה היה הסכם שיתוף והיו זכויות בניה צמודות אבל לא אותו מקרה. העיקרון הוא אחיד תמיד המקרים יכולים להיות שונים והוועדה קובעת עיקרון אחד ומכילה אותו על כולם. יש לקבוע או גילום השווי או מתן הזכויות בשלמות וכך לא אפגע מהתוכנית.

**דיון פנימי** :

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

ההקלטה הופסקה לבקשת יו"ר הוועדה לצורך קבלת הסבר משמאי הוועדה אוהד דנוס **אוהד דנוס** : נתנו הפחתות אחרי שחישבנו את שווי המגרש. נושא הפרשות לשטחי ציבור שעשינו את ההערכה ותכנון בעתיד וכד' שווי השוק מחושב לפי תוכנית F וביתרה לפי היעוד. אני מנטרל את ההשפעות של התכנון מחדש ולכן זה צריך להישאר 0.10. אין כאן עירייה בין העיריה לבנים. אחת הסיבות לתקן 15 בגלל כל הפחתות. אם יש הפחתה בשביל עכו יש הפחתה. בשד"ל עשינו את הטבלאות דרך חגי' ושם קיבלו כמו בתוכנית קודמת קיבלו 2 קומות משרדים ובהסכם שיתוף חילקו בינם לבין עצמם. אנחנו רשמנו את העובדה שיש הסכם שיתוף כמו פה וחילקנו את הזכויות בהתאם לנסח. בבתיים משותפים צריך להתייחס לפסיקה לשווי הכלכלי של היחידות פה אין את זה. במקרה הזה אין רישום בית משותף בטבלאות הקצאה הם רוצים שנרשום לכל אחד את החלק שלו ואי אפשר לרשום את זה.

**ליאור שפירא**: הטענה שלו אם יש הסכם שיתוף הזכויות הם לא עתידיות.

**אוהד דנוס** : במתחם שלוש יש מקרה של בית משותף והזכויות נרשמו לטובת בעלים אחד, זה מקרה שונה. כעת הוא מבקש לעשות סוג של עיקוף, עיריית ת"א לא יכולה לעזור לו.

**ליאור שפירא** : במגרש של דונס במושע, כולם שווה בשווה אבל יש עסקה שלא דווחה נעשה רק הסכם שיתוף, ואת ההסכם שיתוף הכנסתי בטאבו 70 30.

**אלי לוי** : לא קנייני. קנייני יבוא בתבע הסכם שיתוף הוא אומר למרות שני 70% אני מסכים

**ליאור שפירא** : במסגרת הסכם השיתוף אנו חצי חצי, במסגרת הסכם שיתוף זה שונה והפקדתי אותו בטאבו. אני קונה את זה במסגרת הסכם שיתוף.

**אלי לוי** : חוק המקרקעין קובע אדם שנכנס בשלושים והשני בשבעים, בהסכם שיתוף הם משנים. כשבאים לרשום בטאבו הרשמת לא מסתכלת בהסכם שיתוף ואומרת חצי חצי.

**אוהד דנוס** : יכול להיות שני מצבים בעניין הסכם השיתוף. אחד שהוא אומר לגב' אני לוקח מגרש יותר קטן ונקבע שבזכויות הבניה הנוספות נתחלק אחרת, אם זה המצב אז אני חייב להכניס אותו לפי השווי היחסי שלו קבלת עוד זכויות שלו ולא אמור לשנות את הטבלאות. במקרה השני, קיבל יותר הוא קנה או שכנע אותה, והוא מבקש להירשם הוא צריך לראות דיווח. הבעיה היא הדיווח.

**ליאור שפירא** : אם יש דירה בבעלותי ונתתי לבתי ודיווחתי למיסוי מקרקעין. בטאבו אני עדיין הבעלים.

**אלי לוי** : אבל יש לך אישור, אם הוא היה מציג מסמך ודיווח עליה

**אוהד דנוס** : במקרה הזה אם יהיה או"ח אתה תהיה רשום.

**אלי לוי** : האיזון מבחינת הקניין הוא מושלם.

**ליאור שפירא**: גם אחרי שעשיתי את הכל הוא לא רושם אותי

**מיטל להבי** : יש תקן 7 שקובע שאפשר

**אוהד דנוס** : היא צודקת. יש שני נטבחים הוא אומר תעריך את ה-25 אחוז שלי יותר, אנו כרשות ציבורית מחויבים לראות שהם דווחו לרשות המיסים ואז נוכל להתקדם אתו.

**ליאור שפירא** : הטענה היא חסרת משמעות אם דיווחתי או לא העיקר שאנו פועלים לפי הנסח טאבו.

**אוהד דנוס** : חייבים לציין את ההסכם.

**אלי לוי** : יש מס על תשלומי איזון.

**מיטל להבי** : גם השותפים מבקשים לראות את הבניין כבניין משותף.

**אוהד דנוס** : ההסכמות לא רלוונטיות הם יצטרכו לשלם על זה אם הם לא יוכיחו מבחינת שווי הם לא שינוי.

**מיטל להבי** : התוכנית השתנתה משנת 2015 ולמתחם 2 בשנת 2017 אחרי שמכרו ללוינסדטיין מתחם 2 הוא 9 דונם עם 30 אלף מרוב וכל שאר המטרים זרמו ללוינסטיין. והזכויות זרמו למגרש אחד

**אוהד דנוס** : לגבי העצמת הזכויות כשבאו אליי כשמאי, הגבול לא היה שם.

**מיטל להבי** : ב-5500 אתם מבקשים איזור תעסוקה על כל שטח מתחם 2

**אלון הרשקוביץ** : בגלל שהיתה טעות בתכנית המתאר 5000 באזור הגדוד העברי הגענו לוועדה המחוזית עם התכנית הראשית 4321. החלוקה למתחמים כפי שהם היום. ב-5500 הוא תיקון גרפי בלבד, התוכנית מאושרת.

**מיטל להבי** : הם לא יכולים לבוא ולטעון שאישרנו את 5500 ומגיע להם יותר זכויות וגובה?

**אלון הרשקוביץ** : לא. התיקון בוצע בכדי שהתשריט יהיה נהיר. אני בקשתי לעשות את התיקון הזה ושכל האיזור יסומן כמע"ר.

**מיטל להבי** : זה אזור מגורים

**אלון הרשקוביץ** : התוכנית 4321 חלקה אזורים מוטי מגורים ואזורים מעורבים.

**אודי כרמלי** : בגלל זה היינו במחוז. 5500 משקפת את התוכנית המאושרת.

**מיטל להבי** : אני לא מבינה זאת כך

**ערן מאירסון** : זה אחוזי מגורים שמאפשרים באזורי תעסוקה ונוצלו בתוכנית הזו.

**מיטל להבי** : 5500 לא מוסיפה זכויות לתוכנית הזו?

**ערן מאירסון** : 5500 היא משקפת את המצב המאושר שהיתה טעות סופר והיא לא משנה כלום.

**מיטל להבי** : כיו"ר המטה למיגון העורף, עימי יש 30 חברים אנשי מקצוע שגם חגי קורח מופיע שם. זו עבודה התנדבותית. אני לא חושבת שאני בניגוד עניינים למען הסר ספק ולפרוטוקול. בנוסף תפרט את זכויות הדרך

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

**ראובן לדיאנסקי:** על מנת לממן את הזכויות במבנה ציבור ב2011 העמיסו את זה על מגרש 200. **אוהד דנוס:** זאת הדרך לעשות זאת וצריך להעריך שווי שוק של המגרשים החדשים ומגרש שאמור לבנות לעיריה שטח הוא שווי הזכויות מינוס עלות המטלה. הוא טועה מתמטית. יש שווי לתכנית מצב חדש והשווי מורכב ממי שמקבל מגרש שיש בו את המטלה מקבל טיפה יותר מכוון שהוא צריך לשאת במטלה ולכן במבחן שווי שוק אני חייב להביא בחשבון מגבלות. **מיטל להבי:** אין קורלציה בין ההתנגדויות של מיתר לבין התשובות. **אוהד דנוס:** יש לו 6 ועונים לו 6 – טעות סופר. המלצתי לוועדה לבטל דרפטים. **מיטל להבי:** אני מציעה שמתנגדים יגישו תקציר להתנגדות. אתה תפרט יותר את השומה **אוהד דנוס:** זה התקן. **אוזן:** מקריאה את ההחלטה.

**בישיבתה מספר 0008-24' 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.

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:**

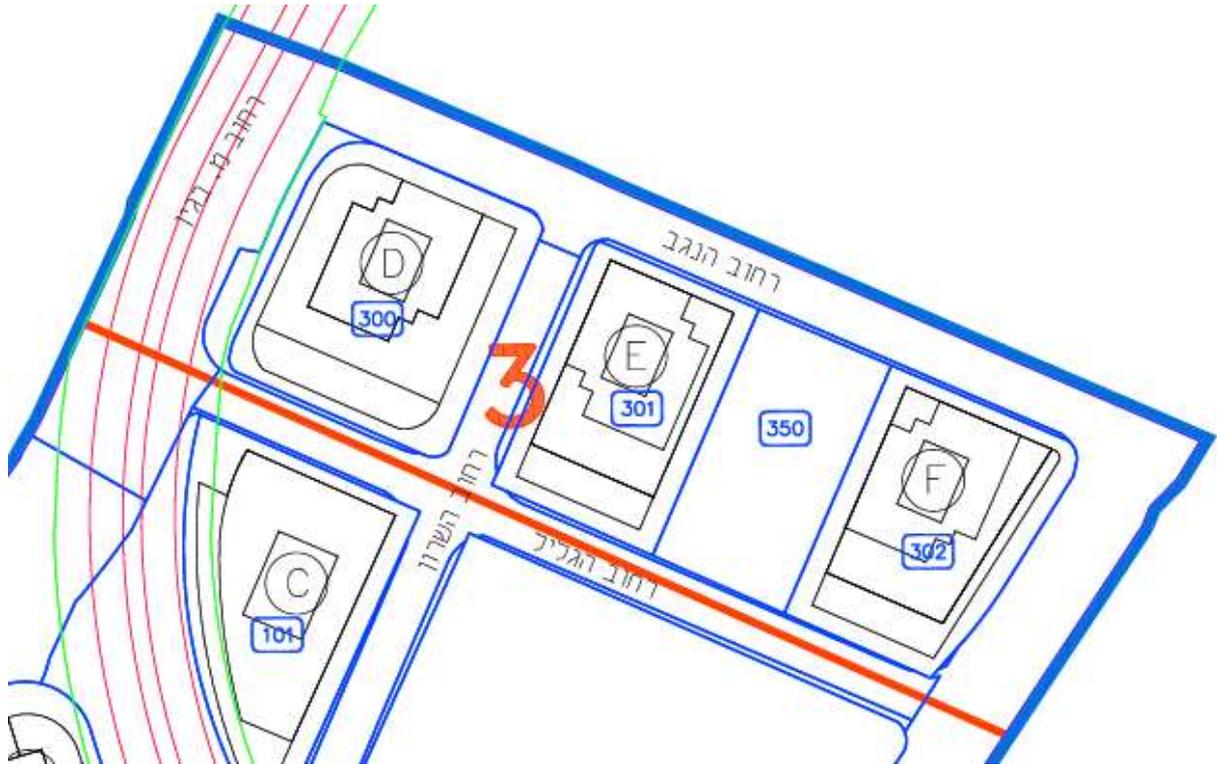
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 3.

התוכן	מס' החלטה
507-0909861 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 6 - 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, 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	ערך התכנית קניון אריכלים
<b>עיקרי המסמך (הוועדה)</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "יריגול" (שעוד לא חושמכה)	<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 סלולית 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 כיוון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים 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 כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

<b>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית</b>	<b>מחוז הסעיף בחוק</b>	<b>ותאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</b>
42, 41 (א) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתקנייהם 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 והחלפת המסמכים הישנים).

<b>שימוש בתוכנית</b>	<b>שימוש בתוכנית</b>
שימוש בסעיף חוק בסמכות מתוכנית המתאר - סעיף 42 (ד)	שימוש בסעיף חוק בסמכות מתוכנית המתאר - סעיף 42 (ד)
תוכנית בסמכות ועדה מקומית חלפה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תיטור את החוקנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחילת פוליסת לכלול בתוכנית כאמור, על אף חומרי תוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 22(א), וכן בסעיף קטן 42 למטב פסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ז) שבסעיף קטן 42.	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חלפה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תיטור את החוקנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחילת פוליסת לכלול בתוכנית כאמור, על אף חומרי תוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 22(א), וכן בסעיף קטן 42 למטב פסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ז) שבסעיף קטן 42.
42 (א) למטב: (א4) - קביעת או שינוי גובה יקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	42 (א) למטב: (א4) - קביעת או שינוי גובה יקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
<b>סעיף</b>	<b>מחוז הסעיף</b>
סעיף קטן 42(א)	מחוז הסעיף
<b>סעיף קטן 42(א)</b>	מחוז הסעיף
סעיף קטן 42(א)	מחוז הסעיף

<b>הצהיר והתייגות</b>			
בראשית דעתי הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) במסמך בסעיף 42 בסמכות זה.			
שם ועם משטח אודי כרמל, אורי	מספר ת.ו. 095332735	התוקף	תאריך 18.1.2022
שם ועם משטח הראל אדרם אורן, עדי	מספר ת.ו. 2438976-9	התוקף	תאריך 13.1.2022

התקיים  
בני אילנה סולמי - ראש עקי (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
חונת דעת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>3 מתחם 3 - 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 צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

התוכן	מס' החלטה
30909861-507 תא/מק/3/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0008-24

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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>7. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות. 8. לקבל את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות. 12. לדחות את ההתנגדות. 13. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>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. 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' סלומון 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 8-17 יוחס 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>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 סלומון. 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, 8-17 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>באסס חתו, גרשון ויסרפורה, דודו טסה, דופלר דניאל, זילברמן מנחם, חאלד סכיס, יונה יואב, ליפמן ראובן, מיכל דרורי ליטנר (שמאי אסף לוי)</p>	
---	--	---	--	--	--

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

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

<p>זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינו לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדן ניתן יהיה לעדכן את טבלת האיזון בהתאם.</p> <p>2. עפ"י בדיקת שמאי התכנית לא ניתן לעשות שימושים מסחריים באזור תעשייה. כך שנמצא על ידו הבדל מהותי בשווי בין מסחר לתעשייה.</p> <p>3. בבדיקת השמאי נמצא שמקדם המושע בהפחתה של 10% במגרש 301 סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים האחרים בטבלת האיזון אשר מוחזקים ע"י שני בעלים.</p> <p>4. הטענה אינה רלוונטית לטבלאות האיזון נערכו לפי תקן 15 השמאי ומכל מקום הטבלה תתעדכן לפי המענה בסעיף 1 בהתנגדות זו</p> <p>5. הטענה אינה רלוונטית לתכנית איחוד וחלוקה וכל בעלי הזכויות מקבלים את שווי זכויותיהם בטבלת האיחוד והחלוקה.</p> <p>בכל הקשור לנושאים קניינים 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 הבינו ממצה את זכויות הבניה האפשריות לפי תכנית F (מבחינה כמותית) ולפיכך יש בבינו לבדו כדי לתרום לשווי הקרקע במצב הנכס. ולכן מוצע כי בכפוף להצגת</p>	<p>1. הנכס מהווה דירת מגורים ולכן יש להעריך את הקרקע כמגורים ולא תעשייה.</p> <p>2. יש הטיה חמורה למסחר למרות שביעוד תעשייה לפי תכנית "F" זכויות הבניה לתעשייה ומסחר זהות ורשימת השימושים טובה יותר בתעשייה. יוצר יתרון לחברת לוינשטיין.</p> <p>3. יש להגדיל את ההפחתה למושע במגרש 301.</p> <p>4. שווי המצב המוצע נמוך משווי המצב הנכנס והדבר מהווה בסיס לתביעה לפי סעיף 197</p>	<p>גוש 8939 חלקה 2 רחוב הנגב 12</p>	<p>עו"ד ערן לס בשם מיקי דביר</p>	<p>7</p>

	<p>מסמכים המעידים על הקמת המבנה 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>	<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 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</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. 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>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 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 עזרא דבורה</p>	<b>11</b>

<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>

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>

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

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>			
---	--	--	--	--	--

<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 - 0008-24ב' - 6

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

<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. השמאי עורך את טבלאות הקצאה לבעלים רשומים. כאשר החכירה הולכת אחרי הבעלים במידה והינם גם רשומים בנסח הטאבו.</p> <p>2. ראה התנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. הטענה שהוצגה ע"י שמאי המתנגדים היא חישוב השווי היחסי של החוכרים. הטענה איננה רלבנטית לחוכרים שחכירתם הולכת לאחר הבעלים.</p>	<p>1. זכויות המתנגדים (חוכרים) נרשמו במצב הנכנס כאילו מדובר בזכויות מתחת לקו. יש להציג את תחשיבי השווי.</p> <p>2. החלק היחסי של חלק כלל החוכרים בחלקה 6 הינו 17.41%, שהם 8.86% משווי התכנית.</p>	<p>גוש 8939 חלקה 6</p>	<p>22 עו"ד נעה גילה בשם שמואל בוקסר, אליהו הימון, צפורה הייפרט, ארז הימון, נעם שמואל הימון, אהוד הימון, אליהו שי הימון, שוהרה מוחבר, נעים מוחבר, פרידה מוחבר, סולימן שלמה מוחבר, אלברט פיימן, ליאור רפאלי, עמוס בן דוד, מרדכי ראובן, יוסף טל, ירשי משה הימון ז"ל, יצחק הימון, בועז הימון, וחברת קובה ישראל נכסים בע"מ וחברת שי וילמן החזקות בע"מ</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>10. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>13. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדות 1 טענה 1.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות 2 טענה 1.</p> <p>3. שמאי התכנית שמר על מנגנון שימור הזכויות ולא הביא בחשבון את היעודים לפי תת"ל 71/ב.</p> <p>4. מקדם מושע של 10% במגרש 301 הינו סביר במקרה הנדון וביחס לשני המגרשים הסחירים האחרים בתכנית.</p> <p>5. תרומת המחברים של חלקה 1 בגוש 8938 הובאה בחשבון ע"י השמאי.</p> <p>6. בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית "F", שהינה התכנית שקובעת את זכויות הבניה במצב הקיים, נקבע שזכויות הבניה בחלקה 3 בגוש 8938 ובחלקה 6 בגוש 8939 לפי 65% בקומה לעומת חלקת המתנגדים שהינה לפי 50% בקומה. מה שכמובן משפיע על שווי חלקה 1 בהתאם.</p> <p>7. כל שלושת המגרשים שבתכנית הינם בקרבת שב"צ או מגדל תעסוקה כך שאין משמעות למקדם המבוקש.</p> <p>8. מקדם הפחתה שיוחס למגרשים 300 ו 302 הינו בשיעור של 3% בלבד, מאחר ומגלם הפחתה למרכיב המגורים בלבד.</p> <p>9. ראו מענה בהתנגדות 20 סעיף 9</p> <p>10. חברת חשמל הינה בעלים של תת חלקה 7 בחלקה 1 בגוש 6971 והינה בעלים עפ"י חוק וזכאית בהתאם להיכלל בטבלת האיזון.</p> <p>11. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> <p>12. הנושא נקבע בתכנית הראשית 4321 "מתחם השומרון"</p> <p>13. בהתאם לתקנון הבית המשותף ונסח</p>	<p>1. להקצות למתנגדת שטח במגרש 300, בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק "קרוב ככל האפשר".</p> <p>2. העדר פירוט.</p> <p>3. העדר התייחסות למנגנון שימור שנקבע בתת"ל 71/ב</p> <p>4. מקדם מושע נמוך ובלתי סביר במגרש 301.</p> <p>5. המבנים תורמים לשווי בחלקה הנדונה.</p> <p>6. החלקה הנדונה הוערכה בחסר ביחס לחלקות 3 בגוש 8938 ו-6 בגוש 8939</p> <p>7. להוסיף מקדם קרבה לשב"צ במגרש 301.</p> <p>8. הערכת שווי בחסר של מגרשים 300 ו-302.</p> <p>9. אי צירוף בדיקת גזי קרקע.</p> <p>10. לגרוע את חלקה של חברת החשמל</p> <p>11. לתקן את התכנית שמגרש 300 יישא ביותר יחידות דב"י מיתר המגרשים</p> <p>12. להגדיל את זכויות הבניה למגורים במגרש 301</p> <p>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>עו"ד עמית, פולק, מטלון בשם חברת אילון חברה לביטוח בע"מ ( שמאית מיכל שימקיץ) (סי' 13 טענת שמאי ירון ספקטור)</p>	<p><b>23</b></p>
--	--	---	---	---	------------------

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

	<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>

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

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

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2 ו 3	1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
2	לדחות את סעיפים 1, 3-7, 9, 11-13 לקבל את סעיף 2 ו 8 לקבל חלקית את סעיף 10	1. לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר. 2. להוסיף שווי תרומת מחוברים לחלקה 2 בגוש 8938 בהתאם לתשריט הבית המשותף 3. לתקן את טבלאות ההקצאה ולתת מקדם 1.2 לתת חלקה 5 בגוש 8938 חלקה 2
3	לדחות את כל הסעיפים	לא נדרש
4	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
5-13	לקבל חלקית סעיף 1 וסעיף 4 לדחות את סעיפים 2, 3, 5	1. לעדכן את טבלאות ההקצאה ולהביא בחשבון את המבנה הקיים בקביעת שווי הקרקע, בכפוף להצגת מסמכים המעידים על הקמת המבנה כדין. 2. יבוצע עדכון לפי סעיף 1 אשר ישפיע על טבלאות ההקצאה
14	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיף 2	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
15	לדחות את כל הסעיפים	לא נדרש
16	לדחות את סעיף 1, 3 לקבל את סעיף 2	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש עיקרון קרוב ככל האפשר.
17	לדחות את ההתנגדות	לא נדרש
18	לדחות את סעיפים 1, 2, 4 לקבל את סעיף 3	יש לעדכן טבלאות ההקצאה ולהתייחס להצמדות בהתאם לנסח הטאבו
19	לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-5	לעת עדכון טבלאות ההקצאה ישתדל שמאי התכנית להקצות לחלקה 6 בגוש 8939 תמורה במגרש 301 ככל שיתאפשר
20	לקבל את סעיף 1 לדחות את סעיפים 2-12	לתקן את הטבלה במידת האפשר כדי לטייב את מימוש העיקרון קרוב ככל האפשר.
21	לקבל את סעיפים 1-8, 10-13 לדחות את סעיף 9	14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג. 15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכנית 16. עדכון זכויות הבניה במגרש 350 ל 400% בניה 17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניוז 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 -	6 - - '24-0008
דיון בהתנגדויות	

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

**בישיבתה מספר 0008-24' 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>
4557/מק/תא/507-0636886 - מרחב לוינסקי דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	05/06/2024 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.**

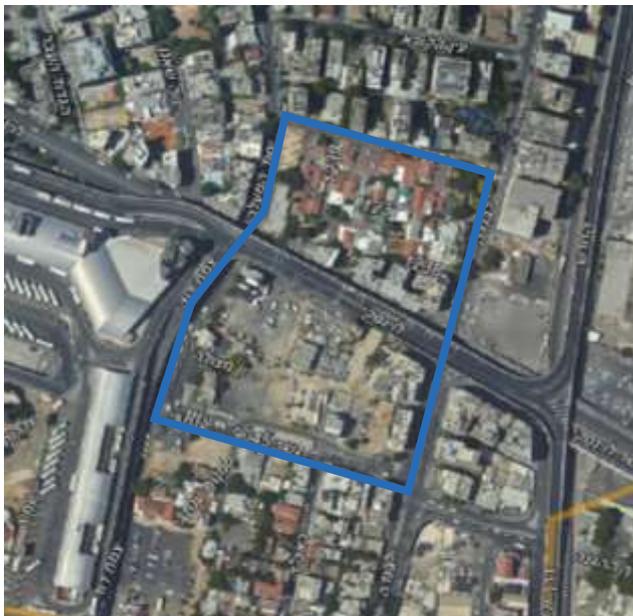
**תאור גבולות:** רח' ראשון לציון

**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 לוינגר

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 דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	05/06/2024 7 - 0008-24'

			5
--	--	--	---

### **הפקדת התכנית :**

בהתאם להחלטת הועדה 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 הועדה המקומית.

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

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

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

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

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

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

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

<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 הולמ"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.

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

**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.

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

לריסה קופמן: מבוקש מהוועדה לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק להכנת תוכנית להרחבת המדרכות. מיטל להבי: מה יהיה רוחב המדרכה? לריסה קופמן: כפול ממה שקיים היום מיטל להבי: ממי נלקח השטח? לריסה קופמן: מהצבא אלחנן זבולון: אושר

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

לפרסום 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"ח 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"ח 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 בייעוד מגורים.
- 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 בייעוד 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  $\leq 180$  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	תשריט אזורי ייעוד
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני
	+	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 התוכנית, פרק 5
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	תשריט תחבורה



<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 שפורטת גם במסגרת תנאים מנבילים 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 ע"ר מורב סעיף 3.4.3 חזית מסחרית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור 501 מגורים בכנית עירונית חזית מסחרית רצ"ר 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 רצ"ר מערב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדרת 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, כשומעו כלע"י 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 תוספת זכויות בניה מצטנא/5000 אלא רק סתמיא 38 ויוד משימור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.</p>	<p>סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמיא 38 מירבנים 3.2.4 (א) שטחי בניה מירבנים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בכנית עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.1-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (א) תכנית המגידת זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל כטת התכנית, ניתן לקבוע רחיק השולח על הרחיק המורבי וכלכד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המורבי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור 3.1.4 (א) בתכנית המייעדת שטחים למלונאות ניתן לקבוע רחק השולח על הרחיק המורבי עבור מרפסות.</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 לקבוע באזורי הייעוד.</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, בתאם 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>ליני 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 אזורי 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>ליני הותכנית לא מוסיפה מתא/5000</p>	<p>מותות ההקצאה לברכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית... במקדמת... 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 שטחי בניה... או תמות שטחי בניה מייחד שאנו למגורים ליעודי למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פירוט של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ליני</p>	<p>סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל החיות בדבר שימושים (A), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הכוללת בדבר שינוי ייעוד (ד).</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 המאגדים תחת התגרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת כוכב ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, 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 מוסיפה בנייה על המבנה הקיים שאינו משנה באופן מוחותי את המבנה המאופי. ניתנה תויד איכות חסיבה שניתן לספור מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>4.4.1 [ב] תכנית תקובעת בנייה כמגרש הנובל 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) חוות יעל סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חמיות מרחביות (4.4.4) תמאם להמקדה (4.4.5) חסמנות לסיסות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>תוספת על הבנייה, מנב קיים לא משיגות.</p>	<p>4.6.4 (א) ניקון</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש המונעי לתשתיות (4.6.1) הרחות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) מריכות אנירת ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקון (4.6.4)</p>



**חוו"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 שווה 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 286' 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 המבנן 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 שווי 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 86'ד 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 בדרפט 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 86'ד 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 החילוון 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.	גובהת 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>	
לדחות את הטענה	<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 המלונאיות.</p>
לדחות את הטענה	<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>
לדחות את הטענה	<p>בהתאם לחוו"ד המחלקה האסטרטגית, הזכויות המנויות הן עבור שימוש מלונאי, 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 המלונאיות באזור חוף הים תוך שיפוץ חזית המבן 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>
לדחות את הטענה	<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 חתיכה 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 ב' 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.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24 ב' מיום 05/06/2024 תיאור הדין:**

**הראלה אברהם אוזן:** לפני כשבועיים נשמעו התנגדויות לתוכנית של העברת זכויות מבן יהודה לרח' הירקון, נטענו טענות קנייניות, והוועדה החליטה לפי שהיא מתכנסת ומקבלת החלטה בהתנגדויות, שהיזם יגיש לה תוך 15 יום חוות דעת לעניין התימוכין קנייניים. קבלנו פניה מהיזם לקבל אורכה להגשת חוות הדעת עד ל- 20.6.24. מבוקש מהוועדה לתת את הארכה המבוקשת ולקבוע שחוו"ד שיעביר היזם תועבר למתנגדים ותינתן להם הזכות להגיב תוך 14 יום על חוות הדעת ולאחר מכן הוועדה תתכנס לדיון פנימי בהתנגדויות.  
**אלחנן זבולון:** אושר פה אחד.

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

הוועדה 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 הוועדה תתכנס לדיון פנימי בהתנגדויות.

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