מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 22-0017
ב' סיון תשפ"ב 01/06/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	ערן מאירסון	מ. מח' תכנון מזרח
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אלון סיגלר	מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 22-0017 מיום 1.06.2022 אושר בישיבה 22-0019 מיום 15.06.2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 22-0017
ב' סיון תשפ"ב 01/06/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0016ב מיום 18/05/2022
.1	1		הפקעת חלק מחלקה 74 בגוש 6976 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	2		3616א' - אוסישקין 16 דיון בפיצויים
.3	3		3616א'- רחוב ישעיהו מס' 17 - תת חלקה 7 דיון בפיצויים
.4	4		3616א' - רחוב נצח ישראל מס' 14 דיון בפיצויים
.5	5		3616א' - רחוב אוסישקין מס' 96 דיון בפיצויים
.6	6		3616א' - רחוב ישעיהו מס' 3 - תת חלקה 12 דיון בפיצויים
.7	7		תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת אליפלט דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.8	8		תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	9	507-0859850	חבר הלאומים דיון בהפקדה
.10	10	507-0323345	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא פרסום נוסף של 106ב'
.11	11	507-0726562	הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78) דיון נוסף בסעיף 77 78 הארכת תנאים מגבילים
.12	12	507-0720755	רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים(2)
.13	13	507-0802678	רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (77-78) דיון בסעיף 78 עדכון תנאים מגבילים(2)
.14	14	507-0807792	רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (77-78) בקשה להארכה דיון בסעיף 78 (2)
.15	15	507-0807792	רה פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (2)
.16	16	507-0924282	רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 דיון בהתנגדויות
.17	17		מדיניות מבואות יפו 5000 דיון באישור מדיניות
.18	18		הס 20 דיון בהפקדה (2)

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5003 - ניוד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה

מיקום: הרחבת דרך במסגרת פרויקט שדרת הקריה – רחוב המסגר 3

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6976	74	פרטית	662	111	דרך	חלק משטח חניון

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י :
"תב"ע 1406 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 04.09.1975 כ"ח באלול תשל"ה".

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 74 בגוש 6976 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד אגף הנכסים:
השטח המיועד לדרך דרוש לעירייה במסגרת פיתוח תשתיות פרויקט שדרת הקריה. שטח של 94 מ"ר מתוך החלקה הופקע בעבר ובחזקת העירייה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

ליאב הררי: מבוקש להפקיע חלק מחלקה 74 בגוש 6976 ברחוב המסגר 3 כחלק מפרויקט שדרת הקריה במסגרתו בין היתר, מרחיבים מדרכות וסוללים שבילי אופניים. השטח מיועד לדרך לפי תבע 1406.
דורון: למה הכוונה שחלק מהחלקה הוא חניון?
ליאב הררי: כיום השטח הזה משמש חלק מחניון פרטי ונצטרך לקבל את החזקה בחלק משטח החניון למען מימוש המטרות של פרויקט שדרת הקריה.

בישיבתה מספר 22-0017ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 74 בגוש 6976 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: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר אברהם לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון

פירוט סכום הפיצויים:
400,000 ש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):</u>
להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

<u>חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:</u>

בחינת קיומה של "פגיעה" (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון,

כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני הקודם**"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני החדש**"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

לענייננו:
מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות):3.89 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים: 30.13 מ"ר.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד :

מצב קודם

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 38/345 חלקים (כמפורט בחוו"ד).
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, השלמת בינוי קיים קומת גג, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 38/345 חלקים.
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.
לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש			
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטחי הרחבת יח"ד בקומת הקרקע	18.00	60%	10.80
השלמת בניה-בינוי קיים בקומה 4	64.19	100%	64.19
שטח בניה - קומה נוספת	99.19	100%	99.19
שטח בניה - מפלס הגג	77.41	120%	92.89
יתרת שטח - מרפסת גג	21.78	30%	6.53
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			**273.61**
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'			27,000 ₪
כופר חניה -4 מקומות חניה			193,264 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			80%
מקדם דחייה למימוש - 5 שנים, 6%			74.7%
חלק יחסי ברכוש המשותף			11.01%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			**470,518 ₪**
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם			
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת	23.00	100%	23.00
יתרת שטח - מרפסת גג	41.19	30%	12.36
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם			**35.36**
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'			27,000 ₪
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%			64.60%
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן לדירה שבנדון			75%
חלק יחסי ברכוש המשותף			11.01%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם			**50,941 ₪**

<u>כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

<u>תקציר חוות דעת אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של חלקת משנה 9 בחלקה 51 גוש 6963 ברח' אוסישקין 16 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיים בנין מגורים שלוש קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וחדר יציאה על הגג (להלן: "**המבנה**"). הנכס מושא התביעה הינו

דירת מגורים דרום מערבית בקומה הרביעית והעליונה במבנה (להלן: "**הדירה**").

- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- יובהר, כי **מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין**.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 306 מ"ר אקו'.
- **<u>יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל</u>**.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- **גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות**.
- בהתאם להלכה הפסוקה, **זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות**.
- **זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי**.
- **מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת**.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 38/345 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה**.
- נציין, כי **אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות"**.
- **<u>משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף</u>**.

- משכך, **<u>ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה</u>**.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- **זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף**.
- זאת, על אף ש**תכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי**.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

> 2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי **ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג**.
- **דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה**.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לה באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות הדירה באישור תכנית 3616א'.
- **לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'**.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **<u>לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק</u>**.

שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבסס על "**תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג**..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה** – הא ותו לאו. לאמור, **אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק**.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן**.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- **נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי <u>משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף</u>**.
- **משכך, <u>יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג</u>**.
- **<u>זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים</u>**.

<u>שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת</u>

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות שונה מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- זאת, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בנוסף לזכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציינן.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, **הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם**.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף

200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

שירה אמר : 5 תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'.
מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתחשב בכך שהחלק היחסי בשני מצבי התכנון זהה ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדל, הרי שאין פגיעה.
וכן בהתאם לחוות דעת השמאיות והמשפטיות המצורפות לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעות ולא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות עקב אישור התכנית.
דורון ספיר : חוות הדעת מקבילה לכל התביעות מקבלים החלטה בנפרד בהתאם לצוות המקצועי ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר אברהם לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6958 חלקה: 1 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב ישעיהו מס' 17
שם התובע/ים: טלמור שיר אריאלה טובה
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

<u>תשריט סביבה:</u>

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
690,000 ש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):</u>

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

<u>חוו"ד שמאי הוועדה המקומית_יונתן לוי___:</u>
בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן : "**המצב התכנוני הקודם**"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן : "**המצב התכנוני החדש**"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

<u>לענייננו:</u>
<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות):7.62 מ"ר.</u>
<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים: 25.04 מ"ר.</u>

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד :

<u>מצב קודם</u>
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית,
הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 47/413 חלקים. (כמפורט בחוו"ד)
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

<u>מצב חדש</u>
תכנית 3616 א' מאפשרת בענייננו, תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 47/413 חלקים.
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס

<u>כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.</u>
<u>לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש				
מהות	שטח ברוטו	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת	135.95	115.95	100%	115.95
שטח בניה - מפלס הגג	97.04	77.04	120%	92.45
יתרת שטח - מרפסת גג		38.91	30%	11.67
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש				220.07
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'				27,000 ₪
ספר חניה 3 מקומות חניה				144,948 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן				80%
מקדם דחייה למימוש (5 שנים, 6%)				75%
חלק יחסי ברכוש המשותף				11.38%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש				**391,910 ₪**

אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם				
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת		46.00	100%	46.00
יתרת שטח - מרפסת גג		69.95	30%	20.99
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם				66.99
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'				27,000 ₪
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%				64.60%
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן לדירת המגורים שבנדון				75%
חלק יחסי ברכוש המשותף				11.38%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				**99,714 ₪**

<u>כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

<u>תקציר חוות דעת אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית, ב"כ הוועדה המקומית</u>:

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של חלקת משנה 7 בחלקה 1 גוש 6958 ברח' ישעיהו 17 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע (להלן: "**המבנה**"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפונית בקומה הרביעית והעליונה במבנה (להלן: "**הדירה**").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

<u>א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה</u>

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- יובהר, כי **מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין**.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 192.6 מ"ר אקו'.
- **<u>יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בעניינו, מכל וכל</u>**.

- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- **גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.**
- בהתאם להלכה הפסוקה, **זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.**
- **זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.**
- **מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.**
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 47/413 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**
- נציין, כי **אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".**
- **<u>משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף</u>**.
- משכך, **<u>ברי כי לדירה מושא התביעה בעניינו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה</u>**.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- **זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.**
- זאת, על אף ש**תכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.**
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

> 2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי **ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג.**
- **דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל**

בעלי הדירות במבנה.

- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לה באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות הדירה באישור תכנית 3616א'.
- **לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.**
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק**.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבסס על "**תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג**..." (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובעת).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה** – הא ותו לאו. לאמור, **אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק**.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב ביניהן**.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- **נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף**.
- **משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג**.
- **זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף**.
- **מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים**.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בעניינו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציינן.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, **הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם**.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

שירה אמר : 5 תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'.
מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתחשב בכך שהחלק היחסי בשני מצבי התכנון זהה ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדל, הרי שאין פגיעה.
וכן בהתאם לחוות דעת השמאיות והמשפטיות המצורפות לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעות ולא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות עקב אישור התכנית.
דורון ספיר : חוות הדעת מקבילה לכל התביעות מקבלים החלטה בנפרד בהתאם לצוות המקצועי ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 22-0017ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6951 חלקה: 75 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב נצח ישראל מס' 14
תובעים: גיל, אייל ואורנה גבאי
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:
650,000 ₪

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):
להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את

אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:
בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

לענייננו:
מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 10.45 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים: 42 מ"ר.
להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד:
מצב קודם
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית,
הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 70/590 חלקים (כמפורט בחוו"ד).
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
מצב חדש
תכנית 3616א' מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 70/590 חלקים.
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.
לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש			
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטחי הרחבת יח"ד בקומת הקרקע	16.00	60%	9.60
שטח בניה - קומה נוספת	186.30	100%	186.30
שטח בניה - מפלס הגג	114.10	120%	136.92
יתרת שטח - מרפסת גג	72.20	30%	21.66
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			**354.48**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			25,000 ₪
כופר חניה -3 מקומות חניה			144,948 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			80%
מקדם דחייה למימוש -5 שנים, 6%			75%
חלק יחסי ברכוש המשותף			11.86%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			**615,697 ₪**
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם			
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת	46.00	100%	46.00
יתרת שטח - מרפסת גג	140.30	30%	42.09
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם			**88.09**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			25,000 ₪
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%			64.60%
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			75%
חלק יחסי ברכוש המשותף			11.86%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם			**126,584 ₪**

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ,
ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו גיל, אייל ואורנה גבאי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א'").
התובעים הם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 75 בגוש 6951, ברחוב נצח ישראל 14 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").
כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.
התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").
רקע כללי
סביבת המבנה מאופיינת בבנייה ותיקה ומתחדשת של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות. בסמיכות למקרקעין ישנם מס' מבני ציבור וביניהם בתי כנסת, בתי מרקחת, שגרירויות, ישיבה מקומית ועוד.
בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.
במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 650,000 ₪.
הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין יונתן לוי ויוחאי חן (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").
התייחסות משפטית לתביעה
א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה.

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16.

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של תוספת קומה וקומת גג חלקית.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 70/590 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

> 2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בעניינו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציינן.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

בנוסף, בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית – בשומת התובעים חושבו שטחים בחסר במצב החדש – הן ביחס לתוספת הקומות על הגג והן ביחס להשלמת בניה בקומת הקרקע.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

שירה אמר: 5 תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'.
מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות

בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתחשב בכך שהחלק היחסי בשני מצבי התכנון זהה ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדל, הרי שאין פגיעה.
וכן בהתאם לחוות דעת השמאיות והמשפטיות המצורפות לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעות ולא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות עקב אישור התכנית.
דורון ספיר : חוות הדעת מקבילה לכל התביעות מקבלים החלטה בנפרד בהתאם לצוות המקצועי ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6212 חלקה: 471 תת חלקה: 15
כתובת: רחוב אוסישקין מס' 96
תובע/ים: מר גרשון ברק
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:
550,000 בש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):</u>

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

<u>חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:</u>

בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני הקודם**"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני החדש**"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

<u>לענייננו:</u>

<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות):8.74 מ"ר.</u>

<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים: 29.31 מ"ר.</u>

<u>מצב קודם</u>

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית,

הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/803 חלקים. (כמפורט בחוו"ד)

הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/803 חלקים.

הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

<u>כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.</u>

<u>לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע</u>

<u>אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש			
מהות	**שטח לשיווק שומה מכרעת**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח בניה - קומה נוספת	219.00	100%	219.00
שטח בניה - מפלס הגג	168.00	120%	201.60
יתרת שטח - מרפסת גג	51.00	30%	15.30
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			**435.90**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			25,000 ₪
כופר חניה -6 מקומות חניה			289,896 ₪
מקדם דחייה למימוש -ע"פ שומה מכרעת			70%
חלק יחסי ברכוש המשותף			6.72%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			**499,337 ₪**
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם			
מהות	**שטח בניה (ברוטו)**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח בניה - קומה נוספת		92.00	100%	92.00
יתרת שטח - מרפסת גג		127.00	30%	38.10
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם				**130.10**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'				25,000 ₪
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%				64.60%
התאמות נדרשות בדירת המגורים שבנדון (על הצד הזהיר)				90%
חלק יחסי ברכוש המשותף				6.72%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				**127,158 ₪**

<u>כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

<u>תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל , ב"כ הוועדה המקומית:</u>

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש מר גרשון ברק (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א'").

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 471 בגוש 6212, ברחוב אוסישקין 96 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות וקומת גג טכני מעל קומת עמודים בנויה וכן קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא

התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

<u>רקע כללי</u>

סביבת המבנה מאופיינת במבני מגורים ותיקים, לצד מבנים משופצים ומחודשים בבנייה רוויה, בני 5-3 קומות.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים).

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 550,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין יונתן לוי ויוחאי חן (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

<u>חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה</u>

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של תוספת קומה וקומת גג חלקית.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 54/803 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות". משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת

חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

<u>שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק</u>

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו : ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב ביניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

<u>שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע</u>

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2) (להלן: "שומת בלטר") – וזאת חרף העובדה שניתנה במקרקעין שומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן (עליה הוגש ערר היטל השבחה – ערר תא/82349/1120) (להלן: "שומת טיגרמן" ו-"הערר" בהתאמה). מכל מקום יצוין כי גם כנגד שומת בלטר הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית, במסגרתו הועלו טענות כנגד מקדמי ההפחתה שנקבוע במסגרתה – בין היתר מטעמים של ביצוע הפחתה בכפל.

לפיכך, בעת עריכת תחשיב הפגיעה על שמאי התובע לאמץ (ולמצער להתייחס) לשומה המכרעת בהתאם לכך, נפלה טעות בחישובי השטחים בשומת התובע כאשר בשומת טיגרמן נקבעו שטחי תוספת קומה בשטח של 219 מ"ר וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של 168 מ"ר ו-58 מ"ר מרפסת גג.

יתרה מזו, בשומת בלטר (עליה הסתמך שמי התובע), נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציינן. למען הסדר הטוב נציין כי גם בשומת טיגרמן נקבע מקדם השבחה 1 לקומת הגג

החלקית – אולם גם על קביעה זו הוגש הערר.

מכל מקום, לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

בנוסף, לעמדת שמאי הוועדה המקומית אין מקום לבצע הפחתות הן בגין מושעא והן בגין דחייה – שכן מדובר בהפחתה בכפל.

בכל הנוגע למצב הקודם, מצאו שמאי הוועדה המקומית שגיאות נוספות בשומת התובע:

הימנעות מקביעת מקדם הפחתה לדחייה והימנעות מחישוב התאמות הבינוי החדש לדירה הקיימת.

<u>סוף דבר</u>

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

החלטת הוועדה:

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

שירה אמר : 5 תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'.
מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתחשב בכך שהחלק היחסי בשני מצבי התכנון זהה ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדל, הרי שאין פגיעה.
וכן בהתאם לחוות דעת השמאיות והמשפטיות המצורפות לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעות ולא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות עקב אישור התכנית.
דורון ספיר : חוות הדעת מקבילה לכל התביעות מקבלים החלטה בנפרד בהתאם לצוות המקצועי ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר אברהם לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6958 חלקה: 24 תת חלקה: 12
כתובת: רחוב ישעיהו מס' 3
שם התובע/ים: יוסף לוי
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:
700,000 בש"ח

<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):</u>
להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

<u>חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:</u>

בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני הקודם**"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "**המצב התכנוני החדש**"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

<u>לענייננו:</u>
<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות):9.98 מ"ר.</u>
<u>מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים: 37.63 מ"ר.</u>

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד:

<u>מצב קודם</u>
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית,
הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 51/538 חלקים. (כמפורט בחוו"ד)
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

<u>מצב חדש</u>
תכנית 3616 א' מאפשרת בענייננו תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 51/538 חלקים.
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

<u>כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.</u>
<u>לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש			
מהות	שטח לשיווק שומה מכרעת	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטחי הרחבת יח"ד בקומת הקרקע	25.00	60%	15.00
שטח בניה - קומה נוספת	190.00	100%	190.00
שטח בניה - מפלס הגג	150.00	120%	180.00
יתרת שטח - מרפסת גג	40.00	30%	12.00
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			**397.00**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 25,000
כופר חניה -4 מקומות חניה			₪ 193,264
עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בהתאם לשומה מכרעת			₪ 900,000
מקדם דחייה למימוש -ע"פ שומה מכרעת			62.7%
חלק יחסי ברכוש המשותף			9.48%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			**₪ 525,275**
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם			
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת		69.00	100%	69.00
יתרת שטח - מרפסת גג		121.00	30%	36.30
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם				**105.30**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪ 25,000
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%				64.60%
עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן (לדירת המגורים שבנדון)				75%
חלק יחסי ברכוש המשותף				9.48%
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				**₪ 120,899**

<u>כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</u>

<u>תקציר חוות דעת אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- התובע הינו הבעלים הרשומים של חלקת משנה 12 בחלקה 24 גוש 6958 ברח' ישעיהו 3 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מקלט וקומת גג טכני (להלן: "**המבנה**"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "**הדירה**").

- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

<u>א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה</u>

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- יובהר, כי **מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת**

הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 268.9 מ"ר אקו'.
- **<u>יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל</u>**.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- **גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות**.
- בהתאם להלכה הפסוקה, **זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות**.
- **זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי**.
- **מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת**.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 51/538 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור** בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי **אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובע), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות"**.
- **<u>משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף</u>**.
- משכך, **<u>ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה</u>**.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- **זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף**.
- זאת, על אף ש**תכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי**.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

> 2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי **ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג**.
- **דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה**.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- **לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'**.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק**.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "**תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג**..." (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובע).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה** – הא ותו לאו. לאמור, **אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק**.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.

- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן**.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- **נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי <u>משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף</u>**.
- **משכך, <u>יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג</u>**.
- **<u>זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים</u>**.

<u>ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע</u>

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בעניינו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר נקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס לדירה אחרת במבנה על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן ביום 29.12.2020 (להלן: "**השומה המכרעת**").
- בגין השומה המכרעת הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית, אך ערר זה לא כלל טענות ביחס להיקף תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' ומשכך, למעשה, תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במבנה אשר הובאה בחשבון בשומה המכרעת אינה במחלוקת.
- זאת, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בנוסף לזכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- משכך, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616א' את היקף הזכויות אשר נקבע בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.
- בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה

המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציינן.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, **הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם**.
- נציין בעניין זה, כי בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס לדירה אחרת במבנה, הובא בחשבון מקדם של 1 ביחס לקומת הגג. כפי שצוין לעיל, בגין שומה מכרעת זו הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית, אשר במסגרתו נתקפה גם קביעתו זו של השמאי המכריע ומשכך קביעתו זו תלויה ועומדת בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

שירה אמר: 5 תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'.

מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתחשב בכך שהחלק היחסי בשני מצבי התכנון זהה ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות גדל, הרי שאין פגיעה.
וכן בהתאם לחוות דעת השמאיות והמשפטיות המצורפות לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעות ולא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות עקב אישור התכנית.
דורון ספיר: חוות הדעת מקבילה לכל התביעות מקבלים החלטה בנפרד בהתאם לצוות המקצועי ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מיקום:
מרחב התכנון ממוקם בין רחובות אילת בצפון, אליפלט ממזרח, הרבי מבכרך מדרום והמושבה האמריקאית ממערב
תחום תכנית תע"א/4236: הפרויקט נשוא תכנית עיצוב זו כולל את כל המגרשים הכלולים בקו הכחול של התכנית הראשית.

כתובת: רחוב אילת 16-22 ואליפלט 23-25, הרבי מבכרך 23 ו-30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק	75-77, 80, 87, 89, 134-135, 145-146, 151, 155	115, 117-118, 148, 172

שטח התכנית: 10.159 דונם

מתכננים:
אדריכל תכנית: קיקה בראי"ז אדריכלים
אדריכל השימור: נאור מימר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף : תמא תכנון מרחב אורבני
יועץ בנייה ירוקה : wawa בנייה ירוקה הידרולוג – ניצן מזרחי
אגרונום : דורון לאנג
יועץ תנועה :אבירם אגאי ד.ג.ש הנדסה
אשפה : פרוג'טוס בע"מ
אינסטלציה : א. פפיש בע"מ
מודד : גטניו ושות'
יזם : אקרו נדלן
בעלות : מגרשים 601 ו-801 – אקרו נדל"ן.
מגרש 501 (בייארה לשימור) - בעלויות פרטיות
מגרש 101 : בעלות עיריית תל אביב, ופרטיים
כל יתר המגרשים בבעלות עיריית תל אביב-יפו (שצ"פ, כיכר עירונית, דרכים)

א. מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון מצוי בחלקו הצפוני של ציר שלבים-אליפלט, בסמיכות למרחב המסילה מצפון, המושבה האמריקאית ממערב ואזור המלאכות של מערב פלורנטין ממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים בני 1-4 קומות המשמשים למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה לצד בנייני מגורים ישנים וחדשים. קומות הקרקע מאופיינות בשימושים מסחריים. מדרום לרח' הרבי מבכרך נמצאת גינת אליפלט ומתוכנן מרחב מגורים תעסוקה ומבני ציבור גדול (מגרש מכבי צריפין) העתיד להיות מוקד חדש.
במרחב התכנון קיימים 4 מבנים : 3 מבני מלאכה ומסחר המיועדים להריסה, ומתחם בייארה עתיקה המיועד לשימור.

תשריט ייעודי קרקע על פי התכנית הראשית :

ב. מצב תכנוני מאושר:

תכנית תקפה תא/4236 "אילת אליפלט" (משנת 2018). (להלן : **"התכנית הראשית"**)

התכנית מאפשרת הקמת 4 מבנים עם עירוב שימושים הכוללים: 200 יח"ד , מסחר, תעסוקה, שטח ציבורי מבונה, ושטחים פתוחים פרטיים וציבוריים .
התוכנית כוללות בתחומה 4 בניינים: 3 בניינים הממוקמים לאורך הרחובות אילת ואליפלט ומתחם בית באר היסטורי לשימור. סביב המבנים נקבעו שטחים פתוחים פרטיים וציבורים הכוללים - שפ"פ, שצ"פ, דרכים ורחבה פתוחה פרטית עם זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות אילת-אליפלט. בלב התכנית כיכר עירונית ציבורית שמתחתיה חניון ציבורי.
הכניסה לחניון התת קרקעי משותפת לכל המגרשים מכיוון רח' הרבי מבכרך, ויבנה בשלב א'.
התכנית קובעת מערך ייעודי קרקע באזור יעוד מעורב המשלב שימושי מגורים (75%) מסחר ותעסוקה (25%), כמו כן כוללת התכנית גם שטחי ציבור מבונים בשטח של 450 מ"ר (ברוטו) בתא שטח 601.

הבינוי המתאפשר במסגרת התכנית מתחלק לשני מגרשים
<u>תא שטח 601</u>:

1. מבנה מרקמי בן סה"כ 8 קומות לרבות קומות קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' מהרחוב. שטחי הציבור המבונים משולבים במבנה זה בדופן הדרומית הפונה לכיכר העירונית.
2. מבנה גבוה בן 25 קומות סה"כ לרבות קומת הקרקע המסחרית וקומת גג חלקית שתהיה בנסיגה של 3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים ותכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים.

<u>תא שטח</u> 101:
מבנה מגורים בן 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב . הבינוי בתא שטח 101 הינו בבעלות העירייה, כולל מבנה למגורים ומסחר אשר יוקם בפעימה אחת עם מבנה השימור וסביבתו הכלולים בתא שטח 501 .

<u>תא שטח 501</u>
בייארה עתיקה המוגדרת לשימור הבינוי הקיים ושחזור קומה א', ומבנה הבאר בהתאם לתיק התיעוד. בקומת הקרקע תתאפשר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, לטובת הרחבת המדרכה הדרומית בדרך אילת.

<u>בהתאם לתכנית הראשית תנאי למתן היתרי בניה במתחם הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלית בסמכות הועדה המקומית.</u>

ג. <u>מצב תכנוני מוצע:</u>

<u>עיקרי הוראות תכנית העיצוב</u>

1. קביעת הוראות הבינוי לרבות: מיקום המבנים, גובהם, ועיצובם, חומרי גמר, טיפול בגגות המבנה.
2. קביעת הוראות לבנייה ברת קיימא בהתאם לתקן ישראלי 5281 על תיקוניו, וטיפול בנגר עילי.
3. קביעת הוראות לנושא סקר העצים והתאמת הבינוי למסקנותיו.
4. הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים ובזאת: השצ"פים, השפ"פ, הכיכר העירונית והרחובות המקיפים.
5. חיבור הפרויקט לשכונה ולרחובות המקיפים לרבות הגדרת זיקות ההנאה חתכי הרחוב והכניסות למבנים ולחניונים.
6. קביעת הוראות לנושא לתנועה, פריקה וטעינה, כיבוי אש, פתרונות תברואה וגישה לרכבים תפעוליים.
7. פירוט השלבים ואופן המימוש של כל תא שטח בתכנית הראשית בהתאם לשלבי המימוש שנקבעו בסעיף 7.1 בתכנית הראשית.
8. קביעת השימושים המוצעים לשטחים הבנויים הציבוריים בתא שטח 601 ואופן שילובם בתכנון המוצע.
9. תיאום תשתיות ומיקום מערכות טכניות ותפעוליות בתת"ק ובקרקע.

<u>הבינוי בתא שטח 601 יכלול שני מבנים בעירוב שימושים כמפורט:</u>

בניין A – מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב אילת מכיוון צפון ובהתאם לקווי הבניין, 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב. בתחום הבניין בהפנייה אל הכיכר העירונית מתוכננים שטחי ציבור מבונים.

שטחי הציבור

ימוקמו בקומה ראשונה ויכללו מבואת כניסה נפרדת בקומת הקרקע בדופן הדרומית. שטחי הציבור ישמשו שתי כיתות גן ילדים עירוני בשטח עיקרי של 300 מ"ר וחצר בשטח מינימלי של 350 מ"ר בשני מפלסים.
במפלס קומה א'- חצר גן הילדים שתיבנה בחלקה כחלק מהנפח הבנוי וחלקה כמרפסת זיזית מעל לשפפ הדרומי ותהיה בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר.
במפלס קומת הקרקע- חלקו של השפפ הדרומי יהווה חלק מהשטח הפתוח המוקצה לשימושים הציבוריים והוא יתוכנן בדגש על פעילות חוץ לגיל הרך – כהמשך רציף לשטחים הפתוחים בסביבה וללא גידור או הפרדת מפסלים.
השטחים עבור השימושים הציבוריים יחושבו בהתאם לתקנות לחישובי שטחים והוראות התבע וייבדקו במסגרת היתרי הבניה. בכל מקרה השטחים המוקצים לצרכים הציבוריים יעמדו בדרישות התכנית הראשית ובתיאום עם אגף הנכסים.

בניין B - בניין מגורים בן 25 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב אליפלט מכיוון מזרח ומעל 24 קומות המכילות תעסוקה ומגורים.

- מיקום ומפלסי הכניסות בהתאם לתכנית קומת הקרקע.
- קומת הגג האחרונה תבונה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים, בהתאם לתכנית הגגות.
- השטח המסחרי בקומת הקרקע לא יקטן מ 800 מ"ר

מבט מהמושבה האמריקאית

<u>הבינוי בתא שטח 101 יכלול מבנה אחד למסחר ומגורים כמפורט:</u>
בניין C - מבנה מרקמי בתא שטח 101 : יכלול מבנה מסחר ומגורים בן 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים.

<u>במבנה לשימור תא שטח 501</u> –
בנוסף לשימור המבנה הקיים תתוכנן קומה נוספת על הקיים להשלמת הבינוי כמפורט בהמשך .

כיכר עירונית בתא שטח 401 - הכיכר תפוח לטובת מעבר ושהיית הציבור כולל אזורי ישיבה מוצלים שימור ונטיעת עצים חדשים. בתת הקרקע יוקם חניון ציבורי הכולל 150 מקומות חנייה. במפלס הקרקע של תא שטח זה יוקם מבנה לטובת שטח מסחרי, מילוט וגישה משטח החניון, כל הדרוש לתפעולו ושירותים ציבוריים (סניטריים). השטח לשימוש המסחרי לא יעלה על 12 מ"ר עיקרי וסה"כ שטח הקיוסק לא יעלה על 5% משטח המגרש.

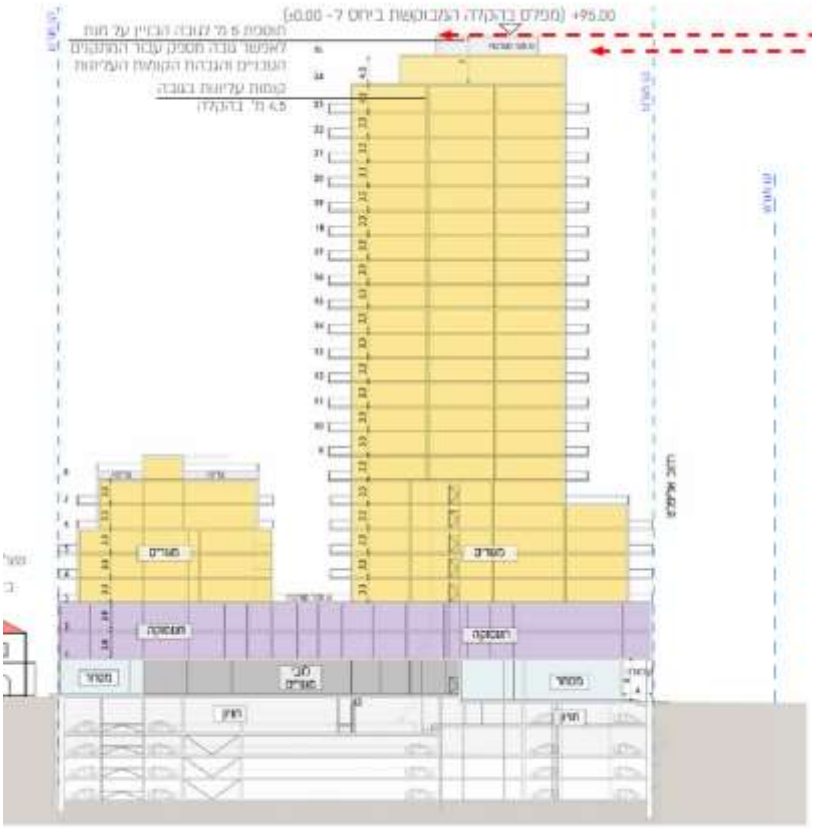
הבניה החלקית על הגג בכל תאי השטח למגורים כפופה לתנאים הבאים:
הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד.
הבניה תהיה בנסיגה של 3מ' לפחות מן הקיר החיצוני של הבנין לאורך חזיתו אל הרחוב.
תכסית הקומה החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
הוראות הבניה לקומת הגג לרבות מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו ע"פ הוראות תכנית ג 1'.

הקלות:

תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות בינוי, האחת תואמת תב"ע והשנייה כוללת הקלות בבינוי ובמספר יח"ד, ללא שינוי במספר הקומות.

במגרש 601

1. הגבהת שתי קומות המגורים העליונות במגדל ובמבנה המרקמי מ-3.3 מ' ברוטו עד ל-4.5 מ' ברוטו.
2. הגבהת הגובה הסופי של המבנים מרצפת קומת המגורים האחרונה עד לסף העליון של המתקנים הטכניים בכל המבנים מ-5 מ' עד ל-7 מ'.
3. הגבהת המגדל מ-90 מ' עד ל-95 מ' ללא שינוי במספר הקומות המקסימלי המותר ע"פ התב"ע המאושרת.



חתך A-A אחרי הקלה מבוקשת

בתא שטח 101

4. ביטול הנסיגות המוגדרות בתב"ע לקומות 5-6 של המבנה המרקמי כדי לשמור על חיבור נקי ללא קפיצות למבנה המזרחי בתא שטח 601.

חלופה מבוקשת בהקלה

בשני המגרשים: 601 ו- 101

5. הקלה במספר יח"ד (שב"ס) בהתאם ובכפוף לסעיף 2(9)(ב) לתקנות סטיה ניכרת, כך שסך היח"ד יהיה **240** יח"ד (אשר יחולקו לפי 216 יח"ד בתא שטח 601 ו-24 יח"ד בתא שטח 101) במקום **200** יח"ד בתכנית (אשר יחולקו לפי 180 יח"ד בתא שטח 601 ו-20 יח"ד בתא שטח 101). תמהיל ליח"ד מתואם לפי המלצות היחידה האסטרטגית ובשונה מהתמהיל בתב"ע.

התכנון המוצג בחלופה המבוססת על הקלות הינו בכפוף לאישור ההקלה על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לחוו"ד מחלקת תכנון, אדריכל העיר, היח' לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי המוצעות במסגרת תכנית זו

א. **גובה הקומות** :

- גובה קומת הגג העליונה עד ל-7 מ' מרצפת קומת המגורים האחרונה. (גובה זה כולל את קומת המגורים בגג +מתקנים טכניים) בכפוף לאישור ההקלה במסגרת היתר בניה.

ב. התאמה של הקומות המרקמיות במגדל שב-601 לקומות במבנה שב-101 כלפי רחוב אליפלט במטרה ליצור חזית אחידה.

קולונדות:
קביעת קולנדות כלפי רחוב אילת בעומק של 3 מ' לפחות ובגובה של ברוטו של 6 מ' (רצפה רצפה).
קולנדות לכיוון מזרח כלפי רחוב אליפלט בעומק של 4 מ' לפחות ובגובה ברוטו של 6 מ' (רצפה רצפה)

ג. **מרחק בין הבניינים** :
קביעת מרחק של 9 מ' לפחות בין המבנים בתא שטח 601.
מיקום המגדל ב- 601 בקו 0 למבנה הנמוך ב- 101 בהתאם למאושר בתכנית הראשית.

ד. **תכסית:**
בכל מקרה תכסית המגדל לא תעלה על 841 מ"ר, במידות של 29 מ' X 29 מ' בהתאם למידות המופיעות בתכנית. **גבהי המבנים:**

- בניין A: גובה יחסי (ביחס לרחוב) **33** מ', אבסולוטי 42 מ', בהתאם למותר.

- בניין B: גובה יחסי (ביחס לרחוב) 90 מ', אבסולוטי 99 מ'. בכפוף לאישור הקלה במסגרת היתר הבניה – יתוכנן לגובה של 95 מ' יחסי 1041 מ' אבסולוטי.
- בניין C: גובה יחסי (ביחס לרחוב) 32 מ', אבסולוטי 41 מ', בהתאם למותר.

ה. **תנועה:**

- לא תותר חניה על קרקעית בגבול התכנית.
- בתא שטח 801 ו-401 יתוכנן חניון ציבורי בבעלות ציבורית, ובו 150 מקומות חניה בארבעה מפלסים.
- החניון הציבורי יהיה פתוח לציבור 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע וכך גם הגישה אליו לרכבים מהרמפה הראשית ולהולכי רגל מהקיוסק שבתא שטח 401.
- תתוכנן כניסה אחת מרחוב הרבי מבכרך לחניון התת קרקעי המשותף לכלל תאי השטח בתחום התכנית.
- בתת הקרקע תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מרתפי החניה בכל המגרשים וזאת על מנת לאפשר תפקוד חניון משותף לתאי שטח 101 401 ו- 601 בזיקת ההנאה יותר כניסה ומעבר לרכבים פרטיים, רכבים מסחריים, רכבי תברואה רוכבי אופניים והולכי רגל.

ו. **מרתפים:**

- בפרויקט מתוכננים חניונים פרטיים מתחת לתאי שטח 601,101 וחניון ציבורי מתחת לכיכר העירונית בתא שטח 401 הכוללים עד 4 קומות מרתף תת קרקעי. מספר וגובה המפלסים המפורט בתכנית כפוף להתאמה לתכנית ע'1 ויאושר סופית במסגרת היתר הבניה. תכנון החניון העירוני יהיה באישור ותאום עם אגף הנכסים. תכסית המרתפים בהתאם לתכנית ע'1.
- מקודמת תכנית תת"ל 102 להקמת קו מטרו 2M המיועד לעבור בסמוך לגבול המזרחי של התכנית. ככל ותכנית זו תאושר במתווה הנוכחי שהופקד ייתכנו שינויים במרתפים מבחינת גבולות המרתף, גובה הקומות ומספר המפלסים וייתכן ולא ניתן יהיה להקים את מלוא החניות הנדרשות למגרש 101 ולמגרש 601/
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב הרבי מבכרך. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- אחסנת אופניים תהיה בחדרי אופניים במחסנים משותפים במרתפים ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע כמתואר בתכנית, הכל בכפוף להנחיות המרחביות לנושא זה.
- תתוכנן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים כמסומן בתכנית.
- תכסית הבנייה במגרשי המגורים לא תעלה על 85% משטח המגרש, בחישוב לכל אחד מהמגרשים בנפרד תכסית זו תעשה בחפיפה בין הבנייה העל קרקעית לתת קרקעית, כך שמגרשים אלה ישארו 15% פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- בכל מקרה לא ניתן יהיה להעמיק את המרתפים ולחדור למי התהום כתוצאה מהקטנת תכסית המרתפים כתוצאה מההפקעה. יומלץ צמצום מספר מקומות החניה במרתפים על מנת לאפשר הקמת מרתפים בהתאם לתכסית המקסימלית המותרת והעומק המותר.

ז. **תקן החנייה:**

תקן החנייה למגורים יעמוד על 1 :0.8 ויהווה תקן מקסימלי.
תקן החנייה למסחר יעמוד על 0.
תקן החנייה לתעסוקה יעמוד על 350 :1
תקן החנייה למבנה ציבור יעמוד על 100 :1.

- החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר" ומשאית גדולה.
- חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- החניות למבנה הציבור ולתעסוקה ימוקמו במפלס המרתף העליון בתא שטח 601 .
- פינוי האשפה כמו גם הפריקה והטעינה יתבצעו בחצר משק תת קרקעית ייעודית שתופרד במחסום.
- רחבת כיבוי האש תמוקם בקומת הקרקע של תא שטח 601 עם גישה לרכב כיבוי אש מרחוב הרבי מבכרך.
- רחבת כיבוי לתא שטח 101 תמוקם על המדרכה בפינת הרחובות הרבי מבכרך ואליפלט.
- רוחב המדרכה ברחוב אילת לא יקטן מ 3.5 מ'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

השפה העיצובית בתכנית מורכבת משתי שפות אדריכליות:

1. הבינוי המרקמי משלב מקצב בין החלקים המטוייחים האטומים בהירים לבין הפתחים, באופן המתכתב עם השפה המתהווה באזור במבנים אחרים אשר הוקמו ואושרו בתקופה האחרונה .שפה זו באה לידי ביטוי בשלושת המבנים, לרבות בקומות המרקמיות הנמוכות של המגדל שבתא שטח 601.

המקצב יגדיר חזיתות אופקיות עם פסי הפרדה ביניהם השקועים ממפלס החזית

עיצוב החזיתות יהיה מבוסס על סדר חזרתי של פתחים ומרפסות.

2. שפת המגדל והבנייה על גג המבנה המרקמי - מורכבת מהפחתת שימוש בזכוכית ככל הניתן כדי לשוות חזות של מגורים ולא מגדל משרדים,

בחזיתות ישולבו אלמנטים אשר משווים חזות ורטיקלית למגדל. בעיצוב המבנה יושם דגש על צמצום המופע הזיזי של המרפסות בעזרת מסגרת כללית לבניין שהמרפסות לא יבלטו ממנה.

מבט מרחוב אליפלט

א. **חומרים:** משטחי קירות החזית הראשיים ישלבו מקטעים של קירות מסך וחיפוי בחומרים קשיחים בעל מאפיינים אנכיים מטוייחים שיטופלו בגמר כגון: בטון אדריכלי, אלוקובונד , אבן, אלומיניום משולבים זכוכית. גוון חומרי הגמר יהיה בהיר – לבן ו/או אפור. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות של עד 10% משטח החזית בצבע כהה. החזיתות מוצגות כחלק מתכנית זו ויידרש אישור סופי של אדריכל העיר לנושא זה כתנאי להיתר הבניה.
רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.
החזית המסחרית תעוצב בויטרינות זכוכית שקופות בהן תשולבנה הכניסות לחנויות וחזיתויות פעילות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי בכפוף להנחיות העירוניות לשילוט.

ב. **מרפסות:** התכנון המוצע כולל שילוב של מרפסות שקועות ובולטות.
המרפסות תהיינה חזרתיות בקומות ומשתלבות בעיצוב המבנה.
מעקות המרפסות במבנה המרקמי יהיו מעקות מתכת ובמגדל עשויות זכוכית.
פרט המעקה בקנ"מ 1:20 יוגש במסגרת בקשה להיתר בניה.
המרפסות לא יובלטו מחזית הבינוי מעבר ל 2 מ' אלא לכיוון מזרח ומערב במגדל כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ובכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר.

ג. **הצללות וסגירות חורף:**
פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
תותר סגירות חורף בכל תחום הקולונדות ובחזית הצפון מזרחית של המגדל והצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית כמתואר בתכנית הפיתוח. **ששילוט:** שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרינות, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. **חזית חמישית:** גג המבנה המרקמי יטופל כחזית חמישית ע"י ריצוף וגינון. הגג ישמש את הדיירים לשימושים נלווים למגורים כגון בריכת שחיה וכיוצב'

בכל מקרה שילוב של בריכה ומקנים נילווים יוסתרו על ידי מעקה הגג ולא יהווה מפגע חזותי לרחוב.

המערכות הטכניות בכלל המבנים יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכל מקרה יוצבו בנסיגה ממעקה הגג ויוסתרו לשביעות רצון אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. **תאורה אדריכלית:** תאורה אדריכלית בשצ"פ, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר.

ו. חלק מיחידות הדיור תתבססנה על פתרון מיגון של ממ"קים והשאר על ממ"דים שחלונותיהם יופנו לחזיתות כמתואר בתכניות ובחזיתות.

ז. חיבור למבנה הקיים – תכנון המבנה המרקמי בתא שטח 101 מתייחס למבנה המגורים הקיים ממערבו, אמריקן קולוני, תוך שמירת הנסיגות באותם הגבהים. זאת כדי לייצר מראה חזית אחידה.

1.3 <u>קומת הקרקע/ קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים.

ח. בתא שטח 601 הכניסות למשרדים והמגורים נקבעו מרחוב אילת. הכניסה למבנה הציבור תהיה מהכיכר העירונית והשפ"פ מדרום ותתואם עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

ט. החזית המסחרית תלווה את קומת הקרקע בכל החזיתות ותאפשר פתיחה מכל הכיוונים והתחברות למפלס המדרכות והפיתוח.

א. קומת הקרקע.

הכניסה למגורים בתא שטח 101 תהיה מרחוב אליפלט.

י. קומת הקרקע תשמש למסחר ולשטחים נלווים לטובת המגורים והתעסוקה כגון:

יא. מבואות כניסה, חדרי עגלות, חדרים לרווחת הדיירים וכיוצב' כחלק מהשטחים המותרים בתכנית.

יב. קומת הקרקע והראשונה של מבנה הציבור תשמש עבור שתי כיתות גני ילדים בהתאם לפרוגרמה שנקבעה על-ידי עיריית תל אביב-יפו המצורפת לתכנית זו וכמתואר בתכניות. הדופן הדרומית הבנויה של מבנה הציבור תתוכן כדופן פעילה ופתוחה לכיכר העירונית.

יג. תינתן גמישות של עד 50+/- ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הכבישים העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.

יד. יישמרו זיקות הנאה לציבור עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים ע"פ המסומן בתכנית העיצוב. בזיקות ההנאה לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ניתן יהיה להציב בשטחים אלו שולחנות וסגירות חורף לטובת שטחי המסחר באזורי הקולונדות כמתואר בתכניות.

טו. הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדר' העיר, אגף שפ"ע ומחלקת השימור.

א. שטחים משותפים בנויים.

טז. ניתן יהיה למקם בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות, לובי המגורים ושטחים המיועדים לרווחת דיירי הפרויקט כגון חדרי אופניים וחדרי עגלות והכל בכפוף למותר בתבע.

יז. חדרים טכניים שימוקמו בקומות הקרקע לא יופנולרחובות הגובלים, לשטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) ולכיכר העירונית.

1.4 <u>מערכות.</u>

יח. תחול הפרדה מלאה במערכות הטכניות בין הבינוי למגורים תעסוקה ומסחר לבין המבנה הציבורי.

יט. חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון בשטח החניון הציבורי בסמוך לרמפה ויאוורו לפי הנחיות חח"י בדופן רמפת ירידת הרכבים לחניון. בכפוף לאישור אדריכל העיר, מחלקת הנכסים ואיכה"ס.

כ. חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הגג ו/או המרתפים ופתחי האיוורור שלהם יפנו כלפי פנים תא השטח ולא לכיוון הרחוב או השפ"פ. אגזוז הגנרטור יעלה לגג המבנה כנדרש עפ"י הוראות איכה"ס.

כא. צובר הגז ישוקע בערוגה מגוננת בשטח הפיתוח בכיכר המתוכננת בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית כמסומן בתכנית וכנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.

כב. בורות החלחול ימוקמו עפ"י דרישות דו"ח הידרולוג בשטח הפיתוח באזורי חלחול מתאימים בכיכר המתוכננת בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית כמסומן בתכנית, ועפ"י הנחיות רשות המים במערכת הכוללת שוחות קידוח, מכלי השהיה וצינורות החדרה בבורות.

כג. גמל המים ימוקם כחלק ממעטפת הבניין בניצב לרחוב ולא יהווה מפגע לחזיתות המסחריות – יתואם במסגרת היתרי הבניה

כד. **תשתית תת קרקעית** : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

כה.

א. מערכות מיזוג אויר

כו. יחידות העיבוי למיזוג ימוקמו בגגות ו/או ב"חוות מזגנים" בקומות הטיפוסיות ייתכן ומזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחוו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

ב. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

כז. אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף התא השטח באמצעות אלמנטים בנויים. מיקום פתחי ש"ע ויציאת האוויר ישולבו בחזית קומת הקרקע ברפפות שימוקמו בגובה מעל 5 מ' ממפלס מעבר הולכי הרגל ו/או בפירי אוורור דרך גרעיני המגדלים לקומות העליונות – באישור מחלקת איכות הסביבה.
פתרונות האוורור לחניון הציבורי ישולבו במבנה המסחרי הממוקם בכיכר העירונית מעליו.

כח. פירי המנדוף של המסחר ימוקמו בגרעיני המגורים ויעלו עד לגג העליון. פירי המנדוף יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.

ג. אצירה, מיחזור ופינוי אשפה

כט. פינוי האשפה של כלל המתחם ייעשה מחדר דחסניות אשפה מרכזי משותף שימוקם בתת הקרקע כמתואר בתכניות המאושרות עקרונית ע"י אגף התברואה

ל. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון. מספר העגלות מכל סוג בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה.

ד. בריכות שחייה

לא. תתאפשר בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה המרקמי ובתנאי שלא תהיה הגבהה של המעקה או הבלטה של אלמנטים כלפי החזית כל זאת במסגרת הגובה שיאושר בהיתר הבניה.

ה. תאורה דקורטיבית.

לב. בהתאם לנספח תאורה אדריכלית שיצורף להיתר הבניה ויאושר מול אדריכל העיר .

ו. הנחיות אקוסטיות.

לג. הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

לד.

ז. כיבוי אש.

לה. מיקום רחבת הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב בחלק הדרומי מכיוון הרבי מבכרך.בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו ברזי שריפה והסנקה אשר יבנו בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח.

לו. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

לז.

ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית הקיימים והמתוכננים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח וככל הניתן לא יבלטו למרחב הציבורי.
באחריות המתכננים לתאם את הנושא מול הגורמים הרלוונטים במסגרת היתרי הבניה.

1.5 **נגישות.**
תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבליות. יתאפשר מעבר נגיש בכל השטחים הפתוחים בתכנית לרבות במעברים המתוכננים בתוך הבניין ומחוצה לו בין הרחובות הצפוניים לחלק הדרומי

1.6 **מי נגר**
תשאר תכסית פנויה מבינוי שלא תפחת מ- 15% משטח המגרשים לבניה בהתאם לתכנית המציגה את מיקום והיקף שטחי החלחול
תכנית ניהול הנגר תיתן פיתרון למי הנגר העילי בהיקף של 75% ממי הגשם הנופלים על המגרש באירוע גשם יממתי בהסתברות של 2% , המתבסס על 7 בורות החדרה 2%.
מי הנגר מתאי שטח 801 ו- 401 (שטחי ש"פפ מעל מרתף) יופנו אל בתי הגידול של כ-30 עצים עם פתחי שתילה בשטח כולל של 85 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'.

1.7 **שלביות**
בשלב ראשון יוגש תא שטח 601 שיכלול גם את תא שטח 401 הכולל את הכיכר העירונית והחניון הציבורי התת"ק.
השצ"פ (תאי שטח 301,302 ו-303) יבוצע ע"י העירייה ויותכנן להסתיים עם תא שטח 601 שכן הוא חלק מהתניה לטופס 4 של תא שטח 601.
תא שטח 101 יוגש יחד עם המבנה לשימור ב- 501. ללא תלות בתא שטח 601 .
עם זאת, תבחן בשלב ההיתר השלמה של הפיתוח במגרש 501 כחלק מסיום הבניה של 401 ו- 601 מול מחלקת התכנון , נכסים ושפ"ע.

1.8 הנחיות הפיתוח הסביבתי.

זיקות הנאה

א. במפלס הקרקע מוגדרות זיקות הנאה בכיכר הצפונית מזרחית וכן מתחת לקולונדות בשני המבנים לכיוון מזרח (רחוב אליפלט) ומתחת לקולונדה של המבנה המרקמי במגרש 601 לכיוון צפון (רחוב אילת) כמסומן בתכנית . בשטח המסומן לזיקת הנאה יותר מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן נגיש, רציף והמשכי.

ב. בשטח המסומן בתא 601 בפינה הצפון מזרחית תוקם כיכר פתוחה בזיקת הנאה לציבור בשטח של כ- 280 מ"ר ורוחב / אורך של 10 מ' לפחות בהתאם למסומן בתכנית .

ג. הפיתוח בתאי השטח הפרטיים ובשצ"פ והכיכר העירונית יאפשרו בין היתר מעבר להולכי רגל, גישה לחזית מסחרית צידית, נטיעות עצים , שטחי גינון, ריצוף , סככות ואלמנטים להצללה, התקנת ריהוט, תאורה , מזרקות , בריכות נוי , מבנן מסחרי , שיכלול גם יציאה מהחניון הציבורי, לא ימוקמו מתקנים טכנים בזיקות ההנאה בצורה שתפריע את השימוש הציבורי ותגביל את המעבר והשהייה

ד. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו. יותר שילוב אלמנטים בעיצוב מיוחד, אחידים לכל השטחים הפתוחים בתכנית בכפוף לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והיתרי הבניה

ה. פיתוח השפ"פ והשטחים הציבוריים הפתוחים וזיקות הנאה יבוצע ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים תהיה על ידי העיריה וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש יש לחתום על הסכם הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים והבנויים הציבוריים בשטח התכנית

2. הוראות לפיתוח השטח כוללות.

- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

3. הוראות לגבי עצים קיימים.

מצורף נספח סטטוס העצים הקיימים עם פירוט העצים המיועדים לכריתה/העתקה/שימור לפי הנחיות אגרונום העירייה.

עץ לשימור: יש להגן על העץ שנשאר בשטח והוגדר לשימור, לפי מפרט ובליווי הממונה על העצים. מנהל הפרויקט יזמן את ממונה העצים לפני כל שלב כדי לחדד את ההנחיות וילווה את העבודות בקרבת העץ.

עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש היתר הבניה, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו, לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרויקט, למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות. העצים יועתקו בהכנה מוקדמת.

עצים לכריתה:, יינתן ערך חליפי בשתילת עצים מאוקלמים, ומעוצבים.
העצים ישוריינו ע"י הקבלן, ויעוצבו בלווי של ממונה העצים מטעם הפרויקט בתקופת גידולם במשתלה. הכריתה תתבצע אחרי קבלת היתר בניה ורישיון כריתה.

הוראות לגבי עצים וגינון חדש חדשים:

תוך עומק גנני בהתאם לסוג הצמחייה.
למדשאות, שיחים, וצמחי כיסוי –עומק גינון מינימלי של 0.5 מ' מעל ההגנה על האיטום).
לעצים- בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' ונפח שתילה מזערי עבור עצים גדולים (לא רק עבור מיתון רוחות) של 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. העצים יינטעו ע"ג קרקע טבעית ו/או או מעל תקרת המרתף בבת גידול רציפים ככל שניתן בעומק מינימלי של 1.5 מ' ובנפח מינימלי של 24 מ"ק.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.במקרה של נטיעת עצים ברחבות מרוצפות יוצג בשלב ההיתרים פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון ארגזי מבנה, תקרה כפולה וכד'.

יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

א. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט – כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך (זה לא שייך לפה) שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
ב. יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי לצורך עמידותם.
ג. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
ד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ10 – 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
ה. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
ו. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
ז. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עירית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
ח. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

4. מאפייני בנייה ירוקה

1. תנאי להיתר בניה – עמידה בת"י 5281 לפי הנחיות הועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה – ברמת ניקוד של 70 נקודות לכל הפחות.

דו"ח רוחות - דו"ח רוחות מצורף בנספח הבניה הירוקה. יש לשתול עצים ושיחים שוברי רוח בתחום המגרש הגובל עם פינת רחובות אילת-אליפלט.

דו"ח הצללות והעמדת המבנים- דו"ח הצללות מצורף בנספח הבניה הירוקה.

איוורור הדירות-דו"ח אוורור מצורף בנספח הבניה הירוקה. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח בניה ירוקה, ועל פי התחייבות יזם.

- דו"ח תרמי עקרוני- תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B ודירוג אנרגטי מינימלי C לכל יחידת דיור.
- <u>ריצופים</u>

שימוש בריצופים בהירים בחומרי הגמר של הפיתוח להפחתת "אפקט החום העירוני". באזורים המרוצפים שאינם תחת הצללות , יבוצע ריצוף בגוון אפור עם מקדם החזרה גבוה (53%) ללא אפקט בוהק חזק.

יחס תכסית השטחים המרוצפים אל מול הגינון הינו 950מ"ר גינון מול 4015מ"ר ריצוף, כלומר % 23 משטח התכנית מגונן.

- יישתלו עצים אשר ישמשו להצללה לאזורים הפתוחים וגם יתנו מענה למניעת טורבולנטיות במקומות הנדרשים.

<u>תשתיות ייצור אנרגיה</u>

1.1. בפרויקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום.

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים ואופניים:

א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ע"פ הנחיית מה"ע ובתיאום עם אגף נכסים.

ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

ד. תנאי להיתר בניה: תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.

<u>ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:</u>

א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

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

ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

5. גמישות.

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בבינוי ועיצוב המבנים יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יחייבו אישור חוזר בועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית.

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, בכפוף לשינויים המופיעים בתכנית זו. לרבות: הפניית חלונות ממ"ד לחזיתות הרחובות.

7. מבנה לשימור.

מבנה לשימור בתא שטח 501 יתוכנן על פי העקרונות המפורטים בתיק התיעוד המאושר ויכלול בין היתר אפשרות לתוספת קומה לטובת השלמת הזכויות , פתיחת החזית הצפונית לטובת הרחבת המדרכה ברחוב

אילת , שחזור המדרגות הקיימות לקומות העליונות, שחזור הבאר והחומה והתאמת הפיתוח בהיקף המבנים כאמור , הכל כמתואר בתכניות וכפי שיוגדר בתיק השימור המפורט שיוכן לעת הוצאת ההיתר למגרש 101 ו- 501. תיאום כל פרטי הביצוע וחומרי הגמר לרבות ייתכנות ואופן שחזור המדרגות ושימור מהלך המדרגות הקיים, יעשה במסגרת היתר הבניה מול מחלקת השימור.

תכנית קומת קרקע

8. שטחים ציבוריים.

בתא שטח 601 יתוכנן שטח ציבורי בכניסה נפרדת הכוללת לובי, מעלית וחדר מדרגות ייעודי.

שטחי הציבור ישמשו שתי כיתות גן ילדים עירוני בשטח עיקרי של 300 מ"ר וחצר בשטח מינימלי של 350 מ"ר בשני מפלסים.

במפלס קומה א'- חצר גן הילדים שתיבנה בחלקה כחלק מהנפח הבנוי וחלקה כמרפסת זיזית מעל לשפפ הדרומי ותהיה בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר.

במפלס קומת הקרקע- חלקו של השפ"פ הדרומי יהווה חלק מהשטח הפתוח המוקצה לשימושים הציבוריים והוא יתוכנן בדגש על פעילות חוץ לגיל הרך – כהמשך רציף לשטחים הפתוחים בסביבה וללא גידור או הפרדת מפסלים.

חצר גן הילדים תיבנה בחלקה כחלק מהנפח הבנוי וחלקה כמרפסת זיזית מעל לשפפ הדרומי. חלקו של השפפ הדרומי בקומת הקרקע המקורה על ידי המרפסת של חצר גן הילדים יחושבו כחלק מהשטח הפתוח המוקצה לשימושים הציבוריים והוא יתוכנן בדגש על פעילות חוץ לגיל הרך.

השטחים עבור השימושים הציבוריים יחושבו בהתאם לתקנות לחישובי שטחים והוראות התבע וייבדקו במסגרת היתרי הבניה. בכל מקרה השטחים המוקצים לצרכים הציבוריים יעמדו בדרישות התכנית הראשית ובהסכמים שיחתמו בנושא.

9. תנאים לקליטת בקשה להיתר.

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: קבלת אישור מקדמי מעבדה מוסמכת לעמידה בת"י 5281 ברמה של 70 נקודות לפחות.
- תנאי לתחילת עבודות: אישור שלב א' לת"י 5281 ממעבדה מוסמכת ברמה של 70 נקודות לפחות.
- תנאי לקבלת היתר: תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
- תנאי לקבלת היתר: אישור אגף התנועה.

10 . תנאי לאכלוס.

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב הנדרשים בהתאם לשלביות הרלוונטית למבנה המבוצע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 70 נק' לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-**C** לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** ברמת **gold** לפחות.

חו"ד יח' אדריכל העיר ומח' תכנון יפו והדרום : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לעמידה בדרישות הבאות :

תאומים סופיים בנושאים הבאים מול הגורמים המפורטים:

- אדריכל העיר ואגף שפע
  לפיתוח כולל התייחסות לנושא מעבר כלי רכב בשצפ (תאי שטח 301 302)
- אגף הנכסים:
  השטחים הציבוריים, שלביות הבניה
  אגף מבני ציבור:
  השטחים הציבוריים המבונים, ותכנון השפ"פ
- אגף תנועה:
  אישור סופי לנספח התנועה
- אגף הכנסות
  לנושא חתימה על הסכמים להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים
- היחידה לאיכות סביבה

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

מישה דנילוב : מובאת תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית אילת אליפלט לכל תחום תכנית תא/4236 .
קיקה בראז : מציגה את התוכנית במצגת

מיטל להבי : אם התת"ל לא משתנה מתבטל החניון הפרטי והחניון המבנה הציבורי.
מישה דנילוב : במגרש 101 יש מגרש סחיר שהוא למגורים ויש לו חניון תת קרקעי לטובת המגורים. בזנב שמאלי זו הכיכר הציבורית שיש חניון בבעלות עירונית עם 150 מקומות חניה והתת"ל לא משפיעה על החניון. היא ומבטלות החניות של השימוש במגורים.
מלי פלישוק : אי אפשר לעשות קומה נוספת של חניה.
שושנה בר לב : במידה התת"ל יורד חתיכה מהמגרש הם יוכלו להכניס את מס' החניות שנדרשות רק כל עוד הם לא מגיעים למי תהום. במידה חפירה של מרתף נוספת תיכנס למי תהום הם לא יעשו זאת וילכו לתקן מופחת.
מיטל להבי : קווי הבנין אם התת"ל עובר אז קו המגרש משתנה.
מישה דנילוב : רק בתת הקרקע. בעל קרקע אין השפעה. זה אזור תווי ההשפעה של המטרו.
שושנה בר לב : המבנים לא רוכנים מעל ההפקעה.
מיטל להבי : מגרש אחד הוא בבעלות עירונית ועושים מגורים. כמה יח"ד שנמצאו במגרש בעלות עירונית מוקצות לדיור בר השגה או מכריזים עליהם בשכ"ד שבפיקוח.
אורלי אראל : מגרש בבעלות עיריה נתון להחלטת העיריה בהתאם למדיניות הדיור ואין טעם להכניס לתב"ע כי זו תוכנית עיצוב.
מיטל להבי : אני מצפה שאנחנו כעיריה ניתן דוגמא אישית על קרקעות בבעלויות של העיריה וניתן דיור בר השגה קרקעות בבעלות עיריה. עשינו כך בקרקעות אחרות
חיים גורן : כמה מגדלים עוד יקומו במרחב והאם יש תוכנית היקפית כמו תפרי נווה צדק.
אירית סייג : החלק הוא צפוני למתחם מלווה את רח' אילת לאורך המסילה. יש שם מדיניות על קטעים שונים של מגדלים החל מהקיים של נחושתן וליבר
אסף הראל : יש 4 מגדלים מאושרים.
אודי כרמלי : מדיניות מרחב המסילה יש שם שתי חלופות.
חיים גורן : לגבי הגדה הדרומית של המסילה האם יש הסתכלות היקפית כמה מגדלים יקומו על הגדה והיבט של תנועה.
אירית : זה מצטרף לתפיסה של המע"ר שמגיע מרוטשילד בניה מגדלים דרך המסילה וממשיך על רח' שלבים, ששם יש מוקדי תעסוקה שבהם תהיה בניה מגדלית. זה הפטיש של מזרח מערב צפון דרום.
מישה דנילוב : בדופן הדרומית לא יהיו מגדלים
אודי כרמלי : לא מגדלים אבל עולים לגובה 10 קומות
אסף הראל : יש הרבה עצים מעל החניון איך זה מתפקד?
קיקה בראז : גם 601 ו101 הם מגרשים בנויים שנותנים 15% חלחול. בכיכר היא בעיקרה ה15% שנותנים. כל השצ"פ והכיכר העירונית ממערב ומדרום יש אמצע עומק שתילה כאשר הקפדנו בחלק החניון הציבורי

הסגול על עומק שתילה של 100 מטר וחצי לפרדס המתוכנן ושאר השתילה יש עומק בין 30 ל35 סמ' רוב רובו של המגרש הוא אדמה עם איגומים והשהיות. גסהחלק הבנוי נותן מטר וחצי שתילה
אסף הראל: לגבי האזור הסגול 1.5 יש אפשרות לתת יותר מ1.5 אבל אם רוצים מעל פרדס אולי צריך לעשות עוד מאמץ.
שושנה: מעבר ל1.5 עבור העצים בגודל של העצים ויכולים להתפתח יש גבול לכמה העצים יכולים לגדול 1.5 זה מספיק. עצים בוגרים יכולים לגדול אפילו ב70 ס"מ אנחנו דורשים עד 24 קוב לעץ. ככל שאנחנו מגדילים את העומק לעצים אנחנו חופרים באדמה, הכל תלוי בתחזוקה וההשקיה של העצים. יש כאן גם עצים לשימור ואנחנו לא רוצים להעמיק את החניון.
קיקה בראז: מטר וחצי יש גבול, מה שחשוב שנפח השורשים יכולים לרוחב בכל השטח.
אסף הראל: הקו האחיד משפר את החזית יפה מאוד.
עמית גולדשטיין: ראית שמצמצמים את כמות יח"ד הקטנות התוכנית קבעה ש20% קטנות ומה שמוצג זה פחות.
מישה דנילוב: מוסיפים יח"ד במסגרת הקלת שבס אבל ע"פ חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי הומלץ לשמור על התמהיל כפי שהוא במסגרת ההקלה כלומר הקלה באחוזים נשאר כפי שהוא, היות ובתבע המקורית מדובר ביח"ד יחסית גדולות של 100מ'.
קיקה בראז: גם ה35% הוא 72 ממוצע זו גם דירה קטנה
יעל נויפלד: בחב' גת בקשנו לייצר יח"ד שיאפשרו מנעד של דירות גדולות וקטנות כיוון שהמלאי בשכונה הוא סביב ה50 ל70 מ"ר
אסף הראל: לפני כמה שבועות היתה תוכנית שהיה כתוב טווח בין 0 ל60 ולקחו את הגודל המקסימלי 60 השאלה מה יהיה פה. האם לא עדיף במקום הטווחים למה לא מפרטים 50% בגודל של 40 סמ' וכד'.
מישה דנילוב: 15% מהדירות הם בשטח ממוצע של 55 ו35 הם של 72 מ'
אודי כרמלי: הסיבה שיורדים לטווחים לאדריכלים קשה שיש להם תן לי 10 יח"ד של 42מ"ר. יש חופש של תוכנית הקומה ושרושמים טווח של 40 עד 60 אנחנו יודעים שהכל יכול להיות 60. אם היה תמהיל אחר אבל כל עוד הממוצע נשמר אנחנו שקטים. אי אפשר להגיע למצב שמקבעים נתונים שאח"כ אי אפשר להוציא להם היתר. הרעיון הוא לתת קו מגמה ברור.
אסף הראל: האם אנחנו יכולים להוסיף עוד יח"ד בהקלה?
אדי כרמלי: ההקלה יכולה להינתן ע"פ החוק
מישה דנילוב: כבר יש לועדה שיקול דעת מובנה בתוכנית העיצוב בעת דיון בהיתר אתן תתנו והמספרים כולל.
אדי כרמלי: לא ברור שההקלה תאושר
דורון ספיר: לאשר את תוכנית העיצוב פה אחד
אסף הראל: הערה נוספת שמסתכלים על המרפסות של הבנין יש חוסר אחידות שצורמת בעין לא נוהגים לאשר מופעים כאלה של מרפסות לא אחידות ושתי החזיתות המופע לא אחיד ולכן אני מבקש להסמיך את מה"ע ואדריכל העיר ליצירת חזית אחידה ושתהיה חזית מתוקנת ולהציג במסגרת ההיתר.
חיים גורן: לא תמיד מרפסות אחידות אפשרית לפעמים צריך מרפסת סוכה.
אורלי אראל: יוצג לועדה במסגרת ההיתר

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב כפוף לתאומים סופיים בנושאים הבאים מול הגורמים המפורטים:

- <u>אדריכל העיר ואגף שפע</u>
  לפיתוח כולל התייחסות לנושא מעבר כלי רכב בשצפ (תאי שטח 302 301)
- <u>אגף הנכסים:</u>
  השטחים הציבוריים, שלביות הבניה
  <u>אגף מבני ציבור:</u>
  השטחים הציבוריים המבונים, ותכנון השפ"פ
- <u>אגף תנועה:</u>
  אישור סופי לנספח התנועה
- <u>אגף הכנסות</u>
  לנושא חתימה על הסכמים להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים
- <u>היחידה לאיכות סביבה</u>

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: שכונת שפירא, גובל במערב ברחוב ישראל מסלנט וממזרח ברחוב גולומב. מצפון לשטח התכנון תחום שטח ציבורי פתוח ומדרום, בינוי מגורים נמוך (עד 3 קומות).

כתובת: רחוב ישראל מסלנט 42, גולומב 31.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק	118	123

שטח התכנית: 3.731 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים- גריל אופנהיים אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים מספר מבנים:

מבנה בית ספר דרומי: בעל 3 קומות, המבנה משמש כיום עבור 14 כיתות ושטחו כ- 1,660 מ"ר.

מבנה בית ספר צפוני: בעל 4 קומות, המבנה משמש כיום עבור 5 כיתות + 3 כיתות ח"מ וחדר אשפה ושטחו כ-977 מ"ר

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית תא/2707 – "שכונת שפירא"

תכנית תא\590- "שכונת שפירא"

תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

מרחב התכנון כולל הפרשי טופוגרפיה של כ9 מטר בין רחוב מסלנט לרחוב גולומב .

התכנון המוצע הינו מבנה בעל 3 קומות (תוספת בנייה של 2 קומות וגג פעיל) המחולק **לשני שימושים מופרדים**. **קומה ב'+גג**- במפלס בית יעקב הקיים, שתי הקומות העליונות מופנות למרחב בית הספר בית יעקב הקיים וכוללת 3 כיתות גני ילדים , מממ"ים, מטבחונים ושירותים. **קומה א'-** הקומה התחתונה, נמצאת

במפלס רחוב גולומב כוללת מרחב לשימוש מינהל קהילה עבור תושבי השכונה ומופרדת באופן מוחלט בשימושים, תשתיות וכניסה.(ראה הדמיה) תתאפשר תוספת בניה עתידית ללא צורך בעדכון תכנית העיצוב, התוספת תהיה לשימושים התואמים את תכנית העיצוב, תוספת הבינוי המותרת תהיה השלמת קומת הגג לקומה בנויה ותוספת קומה בבניה קלה מעליה, סך הכל יתאפשר מבנה בן 4 קומות.

א. לבניית המבנה יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.
ב. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי.
ג. במסגרת התכנית מפותח חלק מהשטח הציבורי הפתוח הקיים מצפון לשטח התכנון, מרחב זה מקשר את המרחב השכונתי אל רחוב גולומב ובעל חשיבות בחיבור שטחי הציבור לשכונה.
ד. קומת הגג העליונה פעילה ומונגשת בעבור משתמשי מתחם החינוך "בית יעקב", קומה זו כוללת קורה הקפית לקירוי והצללה אשר מציג נפח של קומה מלאה בקונטור הקומה שמתחתיה.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית במפלס העילי (מופע של 3 קומות)
גובה: כ-8 מטר במפלס עילי, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה וגובה של כ4 מטר בקומה התחתונה.
תכסית: כ-450 מ"ר

קווי בניין:
קו בניין קדמי (אל רחוב ישראל מסלנט): 0 מטר
קו בניין צידי צפוני (אל שצ"פ): 0 מטר
קו בניין צידי 2 דרומי (אל מגורים): 2.5 מ'
קו בניין קדמי (אל רחוב גולומב): 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	72.18%	20.40%	92.58%	270%
	מ"ר	2,693	761	3,454	10,073.7
גובה	קומות	3-4 (מספר מבנים)	3 (כולל קומת גג)		-
	מטר	9.05 (המבנה הגבוה ביותר)	כ12.6 מ'	9.05 מ'	
תכסית במ"ר		1,101 = 29.51%	12.06%=450	41.57%=1,551	60%=2,238.6

הדמיות המבנה:

חזית לרחוב מסלנט

חזית צפון-מזרחית לכיוון השצ"פ

תכנית

פיתוח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

א. **תיאור כללי** – המבנה המתוכנן הינו בעל 2 קומות וגג פעיל עבור בית הספר. המרכז הקהילתי יהיה בקומת הקרקע והכניסה אליו תיהיה מפלס רחוב גולומב. 3 כיתות גן יהיו בקומה מעל והכניסה תהיה מתוך מתחם בית הספר. המגרש ממוקם ע"ג טופוגרפיה היוצרת הפרש של כ-9 מ' בין רח' ישראל מסלנט לרח' גולומב. הפרש המפלסים מגושר על-ידי גרמי מדרגות ופודסטים בפיתוח.

ב. **גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים** : מבנה בן 2 קומות וגג פעיל, תתאפשר בעתיד סגירת הגג הפעיל לקומה בנויה ותוספת קומה בבניה קלה מעל, סך הכל מבנה בן 4 קומות. גובה הקומות ברוטו כ 4.00 מ'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חיפוי טיח בגוונים בהירים ושילוב חיפוי קשיח להדגשה אדריכלית-בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה . יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ג. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישור וועדת השילוט.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

- גג המבנה הינו גג פעיל לטובת בית הספר, הגג נגיש ומשמש כמגרש ספורט.

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה והגג העליון.
- תוסדר גישה אל גג עליון המבנה לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- יתאפשר שילוב תאים פוטוולטאים

1.3 **<u>קומת הכניסה</u>**

כניסות למבנה

- כניסה לכיתות גן מתוך מתחם בית הספר שהכניסה אליו מרחוב ישראל מסלנט.
- כניסה למרכז הקהילתי מתוך השצ"פ מצפון.(רחוב גולומב)

1.4 **<u>נגישות</u>**

- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 **<u>מערכות:</u>**

א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.

ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו לעת הוצאת ההיתר.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות :

- **מי נגר-** יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** – בצמחיה גננית שאינה עצים, מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'. עבור עצים – עומק גנני של 1.5 מ' עומק ובית גידול של 22 מ"ק לכל עץ בוגר.
- תכנית העיצוב מציגה פיתוח השצ"פ מצפון למעבר ושהייה הציבור בין רחוב מסלנט לגולומב.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. בהתאם לכוכב 1 עם 10 נק' בריאות ורווחה, דירוג B, מקובל גג קל.

א. כתנאי להיתר בנייה המבנה יעמוד בת"י 1045 לבידוד במבני חינוך

ב. כתנאי להיתר בנייה המבנה יעמוד בת"י 5282 לדירוג אנרגטי במבני חינוך B לפחות.

ג. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח ש"ע לת"י 5281 לבנייה ירוקה לאישור המחלקה לתכנון בר-קיימא ביחידת אדריכל העיר ובו הניקוד הנצבר בפרק 5- בריאות ורווחה לא יפחת מ- 10 נק' והניקוד הכולל לא יפחת מ-60 נק'.

ד. להיתר תחילת עבודות יש לטעון למערכת הרישוי גיליון ניקוד ואישור מעודכנים ע"פ ההנחיות הנ"ל.

ה. כתנאי לאכלוס יש לטעון למערכת גיליון ניקוד ואישור מעודכנים ע"פ ההנחיות הנ"ל.

ו. כתנאי לאכלוס יש להציג ריכוז כמויות פסולת למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

4. גמישות:

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

5.תנועה:

התקבל אישור אגף התנועה כי אין צורך בשינוי הסדרי התנועה הקיים כיום.
אין שינוי בהורדה ועלאה, אין שינוי בחניות ובתמרורים.

6. שלביות:

תתאפשר שלביות הקמה בפיתוח השצ"פ מצפון יעשה בשני שלבים, בשלב א' ביחד עם מימוש מבנה הציבור, יפותח מרחב זה כמרחב קדמי לשטחי הציבור הקהילתיים וכניסה מונגשת אל מתחם בית יעקב מצפון. מרחב זה יכלול ריצוף, נטיעות ופיתוח. בשלב ב' ,במסגרת עבודות הפיתוח של שכונת המגורים מצפון יפותח שטח השצפ בכללותו.

חו"ד משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב להקמת המבנה המשולב בין רחוב גולומב לבין רחוב מסלנט, כפי שהיא מוצגת בפני חברי הוועדה.

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

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תוכנית העיצוב היא לתוספת 3 כתות גן לבית יעקב, מוסד חינוך קיים לבנות וכן תוספת מבנה לאגף קהילה לשימוש עבור הקהילה. קיים במגרש אתגר של טופוגרפיה בין רחוב גולומב לבין רחוב מסלנט, בזכות אתגר זה יכולנו לשלב בפרויקט חלל שישמש עבור הקהילה.
אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך: מדובר בבית ספר לבנות חרדי כבר היום פועלות במבנה בית הספר 3 כתות גן ואנחנו מבקשים לבנות עבורן כתות גן תקניות. לטובת בית הספר אנחנו משלימים שטחי חוץ בקומת הגג של הגנים. מעל 80% מהתלמידות הן תושבות העיר רובן מדרום העיר חלקן ממשפחות במצב סוציואקונומי נמוך ומטופלות ע"י הרווחה. מנהלת בי"ס עושה עבודת קודש בשילוב כיתות של חינוך מיוחד ומצליחה להעביר אותם בהמשך לחינוך הרגיל. בית ספר חשוב ונותן מענה פדגוגי מיטבי לאוכלוסיה אותו הוא משרת. הרב לוברט: משרד החינוך עירית ת"א החליטו לפני מס' שנים לעשות כתות חינוך מיוחד אז בשנה שעבר העיריה הוסיפה קומה של 4 כתות כעת מוציאים את הגנים מתוך מבנה בית הספר והתפנו עוד 3 חללים שזה עוד 3 כתות שיוכלו לאכלס את כל הכיתות חינוך מיוחד
אדר' אדר אופניהם- אדריכל הפרויקט: מציג את התוכנית במצגת
אלחנן זבולון: אני מברך את הרב לוברט על התוכנית
מיטל להבי: ביחס לשטח על הגג האם יש תנאים שמבטיחים שיפותח כירוק. מה בנוגע גג פתוח או לא פתוח באופן שוטף שאפשר להגיע אליו רק באמצעות צוות ההוראה?
מלי פולישוק: האם נשארה חצר לבי"ס מתוך ה3.5 דונם?
הרב לוברט: החצר שנלקחת לטובת הגנים עולה למעלה אותו גודל עולה על הגג.
אדר אופניהם: הגג הזה מקורה ואמור להיות נעים ופתוח. תפעולי צריך לדאוג שיהיה פתוח.
אלעד דמשק: היום בבית הספר קיים מגרש ספורט ואנחנו מעלים את מגרש הספוט לגג המבנה החדש, ישמש כמגרש ספורט ולא יוכל להיות מגונן. בגג המבנה תתוקן גדר גבוהה ורשת למניעת נפילת כדורים שתאפשר גם הצללה בעתיד.
מיטל להבי: גג שאפשר לעלות עליו בליווי מורה לספורט
חיים גורן: נושא הורדת והעלאת התלמידות אז ברח' מסלנט יש מפרץ אבל בגולומב צריך פתרון אחר.
אלעד דמשק: כל נושא התנועה בליווי מלא של אגף התנועה ונשקלו חלופות רבות ותואמו נושאי התנועה, לרבות הורדה והעלאת תלמידות במסגרת תוכנית גולומב מסלנט והיו שינויים תנועתיים וככל שנצטרך נתקן בעתיד בתיאום עם אגף התנועה ואגף בינוי ותשתיות. המבנה הקהילתי נפרד ולא שייך למבנה.
דורון ספיר: התוכנית מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.

כתובת:
רח' נס לגויים 19,21,23,25,27 .
רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17
רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26
19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
רח' שרירא גאון 24,26,28,30,32
רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30 .
רח' הכוזרי 13,15,1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק	21,23-24,28-29,51,60-61 ,71,93	16,27,30,52,55,83,85,97,103-104

שטח התכנית: כ- 55 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 3-1 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית

רחוב שלבים/ הינרייך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.

על דופן היינריך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.

החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות.

האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחריגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

<u>תב"ע תקפה (שם ומספר):</u>

תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו

תא/1043, 1969 - אזורי תעשיה

תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשיה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

<u>זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):</u>

תחום תכנית 1172,מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית – אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות – נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ- 900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 16-6 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.

ב. חיזוק דופן רחוב היינריך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.

ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.

ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יציאה לתחנת מטרו עתידי.

ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב היינריך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.

ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. **מגורים ד'**

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. **דיור מיוחד**

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. **מגורים מסחר ותעסוקה**

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
שטחי שירות תת-קרקעים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. **מבנים ומוסדות ציבור**

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

5. **שטח ציבורי פתוח**

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

6. **שטח פרטי פתוח**

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. **דרך מאושרת, דרך מוצעת**

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשיה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	**54,958**	**100**

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דיור מיוחד	3,312.97	6.06

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דרך מאושרת	5,829.86	10.67
דרך מוצעת	7,842.75	14.35
ככר עירונית	3,003.75	5.50
מבנים ומוסדות ציבור	5,077.84	9.29
מגורים	9,729.71	17.80
מגורים מסחר ותעסוקה	7,150.59	13.08
שביל	518.14	0.95
שטח פרטי פתוח	1,921.15	3.52
שטח ציבורי פתוח	2,510.84	4.59
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,752.51	14.19
סה"כ	**54,650.12**	**100**

טבלת שטחי בניה:

ייעוד ושימושים		שטח על קרקעי			שטח תת קרקעי			סה"כ
		עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ	
מגורים	מגורים	24,640	12,320	**36,960**	0	31,322	**31322**	**70,585**
	שטחים סחירים	1,727	576	**2,303**				
מגורים, תעסוקה ומסחר	מגורים	29,280	14,640	**44,640**	0	33,462	**33462**	**88,901**
	תעסוקה ומסחר	8,099	2,700	**10,799**				
דיור מיוחד	מגורים	14,260	5,104	**19,364**	1,000	16,830	**17,830**	**42,644**
	תעסוקה ומסחר	3338	1,238	**4,950**				
	ציבורי	425	75	**500**				
מבני ומוסדות ציבור		17,776	4444	**17,911**	9,010	13,515	**22,525**	**40,436**
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4,800	1,200	**6,000**	0	0	**0**	**6,000**
ככר עירונית	מבנה ציבור	1,720	190	**1910**	0	0	**0**	**2240**
	מסחר	300	30	**330**				
סה"כ		**102,700**	**42,967**	**145,667**	**10010**	**95,129**	**105139**	**250,806**

תכנית בינוי:

הדמיה:

תשריט מצב מאושר:

תשריט מוצע:

נתונים נפחיים :

מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית) :

1. מגרשים הפונים להיינריך היינה: 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
2. מגרשים פנימיים – במערב התוכנית: 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה : גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים : 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית : 75%

קווי בניין : קו קדמי 0, קווים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצלות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
- קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות: המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר הלאומים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
- יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
- שימור נכסי מורשת בנויים במתחם: בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
- שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

- ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה .
- הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב היינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' היינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.

תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה

עיצוב :

- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
- בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב היינריך היינה.

התייחסות לסביבה :

- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו , בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-היינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.

איכות סביבה :

- התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים ווותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.

תועלות ציבוריות בתחום התוכנית :

- שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע		
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית	595%		
	מ"ר		119,516 מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים				
	מ"ר				
גובה	קומות		8	10	16
	מטר				
תכסית			75%		
מקומות חניה			מגורים : 0.8 או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מבינהם. מסחר : 1:100 תעסוקה : 1:350		

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 -מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

<u>סוכם</u>:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן:

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022 , כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מבניהם נערך בתאריך 3.3.2022

מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת.

פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל , פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו.

במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש: תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשונים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסיה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:

מטעם העירייה:
אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:

מטעם העירייה:
ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית
אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרוייקט, חושן ניהול פרויקטים
מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

חוו"ד תחבורתית:

מתחם חבר הלאומים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הנ"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. **הולכי רגל**
רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. **שבילי אופניים**
שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. **תחבורה ציבורית**
3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהנ"ל, השכונה משורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור א'

מתחם	תא שטח	שטוש	שטח עיקרי יח"ד\מ"ר		רכב פרטי תקן	רכב פרטי מקומות חניה	נכים רגיל	נכים גבוה	רכב תפעולי תקן	רכב תפעולי מקומות חניה	אופנועים תקן	אופנועים מקומות חניה	אופניים תקן	אופניים מקומות חניה
א	110	מגורים דיור מיוחד	232 יח"ד		0	0	-	-	-	-	1:5	46	1:1	226
		מסחר	743 מ"ר		1:100	8	-	1	1:400	2	1:100	8	1:300	2
		תעסוקה	2970 מ"ר		1:350	9	-	1	-	-	1:100	30	1:100	30
		חניון ציבורי				100	2	2	-	-	-	-	-	-
	סה"כ					117	6		2		84			258
ב	109	מגורים	84 יח"ד	13 17	0.8:1	68	1	1	-	-	1:5	17	1:1	84
		מסחר	388 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
		תעסוקה	1552 מ"ר		1:350	5	-	1	-	-	1:100	16	1:100	16
	סה"כ					77	4		1		37			102
	108	מגורים	51 יח"ד		0.8:1	41	1	1	-	-	1:5	11	1:1	51
		מסחר	395 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
	סה"כ					45	3		1		15			53
ג	106	מגורים	138 יח"ד		0.8:1	111	2	1	-	-	1:5	28	1:1	138
		מסחר	603 מ"ר		1:100	6	-	1	1:400	2	1:100	6	1:300	2
		תעסוקה	2410 מ"ר		1:350	7	-	1	-	-	1:100	25	1:100	25
	סה"כ					124	5		2		59			165
	105	מגורים	52 יח"ד	26 26	0.8:1	42	1	1	-	-	1:5	11	1:1	52
		מסחר	189 מ"ר		1:100	2	-	1	1:400	1	1:100	2	1:300	1
	סה"כ					44	3		1		13			53
	104	מגורים	50 יח"ד		0.8:1	40	1	1	-	-	1:5	10	1:1	50
		מסחר	251 מ"ר		1:100	3	-	1	1:400	1	1:100	3	1:300	1
	סה"כ					43	3		1		13			51
ד	103	מגורים	144 יח"ד		0.8:1	115	2	1	-	-	1:5	29	1:1	144
		מסחר	629 מ"ר		1:100	7	-	1	1:400	2	1:100	7	1:300	3
		תעסוקה	2517 מ"ר		1:350	8	-	1	-	-	1:100	26	1:100	26
	סה"כ					130	5		2		62			173
	102	מגורים	91 יח"ד	26 39 26	0.8:1	73	1	1	-	-	1:5	19	1:1	91
		מסחר	411 מ"ר	205 206	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
	סה"כ					78	3		2		24			93
	101	מגורים	64 יח"ד	38 26	0.8:1	52	1	1	-	-	1:5	13	1:1	64
		מסחר	482 מ"ר	242 240	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
סה"כ			מגורים 906 יח"ד מסחר 4091 מ"ר תעסוקה 9449 מ"ר			57	3		2		18			66
סה"כ בסה"כ						715	35		14		325			1014

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית חבר הלאומים:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.

2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק.
פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה.
אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי . נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
4. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
5. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנובסקי**,
משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי
חטיבת תפעול
רשות לאיכות סביבה וקיימות

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים :

1. רקע
- מס' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ- 2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
  - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
  - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
  - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות בי"ס יסודי- כ-5, כיתות בי"ס על יסודי- כ-5.

2. המלצה:
  - על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור בי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
  - שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגונן ואיכותי.
  -

3. שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית
  - מבני ציבור: כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).
  - שטחים ציבוריים פתוחים: כ- 12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב- כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם,שפ"פ-1.9 דונם)

2	שם/כותרת פרוגרמה:	חבר הלאומים
3	סה"כ אוכלוסייה צפויה:	2,280
4	יחידות דיור מתווספות:	912
5		שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
6	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	4,308	6.9
7	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	99	1.3
8	**סה"כ שטח נדרש למבני ציבור**	**4,408**	**8.2**
9	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		16.0
10	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
11	**סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח**		**16.0**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

תוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible]			
מספר התכנית 507-0859850	שם התכנית מתחם חבר הלאומים	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית פרחי צפריר אדריכלים
[illegible]			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
[illegible]			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

הוראות מיוחדות – טבלת שעיף 5.6 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 706 ג' – איזנברג מגורים בבנית עירונית	יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	+
	ציר ר-72 - שלבים	1. במגרשים הגובלים ברחוב שלבים ; יקבע שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בחיקף של עד25% משטחי הבנית אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. 2. הרחיק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יחיה עד 6. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית תרינת משביבתה. 4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, אז לחלקים משמעותיים ממנו.	1. תתוכנית מקומית מחות מ25% משטחי הבנית לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים חכל בהתאם לתמהיל השימושים שנקבע בתכנית המתאר 2. רחיק 6 נקבע במגרשים לאורך ציר שלבים. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב כולל חקלה לפי סעיף 9(א)(1)62 ומגיע ל- 16 קומות. 4. מסמך המדיניות אינו חל בקטע דרך זת. מאחר ולמעם תוכנית זו כל רחוב הוינריך חיינה סתרכן ובנוי על פי תוכניות תקפות.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - חוראות לעיצוב רחובות	**שימוש המתחמים לפי אחד ממשמני התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבנית עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות, עד 15 קומות, **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** ר-72 שלבים, 706 ג' , איזנברג אזור התחדשות עירונית	1. 5.3(ג)בתכנית התחדשות עירונית המבוצעת בהתאם התחדשות עירונית, רשאות הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים החבנוניים, הפרוגים, והחבריתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי ובניה נקודתית חרינת משביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. 2. הרחיק יחיה מבוצע באופן שיאפשר גמישות ותכנונית בהתאם המגרש, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד)(1)(2)	1. + 2. +
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור מגורים בבנית עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש אזור מוסדות ציבור עירוניים	3.4.1(א) שימושים מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.2.4 מגורים בבנית עירונית שימושים למגורים 3.5.1 שימושים למבנים ומוסדות ציבור 3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים	יעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור ויעוד: - מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיור מיוחד - מבנים ומוסדות ציבור שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.2 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור מיועד.	1. סעיף 3.4.1 ; אזור מעורב	מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים דיור מיוחד

(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לתעסוקה ומגורים.		
	2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית.	מקבץ שימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) – תכנית המוסיפת יותר מ100 יחייד	+ מגורים
	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנית עירונית	3.2.4(א)(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשט שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ חזית מסחרית +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	תשריט אזורי ייעוד ונספח מתחמי תכנון - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ר-72 ציר שלבים - רחייק 6	+
	אזור בבנית עירונית	706ג אייזנברג - מגרשים מעל 1.5 די רחייק 4	
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4		3.1.4(ב) מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 3.1.4 (ח) מרפסות למגורים 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת 1 רחייק עד רחייק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2(ג) – התחדשות עירונית למעט במגרשים הגובלים בציר שלבים – ר72 שם ישנה הוראה פרטנית לרחייק מירבי 6
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפייי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	+ התבנית קובעת שטחי בניה בתחייק במגרשים לפי תכנית ע1.
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עיף נספח העיצוב העירוני, שטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת- עד 15 קומות	א. בשטח התבנית שמסומן בנספח עיצוב עירוני באפור (עד 8) ניתן יהיה לקבוע חריגה נקודתית מ – 8 ל – 15 לפי סעיף5.3.2 (ג). ב. לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות בלבד לפי הוראות לר' 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ג) למתאר - גובה קומה	+ הבינוי כולל בניה מרקמית של עד 8 קומות ובניה גבוהה 16 קומות בדופן שלבים באמצעות תוספת של 4 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) +

		טיפוסית וגובה קומת קרקע	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים** אזור בבניה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש	**4.1.1 (ב)-(ח)**	+תואם חוות דעת חיחי לתכנון אסטרטגי.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' מופיע בתשריט אזורי חיעוד**	**סעיף 3.5.3 – מוסד ציבורי עירוני חדש** **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.5.1 (ב) שטחי בניה** **סעיף 2.5.3(ב) תכנית נושאית**	וכויות הבניה בהתאם המתאר ויתר ההוראות לגבי מוסדות ציבור לפי צ'
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מחירה, קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בתשריט אזורי יעוד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.6.14 רוחב מדרכות ברחוב עירוני וברחוב מקומי**	+ +
הוראות למרפיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	1. דרך עורקית עירונית הכוללת שכול אופניים (חיינריך חיינה)	1. סעיף 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית. – 2. סעיף 3.8.1(ג)(ד) - התוכנית כוללת שבילי אופניים והכלול הוראות בנוגע אליהם. התקיימות בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות להנועת אופניים וחנייתם. 3. התוכנית מוסיפה למעלה מ 100 יחייד,	+ הרחבת ציר שלבים בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק + קיימת הוויד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 חי
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1	התכנית כוללת 4 מבנים לשימור – מסמכי התכנית כוללים הוראות ונספח שימור מתואמים עם מחי השימור בעירייה. עבר ועדת שימור ביום 5.8.20, 6.12.20
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חניקות מרחביות (4.4.4) תואים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	עפייי סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	התכנית כוללת הוויד סביבתית לנושאי רעש, איכות אויר ובניה ירוקה.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**		הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)	+

מגרש חמיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 – ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב	+

	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שאתר לשימורי לפי המפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה אורי כרטלי, אדר'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 22.5.2020
שם ושם משפחה תראלה אברהם אוזן, עייד	מספר ת.ז. 2438926-9	חתימה	תאריך 19.5.2022

ר.ן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5\209\2022

6\209\2022

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

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמות הבאות :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג , המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת
אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים
ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.
דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.
אדריכל דורון צפריר: מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל: מעט מידיי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.
אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות ו16 קומות.
אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דיור ציבורי מפוקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדיור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דיור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדיור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.
דבר נוסף –במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשארת חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרוייקט. למה כל יח"ד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דיור ציבורי או דיור לטווח ארוך.
אלחנן זבולון: אם אפשר שבתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי בי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.
אורלי אראל: קבלנו.
אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו
חיים גורן: דיור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי
עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאר בתוכנית נשאר.
חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.
עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ - 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים

לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדיור בהישג יד.
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.
עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים.
למעשה מדובר ב232 יח"ד לדיור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.
אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסיף לדוגמא 4 קומות בהישג יד ואתם תוסיפו 4 קומות
אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.
עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.
אודי כרמלי: התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ₪. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסיף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.
אסף הראל: מקבל את המענה
חיים גורן: האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.
אודי כרמלי: המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקזזות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגריד העירוני.
ערן מאירסון: התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור , מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות
אסף הראל: ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן.
יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.
מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים
צפריר: ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.
אסף הראל: זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש
אודי כרמלי: אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם
אסף הראל: יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.
אודי כרמלי: צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום
אסף הראל: המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.
אודי כרמלי: אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבנינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחוד וזה אומר רק מ10 החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושיהיה גריד עירוני.
אסף הראל: כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.
דורון צפריר : מציג במצגת את הרמפות
מיטל להבי: מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית
דורון צפריר: יש רשת של מסלול אופנים
אנה: ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים. שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתך טיפוסי 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכוניות מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי: בצד המזחרי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סיטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.
ערן מאירסון: על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.
דורון ספיר: נוסיף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה
אסף הראל: נמנע
בעד: דורון ספיר, אלחנן דורון , חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצויין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

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

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: דרום מערב שכונת שפירא,

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 60.8 ד'

מתכנן: אדר' אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

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

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

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

<u>מצב תכנוני קיים</u> :

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

<u>מצב תכנוני מוצע</u> :

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

מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא\590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות : שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.

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

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

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

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

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

הוראות בינוי ועיצוב:

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

טבלת השוואה:

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

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

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (507-0323345)	שם התכנית "פירוק חלקות מושב שכונת שפיראי" (תא/4455)	סניף התכנית ועדה מקומית	שרך התכנית איילה רונאל אדרייכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
	הכנת איחוד וחלוקת לחלקות מושב 4 ו 6 בגוש 6973 שכונת שפירא. התכנית קובעת מגרשים חדשים בהתאם לקיים, ביטוח וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכניות תקפות על בסיס מנגנון שמאי לצורך איזון שוויוני בין כל בעלי הקרקע. התכנית קובעת בין היתר הוראות ביטוי קווי בניין תכסית, גובה מבנים ומונאים למות ביתר בנות	62 א. (ג) (א)(6), (א)(9) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאם לתוכנית תא/5000 (נתיב תנוקי 22.12.2016).
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי הסעיף בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח הוטכניות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בטבלת 5.4:** - אזור מגורים - חזית מסחרית - ר-82 רחי ק. גליות	**הוראות נוספות לאזור הייעוד בטבלת 5.4:** - תנאי להקצדת תכנית – הכנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - בחזית מסחרית ברחובות חכמי ישראל, מסילת ישרים והר-ציון יותרו מגורים בעורף קומות	+

			הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בס' 5.3.5 ונובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות - ס'5.2.1 (ו) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי לחפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית רחלה על המתחם כולו	קיימת תכנית אב לשפירא **התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות**
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	**נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82**	**ס' 5.3.5:** מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתים **ס'5.2.1 (ו)**	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** - **דומן ק.גלויות** אזור מגורים בבניה עירונית - **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	**ס' 3.1.1 ג'** קביעת ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** **רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה עירונית **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים	- **ס' 3.2.4 (א) (1)** - **ס' 3.2.3 (א) (1)** אזור מגורים בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים - **ס' 1.6 מגורים:** דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים	באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובהתאם לתכנית המתאר עד 18 יחיד לדונם. באזור מגורים בבניה עירונית – מגרשים על קיבוץ גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יחיד לדונם. +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	ס' 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים **ס'3.1.1 (ג-ד)**	- **ס' 3.2.4 (א)** - **ס' 3.2.2 (א)** שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בק.קרקע על דרך עורקית יותר למעט אם קיים חשש למטרד שימושים נוספים בק.קרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים.	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** **רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה	**ס' 3.2.3 (ב)** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:	

		עירונית **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה **ס' 5.4: ר-82**	רחיק 3-1 **ס' 3.2.4 (ב)** אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 **ס' 5.4: ר-82 ו** לאורך רחוב קיבוץ גלויות רחיק 5	+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**ס' 3.1.5 (א)**	שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות תקפות	+ (לפי ע'1)
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני - ר-82 ק.גלויות: 8 קומות - שכונת שפירא (עורף הרחובות העירונים): 4 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** ר-82 ק.גלויות	**עפ"י ס' 5.4:** ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.	+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	4.2.1 (א) (2) 4.2.2 (א) (ג) 4.2.3 4.2.4 4.2.5		+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.			איזון מלא בין מצב קיים למצב היוצא
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור	+
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,	3.6.1 כללי 3.6.11 שטח פתוח מקומי 3.6.14 רחוב עירוני	3.6.1 כללי 3.6.11 שטח פתוח מקומי 3.6.14 רחוב עירוני	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	- **נספח תחבורה:** שביל אופנים - דרך עורקית רב-עירונית- קיבוץ גלויות	ס' 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית ס' 3.8.7 תקן חניה 3.8.1 ג'	+
	איכות סביבה - סעיף 4.4 חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5	ס' 4.4.2 (א) חוות דעת סביבתית ס' 4.4.3 בניה ירוקה ס' 4.4.4 (ה) הנחיות מרחביות ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה	+
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ס' 4.6.2 ס' 4.6.4	ס' 4.6.2 הנחיות כלליות ס' 4.6.4 ניקוז	+

	שימוש בסעיפי חוק בסמכויה מתוכנית המתאר, לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי וחלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין חדשים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	הקלות במספר הקומות המותר לבנייה

תצהיר והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה עדי גבולי, אדרי	מספר ת.ז. 052082093	חתימה	תאריך 20/4/19
חתימה המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה חראלה אברהם אוון, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-7	חתימה	תאריך 28.6.2018

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש אגף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ת.ק. מרשם | 2010

מס' החלטה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

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

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

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

מהלך הדיון:
אלון הרשקוביץ : הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:
להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 3. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 4. מבקשים מגרש נפרד 5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו'- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות	הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 6. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 7. הטענה לגבי	

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

				לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
42	שרון רוטברד	חלקה 4,6	1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 3. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 5. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים	1. התייחסות לסטירות באופן פרטני 2. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 3. מענה בסעיף 2 4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו	1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל

			ולהתאים להמלצות תכנית האב 7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות	למורכבות שמאית. 5. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש 6. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 7. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 7. לדחות את ההתנגדות
43	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 3. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 4. תיקונים טכניים 5. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100	1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 3. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה	לקבל את ההתנגדויות: 1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 3. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים

				נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.	בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש

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

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

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106ב' למגרשים הבאים:

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

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

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים
יוסף סמואל

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

מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם

אבנר אשד : הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ' מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ' בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35מר' בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותיי הקנייניות.

עו"ד לירון צבי- משה קינג : אני הבעלים בטאבו רשום 365מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עירית ת"א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

עו"ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בזז : בעלי זכויות בנכס ברח' קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ' בזז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

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

עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב: יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום.
שמאית ניצה : הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך

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

מענים להתנגדות 24-39,21

דני ארצי : מקריא מתוך הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.

לירון צבי – ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות.

אלון הרשקוביץ : שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו.

דני ארצי לגבי התנגדות בזז : לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא.

אלון הרשקוביץ : התנגדות בזז- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש.

דני ארצי : הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש.

אלון הרשקוביץ : כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים.

23- סעיף הראשון ממולץ לקבל לגבי הסעיף השני,דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועברהצעה רלוונטית נקבל.

24 – סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

מענה המתנגדים בהתנגדויות21 - 24 39 : -

אשד אבנר : אם יש מגרש של 72 מ' ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש.

דני ארצי : 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה

אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35% . יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%,לא יתכן שהיו לי 60מ' ופתאם ישאר רק 35מ'.

משה קניג : לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח.

עו"ד רן מוסרי -מש' בזז- למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל800 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחינה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שקרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה.

סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלקות שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד' יבוא יזם ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם.

מר בזז- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

התנגדויות 25-30

עו"ד עמית ארד- אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירונים הטענות שלי הם השיוכיים לא נכונים.

אלון הרשקוביץ : אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו.

עו"ד עמית ארד : הטענות הם על השיוכיים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי : אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106ב' .

אלון הרשקוביץ : התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

דבורה זיו : במפגש האחרון נאמר לי שאימי לא משויכת לחכמי ישראל 26 והבנתי שאם יש רישום בטאבו אז מקבלים את הבעלות. הבעיה ששייכתם את 26 ל24 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 28+26 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

חרותי – מדובר במגרש 1202 שבטעות הוא חולק יש בית ושני שכנים ולנו יש את החלק הימני. החצר שלנו שייכתם אותה מגרש 202.
אלון הרשקוביץ : חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון.
למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו.
התנגדות 26 כנ"ל
דני ארצי : זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.
גילי יזראלי : ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחיסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרשום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר ה100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.
בנוסף ישנם בעלים וירטואליים שהם בעלים לכל דבר, כל טבלת האיזון מבוססת על בעלים בטאבו. אנחנו משייכים בהתאם למיקום שווי היחסי הוא בהתאם.
דני ארצי : יש לבעלים בטאבו שטח מסויים ובסופו של דבר ומחשבים כמה מגיע להם.
אלון הרשקוביץ : המבנים נבנו לפני קום המדינה בצורה של חדרים ואנשים קנו חדרים של 7מ' וככה הלאה ונרכשו עוד חדרים אבל הם לא נרשמו בטאבו כמה שניסו להוכיח רישום אחר לא הצלחנו להוכיח אחרת רק את נסח הטאבו. 26+25 אותה התנגדות.
<u>מענה להתנגדויות</u>
התנגדות אילן אורן ונילי קבלה 27- מקריא את ההתנגדות –לגבי החלק הראשון בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ולגבי הטענה השניה אנחנו דוחים את ההתנגדות.
דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.
התנגדות 29 מקריא את ההתנגדות – מקבלים את הטענה הראשונה ולגבי הטענות השני והשלישית זהבה טוענת על בעלות מגרש 148 אך לא הוצגה הוכחה לבעלות למגרש 148 ומניסיונות לדבר עם חברי המשפחה לא הביעו התנגדות למצב המוצע ולכן אנחנו ממליצים לדחות את התנגדות.
התנגדות 30 חירותי– ממליצים לקבל את ההתנגדות ונשיב את הגינה הקדמית.
תגובות מתנגדים
התנגדות 25- אנחנו משלמים ארנונה גם שם רשום הגודל ושטח הבניה.
הראלה אברהם אוזן : החוק אומר שהבעלים הם מה שרשום בטאבו כל רישום אחר או אם יש חוזים או כל דבר אחר צריך לרשום בטאבו זה מה שרשום בטאבו. לגבי תוכניות איחוד וחלוקה ההתייחסות היחידה שמחייבת אותנו זה רק מה שרשום בטאבו. ברור שאנשים מחזיקים בשטח יותר גדול לדוגמא ארנונה אבל ארנונה משתלמת לפי דין אחר. המצב הקיים מבחינת החוק הוא המצב הרשום בטאבו.
התנגדות 28 : דבורה זיו- מחליפים את המגרשים קטנים רשום 250 מ' האם נעשה איזון מבחינת מימוש אחוזי הבניה.
מתנגדות :
התנגדות 34 ו35 אנספלד לאה - אני מסירה את ההתנגדות שלי, האם זכויות הבניה בעקבות ההפקעה הם גדולות יותר?
אלון הרשקוביץ : אני צריך לבדוק זאת לעומק.
בתיה בסון : מסירה את ההתנגדות.
התנגדות 31 : אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -
אלי שגב-התנגדות 33 : יש לנו מגרש שנבנה בית ומצביע מגרש ויש מגרש נוסף שחכרנו ל120 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מש. בתיק בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיק בנין את המסמכים הללו. אני לא יודע מה רוצים שני האנשים הללו.
ליאור שפירא : המתנגד חושש שהבעלים של 2 השישיות ירצו לתבוע.
אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח כ16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעיריה באמצעות העו"ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ' ושנית שהטרפז שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ' ולא על 154 מ' כמו שיש לנו בפועל. אנחנו

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

<u>מענה להתנגדויות</u>

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות
אניספלד לאה : הוסר
בתיה בסון : הוסר
אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות
אילה רונאל : אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקיפים.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 36- אורנה ואבנר שרון – אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.
התנגדות 37, גילי יזראלי שמאי של התוכנית : השטח הבנוי כ300 מ' האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ'. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מיידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

<u>תגובת המתנגדים:</u>

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות.
אלון הרשקוביץ : ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין
יזהר אריאלי : אז התירו את הקומה שאני גר בה.
הראלה : ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית.
יזהר אריאלי : אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שנרשם שזה מ1948.
36-תגובת אבנר שרון : המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון.
דורון ספיר : אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38 : דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע"י שכנים נקבל עבורם אחוזי בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ"ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ' ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.
התנגדות 40- בן יונתן שולמית : הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העיריה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.
אלון הרשקוביץ : זו התנגדות נוספת
בן יונתן : אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.
אלון הרשקוביץ : לגבי המדידה החדשה יש פער.
דורון ספיר : אפשר להגיש 106ב.

התנגדות 41 עו"ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שנבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.
בנוגע להתנגדות מה"ע מבוקש לעשות תיקונים טכנים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניוד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד.
שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע"פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.
שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים היחסים הובאו בחשבון כשווי בנוי ולמי שלא בנה במגרש 2100 כביכול יש לו זכויות בנויות. מבחינה שמאית מגרש 2100 נמצא במקום נחות לתוכנית לא הועברו לגבי היקף הבעלים עליו הפחתו והוא נמצא על ציר מסחרי וזכויות הבניה משקפות 2000מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקיניני. כמו כן מי שמימש וקנה את הזכויות קיבל בחשבון לא רק את הבנוי בפועל גם יקבלו פיצוי על החצרות שלהם בשטח של . כל בעלי הזכויות שיש להם יעוד מגורים א שיש להם בניה נמוכה קבלו פיצוי בגין החצר. מי שלא מימש את זכויות הבניה לא רק שלא התייחסו אליו במצב הקודם אלא גבו ממנו את זכויות הבניה ודחקו אותו לחלקה אחרת ולא ברור על חשבון מי תהיה האחזקה של הבנין שיבנה.

התנגדות 42- שרון רוטברד- נציג התושבים של שכונת שפירא. מציג את ההתנגדות ומקריא אותה. מיותר להגדיל את התכסית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופוליזציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.
התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.
מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קניינים, אם מחייבים בחלקה משותפת
אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה בינהם ברורה
מענה להתנגדויות 38-42 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס' 41- למשפ' מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100.
לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה
חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.
התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ"ר ל 250 מ"ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.
תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ"ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים.
גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו ע1 וכדמ' וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.
הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של ההפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 170מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של מ'65 ועוד 38מ' לאפשר דירה של 50 מ' שטח עיקרי. התמהיל יהיה ללא ג' 1 זכויות עיקריות דהיינו 61% מיחידות הדיור כלומר 197 יח"ד יהיו בין הטווח של 65-100 מ' 19% = 62 יח"ד של 50מ' 23 דירות שהם פחות מ50 כי זה המצב הקניני וכ-43 יח"ד מעל 100 מ' ללא ג' 1.
תוספת זכויות בהתאם להמלצות תוכנית האב זה לא מתאפשר מבחינה טכנית. ההתנגדות לגודל מירבי של איחוד מגרשים – אנחנו מקבלים את ההתנגדות מאחר והמנה הנכונה של שכ' שפירא היא עד 500מ' עם רוחב חזית של 20 מ'. אנחנו מבקשים בשיקול דעת מה"ע ניתן לאחד מגרשים לגודל מעל 500 כאשר המצב התכנוני דורש זאת . לגבי הבינוי של מגרש 2100 הוא תואם את תוכנית המתאר. אני ממליץ לקבל את התנגדות מה"ע.

תגובות:
התנגדות 37 – עו"ד מורן גור יזהר אריאלי: תוכנית תא 590 הגדירה זכויות בניה מאחר והתוכנית לא מאשרת זכויות נוספות. יחד עם זאת לא נתתם ביטוי לאותם היתרי בניה ערב אישור התוכנית 590 כמו בבנין בחכמי ישראל 50. למעשה ניתנו היתרי בניה כדין לשטחים שהם כבר חורגים ועוברים את מסכת זכויות הבניה שמתאפשרת בחלקה. מדובר על קומת קרקע שיש היתר בניה ל200מ"ר כאשר ע"פ התוכנית אתם מאפשרים 188 מ"ר ב 3 קומות. דהיינו אני היום בדירה כ-40 מ' בדירה לא אוכל לממש את זכויותה בניה הואיל וכבר נוצלו כי התחשיב היה לפי מושע. אותם בעלים בקומת הקרקע כבר שאב את כל הזכויות ע"פ היתר בניה שניתן לו כדין. נספח הבינוי שמציג חתך של 3 קומות דהיינו לעולם לא יהיה מצב של 3 קומות ואתם יוצרים לי לפתוח חזית עם בעל הקרקע כדי להוציא לו צו הריסה ומנגד .
ואני מציע לתת ביטוי באותה תוכנית לפחות לאפשר באותו מפלס שמותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטור שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת יווצר תכנון "שניים שבורות" ולא תהיה אחידות תכנונית. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף שקובע שכל היתרי הבניה שנתנו כדין לפני 590 לא יראו באותן זכויות שמומשו זכויות שגורעות מאותם בעלי דירות שבקומות העיליות דהיינו במקרה שלי קומה 2.
הראלה אברהם אוזן: שהוגשה בקשה להיתר ע"י חלק מבעלי הזכויות הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי היא עמדה על כך שתוצאה של אישור הבקשה, יגרום לכך יהיו יותר זכויות במגרש מאשר שאפשר לבנות.
עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

תגובות
התנגדות 38- דליה לביא: למה לא לחשב עכשיו חלקה 29 יחד עם חלקה שנמצאת ב6 למרות שלא עשינו את האיחוד? זו הזדמנות אחרונה שמישהו התחשב בזה שנלקח לי שטח שנמצא אצל השכנה.
אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לדאוג לכך שהשכנה פלשה אליכם.
הראלה אברהם אוזן: יש מצבים שהם מחוץ לקו הכחול אבל אנחנו כן קבענו הוראה בתוכנית בעתיד, את תוכלי להתאחד וליצור מגרש יותר גדול, השטח יהיה לכם יותר גדול ולא תשאבו זכויות מחלקה 29. התוכנית עוסקת רק בחלקות 4,6 היא מאזנת אותם אי אפשר להכניס גורם נוסף כי יפגע בתוכנית.

התנגדות 41- בתוכנית 590 חלקה 4 לא היו מגרשים גדולים, הטענה לא רלוונטית. אני בחלקה 4 נתנו לי זכויות בחלקה 6 גם פעלו בניגוד לחוק וגם נתנו לי מקום במגרש שהוא פחות טוב, וגם אומרים לי תקחי את הזכויות התאורטיות כאילו. אם הייתם עושים תוכנית איחוד וחלוקה הייתי מקבלת את 4 דונם שלי במגרש אחד אז לפחות לאחד אותם.
שמאי: יש מצב של ביצה ותרנגולת ולמעשה שחילקו את הזוכויות בפועל הסתכלו על הבינוי שאלו מגרשים של 750. אם הייתי בא נסח טאבו הייתי מבקש דף זכויות היו רואים שיש לי 4 דונם עדיין הייתי מקבל את הזכויות לפי היקף המירבי שהתב"עות המאושרות נותנות. מבחינת ההפקעות כל המגרשים בפועל שבנו לא באמת מפקיעים להם זה רק הליך שמוצג בטבלאות האיזון. מה שקורה שאני הבאתי 4 דונם ונותר עם פחות מ-50% בניה

דיון פנימי:
ליאור שפירא: התנגדות 37 הנכס שיש בו בפועל יותר בנוי מאשר יש לו זכויות ועכשיו נראה שיש לו היתר בניה זה נכון?
איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ2100

למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.
דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות.
אילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.
אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות.
ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.
הראלה אברהם אוזן: לא יתכן כזו סיטואציה מכיוון שהיתר זה תכנון טאבו זה קנין. שמוצאים היתרי בניה, התנאי הראשון הוא שמי שמבקש את ההיתר בניה הוא רשום בטאבו כבעלים או כחוכר לדורות זה הבסיס של הבסיס גם בהיתרים באזורים הבעייתיים שכ' התקווה שמגדירים מגרש משני אתה מראה את הזיקה שלך בטאבו. לכן אם יש פה היתר היה רשום בטאבו. למעשה יש מגרש תכנוני עם היקף מסויים שבנוי אבל היקף הבעלים במגרש לא משקף את היקף הבניה בו. היינו צריכים להזריק למגרש הזה עוד בעלים ולא יודעים מי הם, זה המצב האמיתי. אם היו באים אנשים שהיו אומרים אנחנו צריכים להיות רשומים שם ומראים את הזיקה יכול להיות שהיינו מקבלים את ההתנגדות ולצרף אותם לרשימת הבעלים. הם אומרים אחנו בעלים ויש פה בינוי מסויים ומאחר ואנחנו מבינים שהחתך הוא 3 קומות אז תאפשרו לנו להוסיף עוד זכויות בניה לחתך שאתם מאפשרים אבל כרגע לא פרצנו את היקף הזכויות. יכול להיות שבעתיד זה השתנה אבל כרגע כדי לשמור על איזון אי אפשר מטר אחד לתת לאחר.
ליאור שפירא: בכל מקרה גם אם בעתיד נחליט לא לעשות את זה הוא אדיש לתוכנית הזו כי הריסה אנחנו לא מאשרים.
אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים.
אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.
אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?
אודי כרמלי: זה נאמר בהתנגדות מה"ע אבל הליך תבעי צריך קודם החלטה לכך של הועדה של הצוות.
זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.
מלי: מתנגד שיש לו חנות רהיטים והוא נמצא ב2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.
אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.
אלון הרשקוביץ: אנחנו יש לנו X לא נוכחים וXלא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800מ', אם נוריד מגודל המגרש.
דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.
מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?
אלון הרשקוביץ: לא זה בליל של סככות, חלק בנין חלק פחונים.
מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.
אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.
אלון הרשקוביץ: שטחי ציבור על מנת להשאיר בתוכנית בסמכות מקומית. מדובר 2028 מ' במצב המוצע איתרנו את כל השטחים הריקים שלא איתרנו עליהם בעלות והפכנו אותם לשטחים חומים. כמו שמתם לב הוגשו 2 התנגדויות על שתי שטחים חומים על מגרשים 184 ו228 וזה מפחית את היקף השטחים החומים בתוכנית.
חלופה א: חשבנו לקחת בתי כנסת שקיימים משנת 48 ולהפוך אותם לשטחים חומים ואז נותנים מענה מספרי להיקף השטחים החומים שאנחנו נדרשים לתת בחזרה.
חלופה ב' בתוכנית המתאר סעיף351 מאפשר צמצום שטחים חומים פה מדובר על צמצום של 200 מ"ר שטחים חומים ואנחנו ממליצים על חלופה ב'. חלופה א' חושפת אותנו לתביעות וזה גם לא שטח חום איכותי שנשתמש בו.

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

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

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

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

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

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

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

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'

כללי:
תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.
בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהוועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים).
בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

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

חוות דעת צוות:

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

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

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

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

ליאור שפירא : ע"פ היעוץ המשפטי לדורון , אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו.
אלון הרשקוביץ : לפני כשנה היינו בועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב לכל הבעלים בתוכנית ששטחה 60 דונם , המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.
דורון ספיר : איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?
אלון הרשקוביץ : הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב.
דורון ספיר : צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.
הראלה אברהם אוזן : אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב' בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.
אלון הרשקוביץ : הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.
הראלה אברהם אוזן : במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות .
(לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלו"ז להגשת ההתנגדויות)
ליאור שפירא : ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

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

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

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

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

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

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

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

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

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :

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

					לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	
.4	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 **<u>מגרש 145</u>**	1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	1. טעות בשיוך של ענת שלום 2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון	
.5	גיא אלה	חכמי אתונה 46 **<u>מגרש 161</u>**	1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. **<u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u>** 3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **<u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות</u>**	1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש 2. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 3. לדחות את ההתנגדות

			הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.		
.6	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95 **מגרש 231**	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית
.7	שמואל דניאל	שיפר 13 **מגרש 185**	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186
.8	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 **מגרש 118**	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
.9	יצחק אפריים הראתי: ת.ז 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גלויות 82 **מגרש 2100**	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
.10	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה,	קיבוץ גלויות 82 **מגרש 2100**	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100

	הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני			הטאבו	
.11	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 **מגרשים 114, 116**	לתקן את השיוך באופן הבא : הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
.12	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו : הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	חכמי אתונה 19 **מגרש 115**	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
.13	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 **מגרש 149**	1. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	1. טעות בשיוך 2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 3. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
.14	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 **מגרשים 144,146 ו 140**	1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144

.15	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 **מגרש 198**	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר	לדחות את ההתנגדות
.16	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' **מגרש 188**	1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188 2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	1. טעות בשיוך 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 2. לדחות את ההתנגדות
.17	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) **מגרש 147**	1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 2. טעות בשיוך	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
.18	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 **מגרש 148** ומסילת ישרים 27 **מגרש 151**	1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	1. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.

.19	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג **<u>מגרש 87</u>**	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
.20	משפחת מויאל	**<u>מגרש 2100</u>**	1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– <u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

				לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **.2** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
.21	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **<u>מגרש 174</u>**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
.22	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **<u>מגרש 250</u>**	.3 תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר .4 לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 .5 לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% .6 להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	.3 נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש .4 תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה .5 השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . .6 מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	.7 לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר .8 לדחות את ההתנגדות .9 לדחות את ההתנגדות .10 לדחות את ההתנגדות
.23	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו	לדחות את ההתנגדות

				ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.	
.24	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 מגרשים 193, 194, 217	1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות
.25	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 **מגרש 179**	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
.26	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 **מגרש 108, 102, 110, 87**	1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 2. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק	1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 2. טעות בשיוך היורשים	1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש

			ברחוב חכמי אתונה 27 . מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110		משב"צ למגורים 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
27.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 2. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	1. התנגדות הוסרה 2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 3. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	1. התנגדות הוסרה 2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור

.28	עיריית תל אביב – אגף נכסים	**מגרש 147**	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
.29	גת תל אביב ניהול נכסים	**מגרשים 238 ו 241**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
.30	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' **מגרש 107**	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
.31	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 **מגרש 1145**	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
.32	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 **מגרש 110**	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

אירית סייג מחליפה את מה"ע
אלון הרשקוביץ: נותן תזכורת לגבי התוכנית. יש לנו 35 התנגדויות שחלקן אנחנו מקבלים. מקריא מתוך הדרפט.
<u>רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות</u>
רן שבת – מקבלים את ההתנגדות
בן צדוק דבורה – מקבלים את ההתנגדות
דוידוף – מקבלים את ההתנגדות
אבנר שרון – מקבלים את ההתנגדות
שמואל דניאל – מקבלים את ההתנגדות לשנות טעות סופר.
עזרא אלוני ואח' - מקבלים את ההתנגדות
יצחק אפרים ומנשה הראתי– מקבלים את ההתנגדות
דבורה זיו ובאטורו יעל - מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב וסמי טיאנו עו"ד ימין עוז- מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב מלכה דפנה דוד נתבו ורפאל נתנוב עו"ד עוז ימין - מקבלים את ההתנגדות
ענת שלום - מקבלים את ההתנגדות
חגית פרבר - מקבלים את ההתנגדות
דניאל בן יונתן - מקבלים את ההתנגדות
עו"ד מלי חיימוב במקום זיווה פוקס ב"כ עיזבון ברוך שבתאי - מקבלים את ההתנגדות
עו"ד מלי חיימוב: בהתנגדות שלנו בקשנו שגודל המגרש כפי שמצוין אצלכם הוא מ"ר106 כאשר אצלנו 206מ"ר בפועל יש 270 מ"ר.
אלון הרשקוביץ: זה לא הוגש בהתנגדות.
דרור כהן השמאי: זכויות הבניה הם כ 200 מ"ר ובפועל יש 270 מ"ר .
אלון הרשקוביץ: נבדוק זאת כי זו התנגדות שלא הוגשה.
דרור כהן השמאי: היא הוגשה כי בטבלה הקודמת נתתם 107.5מ"ר כי היו לו עוד 2 שותפים במקום 270 מ"ר גם שהורדתם את שני השותפים בפועל זה יוצא 200 מ"ר שבפועל בנוי אצלו 270 מ"ר.
אלון הרשקוביץ: אתם מתייחסים לגודל המגרש או להיקף זכויות הבניה?
דרור כהן השמאי: היקף זכויות הבניה . מה שמהותי זה זכויות הבניה 107.5 מ"ר עם 2 שותפים ושמורדים את השותפים יהיו פעמיים 44 מ"ר.
דורון ספיר: השמאי של התוכנית יעשה עדכון לטבלת האיזון ובהתאמה והזכויות התעדכנו ונפרסם שוב ב106ב' ותוכלו להגיב.
אלבוחר יוסף וזיוית - מקבלים את ההתנגדות – עו"ד קסטוריאנו עמיאל
מהנדס העיר עיריית ת"א - מקבלים את ההתנגדות
אגף נכסים - מקבלים את ההתנגדות
גת תל אביב ניהול נכסים - מקבלים את ההתנגדות
אדיק בן רחל- מקבלים את ההתנגדות
אדיק: המטרים כמו שקניתי אותו כמה הם?
אלון הרשקוביץ: אדיק הוא במגרש 107 והמגרש 201 מ"ר.
רוזין שרה - מקבלים את ההתנגדות

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

לשטח שקיים היום. כלומר השטח שמוצא נטו ולהגיע לאחוזי בניה יותר קטנים יוצר מצב לא הגיוני שמייצר פגיעה כפולה.
דני ארצי: יש תחשיב שלוקח את הקיים בשטח אבל לוקח בחשבון עוד נתונים. מדובר על המגרש בפועל לעומת נסח הטאבו.
יאיר מגיל יזרעאלי -שמאי: חישבנו את זכויות הבניה המוקצות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. הזכויות חושבו מתוך סל הזכויות שקיימות בחלקה בניכוי ההפרשות של צורכי ציבור תוך התחשבות בכל שטח יחסי של כל חלקה 4 ו6 והזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיזון .
תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל300 מ"ר בברוטו.
דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.
תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?
אלון הרשקוביץ: לא הם יעדכנו בהתאם לחלוקת השטח החדש אבל הרציונל של השומה לא השתנה.
איילה רונאל: העדכון יבוצע יחסית לגודל המגרש בפועל. בעדכון ייבחן אם צריך להגדיל או להקטין את אחוזי הבניה ביחס לגודל המגרש. פירוש הדבר הוא אם גודל המגרש שאת מחזיקה בפועל גדול יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יקטנו, ואם גודל המגרש בפועל קטן יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יגדלו.
תמר דביר: אני מסכימה אתך.
איילה רונאל: אז זה התחשיב.
גיא אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.
גיא- אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.
דני ארצי: הכל יעשה בהתאם לתחשיב לפי המגרש שמקבל בפועל בהתחשב בזכויות נטו בנסח טאבו
אלון הרשקוביץ: משה קניג- אנחנו מקבלים את הסעיף השלישי להתנגדות ושאר הסעיפים לדחות ההתנגדות.
משה קניג: לגבי הסעיף הראשון בטאבו אני רשום 365מ"ר וטענתם 357 מ"ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365מ"ר. לא יתכן ששלחתם מודד מטעמכם כי זה סגור שם ואי אפשר למדוד שם. לגבי אחוזי הבניה מה שהשמאי קבע היקף זכויות בניה אין הגיון במה שהוא נותן והשמאי היה צריך לנמק למה כל אחד מקבל אחוז שונה. אני לא מבין למה אחד מקבל 120% ואחד 10% פיר מטר.
השמאי כותב שזכויות הבניה מבוססות על מה שרשום בטאבו. אני הבעלים של חלק מהמגרשים144 ו146 שאת הסעיף בהתנגדות הזו קבלתם.
אלון הרשקוביץ : לגבי המדידה קבלתי את המדידה של משה ובדקנו שוב מול המודד שלנו והוא קבע שאין טעות במדידה.
המודד שלנו קבע שאין טעות במדידה. ואם המדידה לא מקובלת הסוגיה תגיע למודד בורר.
דני ארצי: המדידות הם ברמה אנליטית ואנחנו מתבססים עליהם ברישום וגם מפ"י והיא מדידה אנליטית.
משה קניג: יש את השטח הזה איך הוא יכול לקבוע אם הוא לא בא לשטח.
שמאי יאיר: זכויות הבניה חושבו משטח החלקה נטו ולא ברוטו. הזכויות שאתה מביא בחשבון נלקח מהחלק היחסי בטאבו ומחלק בשטח החלקה ברוטו, ולא מביאים בחשבון את שטחי ההפחתות ספציפית זכויות הבניה בהתאם לזכויות היחסיות לכל הבעלים בהם. כמו שנאמר מקודם על ידי איילה.
משה קניג: השטח שלי הוא לפחות 365 מ"ר ויש מודד ואני מתעקש שלא היה מודד. לגבי מגרש 146 איך יכול להיות יש רק 30% אחוזי בניה, במיוחד שאתה אומר גם שהמגרש יותר קטן אז יש יותר זכויות בניה והחישוב שלכם לא הגיוני. יש שם שני בעלים מה שיוצא 290מ"ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60מ"ר.
יאיר שמאי: שטחי הבניה יעודכנו בהתאם לפיצול למגרשים ולשינויים בשיוך, וזה ישקף את מצב הזכויות של הבעלים שלהם.
משה קניג: כדי שנבין אם אחד מקבל 10% והשני 120% אנחנו רוצים לדעת את הנוסחה לפי איזה קריטריון שהשמאי יכתוב למה הוא כתב לפי אחוזי בניה נמוכים.
דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו.
דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.
אבנר אשד מתנגד: יש לי שטח במבנה קיים בטאבו לפני שנת 1961 והמבנה שלי הוא בהיתר (סעיף 2 להתנגדות). לכן יש לי זכות של שטח בסיס של 65מ"ר בקומה אחת כפי שבנוי בשנת 51. נלקחו לי 21 מ"ר שזה 38% נזק קנייני. אמרו לי שאולי יפצו אותי בבניה על הגג, עד 66% לפי גודל מגרש. (ההקלטה לא ברורה) המדידה של המודד שלכם היא לא נכונה מתברר שהגדר שלי היא כמעט מטר צפונה יותר והקיר שם הוא שלי כי גנבו לי, והגדר מצד ימין מזרחי לצד הצפוני היא בסביבות 80 ס"מ והמודד שלכם לא ראה את זה והמודד שלכם לא ראה את זה, אני מוכן להביא מודד בורר. האדריכל של העיריה טען שאפשר לפגוע בזכויות קנין. רציתי את החוו"ד הזו הוא סירב לתת לי.

אלון הרשקוביץ: ההתנגדות שהוגשה עסקה בזכויות היתר ולא עסקה במדידה אנחנו פועלים לפי זכויות רשומות לפי נסח הטאבו ובהתאם מקצים את הזכויות לפי כל אחד מהמגרשים. אם יש צורך בתיקון בעניין המדידה נבחן בהתאם לצורך.
דני ארצי: ההיתר שאתה כותב עליו הוא לא קובע אלא המגרש בפועל לעומת מה שיש לך בנסח הטאבו נטו.
אלון הרשקוביץ: ציין שיש להוסיף לתחשיב שטחי שירות וממ"ד והנושא של ג1' הוא לא פיצוי כי זו תוכנית של בניה על הגגות והיא מתאפשרת במגרשים בהתאם להוראות שלה ולנאי המגרש.
אבנר אשד: בטאבו מה שרשום לי זה לא מה שרשמתם אין לי שם הפקעות בטאבו.
דני ארצי: טאבו זה דבר מוחלט זה לא יכול להיות על פי זה השמאי מכין את טבלת האיזון ואין מצב שלא קבלת לפי חלקך בטאבו.
דורון ספיר: תבדקו את זה אחרי הישיבה אם יש לך אסמכתאות אחרות.
אלון הרשקוביץ: יוסי חוגי ואריאל פורנג'י - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמגרש 187 נותר ללא בעלים וההצעה לרשום את השטח ע"ש עירית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות
יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פרנג'י.
זהבה בבז'נוב עליזה קרימלובסקי יהודה בבז'נוב - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש הבעלים וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.
זהבה בבז'נוב – למה אתם מעבירים אותנו למגרש אחר?
אלון הרשקוביץ: אנחנו עושים כמו שבקשתם משאירים במגרש במסילת ישרים המגרש שבו בקרנו את מגישי ההתנגדות ואת יתר הבעלים ששיכנו בטעות ואת המתנגדים אנחנו מעבירים למגרש 148 בהתאם למה שבקשתם.
זהבה: אתם מעבירים את כל הקבוצה במאור הגולה למקום אחר.
אלון הרשקוביץ: עשינו בדיוק כפי שביקשתם בפגישה שלנו ולפי הבקשות ומסמכי הבעלות שהעברתם לנו בעצם את כל המשפחה זהבה עליזה יהודה וגאולה שייכנו למגרש 151 בהתאם להתנגדות שלכם, הבנו שיש מס' בעלים שלא צריכים להיות שם וגם נתקן את גבולות המגרש יתר הבעלים יעבור למגרש 148 ביחד עם בעלויות המתנגדים
אורי: בענין השטח ב148 מה בשטח הזה כרגע?
אלון הרשקוביץ: כרגע אין אף אחד, אנחנו נעדכן את מסמכי התוכנית ונעביר את הבעלים ונשנה את היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.
זהבה: 148 זה מאור הגולה אנחנו שייכים גם לאותו מגש לא להזיז אותם. מה גודל המגרש לא ניידת אותנו למסילת ישרים.
אלון הרשקוביץ: 191 מ"ר זה שטח המגרש מדוד בין גדרות.
זהבה: לנו רשום יותר.
אלון הרשקוביץ: בהתאם למדידה עדכנית שטח המגרש הוא 191 מ"ר.
זהבה: החנויות במסילת ישרים אולי ארצה להעביר אותם למגורים המרפסת שלי היתה שם ואתם לקחתם לי את השטח הזה האם החזרתם לי אותו.
אלון הרשקוביץ: לא ידוע לגבי המרה של מסחר למגורים. החזית של הבניין שהיא חלק מהמדרכה היא חלק מהשטח הסחיר הפרטי שלך.
משפחת מויאל – מייצגים עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן – אנחנו חוזרים על כל מה שהגשנו בהתנגדות. אנחנו התייחסנו לתוכנית הקודמת שאפשרה 99% אחוזי בניה לפי הזכויות של מרשתנו. אתם רשמתם שהם יכלו לבנות 66.97% כי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. כלומר, לא רק שנשלו את הלקוחות ולא נתנו להם מגרש והם לא יכולים לקבל מגרש גדול שיוכל לבנות 99%. בנוסף, לכל הטענות השמאיות לא קבלנו התשובות. למשל כותב השמאי שיש מקום לעשות שיעור הפחתות בעניין בניה לגובה אתם עונים אין מקום, למה לא מנומק.
אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ2 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלותם היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'. תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 ו750 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים. כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצלו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכנס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.
עו"ד מדלן: לא אנחנו יצרנו את תוכנית 590 אתן יצרתם.
דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב106ב

עו"ד מדלן: לא התחשבתם במשפחת מויאל אלא אתם יצרתם תוכנית שמלכתחילה לא יכולה להתממש
הראלה אברהם אוזן: לא נכון, תוכנית 590 לא משתרעת רק על חלקה 4 אלא על כל השכונה בחלקה 4 אין מגרשים כאלה ערב אישורה של תוכנית 590.
עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו
אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.
עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות
הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאשר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות ה106ב' אחרי ה106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר.
שמאית מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות וההחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחוו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה.
דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאיות האחרות.
שמאית ממשרד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפן השמאי לדוגמא למגרש 158 שהוערך בשווי חצי מיליון שקלים טבלת ההקצאה נערכה לא לפי תקן 15 ולא ע"פ שווי שוק. זכויות הבניה שרשום בתקנון עצמו הוא 6 מ' שבפועל בנוי 300 מ' זה לא השימוש המיטבי ויש עוד דוגמאות.
שמאי יאיר: ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לזכויות הקניניות הרשומות בטאבו אין בהכרח קשר למה שאושר בהיתרי בניה ולכן לא רלוונטית הטענה הזו.
שמאית מקמיל: השווי של אותם מגרשים מתקבל שווי מ"ר מבונה אבסורדי בין מגרש למגרש מ80 אלף למ"ר ועד 13 אלף למ"ר מבונה והדבר פוגע בזכויות בניה של מתנגדים שלנו.
שמאי יאיר: זכויות הבניה עוד לא נקבעו סופית ולאחר ביצוע כל התיקונים נוכל להעריך שווי כל מגרש.
שמאית מקמיל: אנחנו מחכים לתשובה .
אלון הרשקוביץ: יורשי ישראל שבתאי ואסתר רחמים- ממליצים לקבל באופן חלקי.
עו"ד עדנה שבתאי: הטענה העיקרית התייחסה לתיקון גודל המגרש. נאמר לנו שחלקה 3 גם היא שייכת למגרש 250 למה נדחתה ההתנגדות בעניין הזה.
אלון הרשקוביץ: מדובר בחלקת מושה אחרת שאנחנו עומדים לפרצל אותה ואי אפשר להכניס לתחום התוכנית אנחנו מסמנים את זה כמגרש השלמה, והמגרש יושלם בתוכנית הבאה.
עו"ד עדנה שבתאי: לא טענתי זאת. לגבי ההפקעות של 27% האם אלו הפקעות עבר או עתידיות
דני ארצי: אלו הפקעות שהיו בשטח.
עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.
אילה רונאל: תוכנית590 כולל שוטחים לצורכי ציבור גם תוכנית החלוקה כוללת הפרשות, בשכונת שפירא יש הפקעות שקיימות בפועל לעומת זאת השטח שרשום על שמך בטאבו לא נגרעו שטחים בהפקעות האלה.
עו"ד עדנה שבתאי: לגבי תיקון שטח המגרש האם טבלת ההקצאה יתוקנו בהתאם.
אלון הרשקוביץ: כן.
דליה לביא: אחוזי הבניה בפועל הם 70%בפועל והורדתם ל60% כלומר הורדה של 14.3%. אני רוצה להדגיש ששטח הגדרות בפועל ושטח הרשום בטאבו הם זהים ואין חריגות. לכן אין מצב של גריעת אחוזי בניה בגלל חריגה. הבית עצמו נמצא על שני שטחים מגרש 211 ועוד חלקה 29 שאתם אומרים שהיא לא קשורה למושע. יש להבין שבנין והשטח כולו הם 70% כמו שרשום בטאבו, והמגרש שלנו מדויק לפי מה שרשום בטאבו. 2 המגרשים שגובלים בשטח שלנו מגרש 210 שגובל בצד המזרחי קיבל (ההקלטה לא ברורה) וגם מגרש 212 שקבל 68% זו ההתנגדות שלנו. כשבקשנו הסבר מענה מסודר ינתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל68%.
אלון הרשקוביץ : החלקה שאנחנו לא רוצים להתייחס אליה היא חלקה מפורצלת מחוץ לתחום התכנית ולכן אי אפשר להוסיף אותה לתחום התוכנית. נעשה שינוי מהגרסה המופקדת לגרסה של 106ב' וזאת בעיקר בגלל השינויים עקב ההתנגדויות וזה גרם לשינויים בטבלת ההקצאה.
יאיר שמאי הועדה: הבינוי הקיים לא רלוונטי להקצאה והאיזון. בגרסה המופקדת נרשמו לכם יותר זכויות מאשר בגרסה הנוכחית. זאת משום שבצענו חישוב לגבי שיעור ההפקעה בין חלקות 4 ל6 לקחנו ממוצע. בשלב ההפקדה הבנו שאנחנו צריכים להביא בחשבון ששטח חלקה 4 לחלקה 6 וגילנו שרוב ההפקעות רשומים על חלקה 6 מה שיצר בפועל הפחתה בזכויות המוקצות למגרשים שנמצאים בתחום חלקה 6 ביחס לחלקה 4. בצורה מינורית יכול להיות שאצלכם יצא קצת יותר כי יש לכם שטח חצר יותר גדול אולי היוצא דופן.
עו"ד עדנה שבתאי: הפחתה של% 14.3 זה לא מינורי והבניה צריך להיות בהתאם.

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו
עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק
אלון הרשקוביץ: ההבדל בעקרונות השומה לגרסה המופקדת לבין הגרסה של 106 ב' נערך שינוי מקצועי שתואם את כל החלקות וגורף לכל המגרשים לכל כ 1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט.
נעמי קפלר שמאית – לגבי הבעלות עיריית ת"א הטענה שלנו שעיריית ת"א קבלה את הזכויות במגרשים ולא במושע בעוד שאנחנו בבעלות פרטיים פתאום עם שותפים חדשים. למענה סעיפים 1 ו21 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובבעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14מ' אקויולנטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה 227% ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל50% כך שנוצר מצב שבאופן יחסי היא קבלה הקצאה נמוכה ביחס למה שהיא נכנסה באופן ניכר. אין קורולציה בין השטח הנכנס בין זכויות הבניה לבין השטח היוצא וזכות הבניה.
דני ארצי: הדבר נעשה כפי שרשום בעקרונות ובהתאם התחשיב הוא התאים את עצמו למצב הנכנס. זה חושב לפי נסח הטאבו ולפי זה קבלתם את הזכויות האקויולנטיות.
אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.
נעמי קפלר: יש מדידה אחרת.
דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.
אלון הרשקוביץ: אנחנו מציעים לפרסם פרסום 106 ב' הפעם רק למי שהושפע מההתנגדויות ולאפשר לעשות תיקון שיוכי ותיקון תקנון עד לדיון הבא.

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

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

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

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

06/04/2022

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

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

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

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
.1	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	**חכמי אתונה 29א מגרש 107**	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	מבדיקה שנערכה עולה ששטח מהמבנה בבעלות המתנגד לא נכנס לתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש לאחר בחינת מפת המדידה שהוגשה ע"י מודד
.2	גב' חגית פרבר	**מגרשים 87, 203**	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203
.3	קרוון אחזקות בע"מ	**מסילת ישרים 15א מגרש 193**	1. יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר 2. לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית 3. לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 2. יש לעדכן מדידה 3. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר 3. לדחות את ההתנגדות

.4	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**חכמי ישראל 24** **מגרש 116**	1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים 2. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
.5	אליעזר דוד	**מגרש 144, 1144** **מאור הגולה 19**	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
.6	דניאל קונקרייב	**רבי מאיר בעל הנס 15** **מגרשים 203 ו 204**	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
.7	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	**רבי מאיר בעל הנס 33** **מגרש 187**	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו

			מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515		
.8	שלומי אליהו	**מסילת ישרים 21** **מגרש 252**	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	**שמות המתנגדים**	**כתובת ומס' מגרש**	**טענה**	**מענה**	**המלצה**
.33	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
.34	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד

	חי				
.35	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
.36	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
.37	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
.38	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53 מגרש 101	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
.39	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
.40	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
.41	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
.42	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של	3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית **4.** אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים

			מגרש 2100		
.43	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
.44	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
.45	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	שיפר 5 מגרש 242	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
.46	יעקב חייט	קיבוץ גלויות 97, מגרש 247	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל . 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	3. טעות טכנית במדידה 4. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 4. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
.47	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
.48	דוד לזר	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
.49	רז חיים	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שויך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
.50	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
.51	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228

	שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד				
.52	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
.53	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
.54	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100.	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות
.55	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. שויך למגרש 192 במקום למגרש 191 4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	3. טעות באיתור הבעלות 4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 4. דחיית ההתנגדות
.56	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210	3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד

				הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138	
.57	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 4. לדחות את ההתנגדות
.58	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	
.59	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות
.60	דבורה זיו	חכמי ישראל -26 28 מגרש 114	3. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	3. טעות באיתור הבעלות והשיוך 4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות
.61	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 6. השארת זכויות בהיקף של	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות

			15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148		
.62	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
.63	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	לדחות את ההתנגדות
.64	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	לדחות את ההתנגדות
.65	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקניינים בהתאם לרישום בטאבו. 7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
.66	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.	לדחות את ההתנגדות

				5. תחשיב השווי בוצע כך: 27/80000= 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	
.67	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
.68	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
.69	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79	לדחות את ההתנגדות
.70	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.

.71	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
.72	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
.73	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100	10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 13. מבקשים מגרש נפרד 14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו'-דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק	10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי	1.לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

			מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 16. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו- 40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף	

				מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
.74	שרון רוטברד	חלקה 4,6	8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 12. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות	8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 10. מענה בסעיף 2 11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית. 12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש 13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות 12. לדחות את ההתנגדות 13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 14. לדחות את ההתנגדות
.75	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 9. תיקונים טכניים 10. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100	6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת	לקבל את ההתנגדויות: 6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי

				שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.	הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים
דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	**שמות המתנגדים**	**כתובת ומס' מגרש**	**טענה**	**מענה**	**המלצה**
.76	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 **<u>מגרש 228</u>**	3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות

.77	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 **<u>מגרש 228</u>**	לפי סעיף 1	.3 לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות .4 תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	.3 לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי .4 לדחות את ההתנגדות
.78	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 **<u>מגרש 157</u>**	.3 תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר .4 מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	.3 נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש .4 השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	.3 לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר .4 לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
.79	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 **<u>מגרש 145</u>**	.3 בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 .4 מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	.3 טעות בשיוך של ענת שלום .4 תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	.3 לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 .4 לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
.80	גיא אלה	חכמי אתונה 46 **<u>מגרש 161</u>**	.4 לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 .5 קו הגבול המזרחי של המגרש	.4 לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש .5 על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה	.4 לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 .5 לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול

			החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו -16 0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. **יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!** 6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.**	כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות
.81	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95 **מגרש 231**	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית

				למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	
.82	שמואל דניאל	שיפר 13 **<u>מגרש 185</u>**	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186
.83	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 **<u>מגרש 118</u>**	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
.84	יצחק אפריים הראתי : ת.ז 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
.85	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100

.86	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 **<u>מגרשים 114, 116</u>**	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
.87	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	חכמי אתונה 19 **<u>מגרש 115</u>**	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
.88	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 **<u>מגרש 149</u>**	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
.89	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 **<u>מגרשים 144,146 ו 140</u>**	4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה	4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144

			17 ו 19		
.90	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 **<u>מגרש 198</u>**	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
.91	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' **<u>מגרש 188</u>**	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	3. טעות בשיוך 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 4. לדחות את ההתנגדות
.92	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) **<u>מגרש 147</u>**	3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 4. טעות בשיוך	3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
.93	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה	חכמי אתונה 23 **<u>מגרש 148</u>** ומסילת ישרים 27	6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית	6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח

	בבז'נוף וגאולה נח	**מגרש 151**	151 7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 9. טעות בשיוך 10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
.94	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג **מגרש 87**	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
.95	משפחת מויאל	**מגרש 2100**	7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת	3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

				ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– <u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **12.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
.96	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **<u>מגרש 174</u>**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
.97	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **<u>מגרש 250</u>**	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של	13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע	17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לדחות את ההתנגדות

			27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	
.98	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
.99	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193,</u>	7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 8. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100

		194, 217	במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 10. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"	שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות
.100	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 **מגרש 179**	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
.101	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 **מגרש 108, 102, 110, 87**	3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 4. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27 . מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	3. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110

			בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110		ממגרש 87
.102	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 5. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	4. התנגדות הוסרה 5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	4. התנגדות הוסרה 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
.103	עיריית תל	**מגרש 147**	העברת זכויות מדינת ישראל משרד	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות

	אביב – אגף נכסים		השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147		חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
.104	גת תל אביב ניהול נכסים	**מגרשים 238 ו 241**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
.105	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' **מגרש 107**	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
.106	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 **מגרש 1145**	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
.107	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 **מגרש 110**	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

דיון 106ב (שני) 6/4/2022

מס	**שמות המתנגדים**	**כתובת ומס' מגרש**	**טענה**	**מענה**	**המלצה**
.108	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	**חכמי אתונה 29א**	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	ייבדק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
.109	גב' חגית פרבר	**מגרשים 87, 203**	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן,	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

			אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.	המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	
.110	קרוון אחזקות בע"מ	**מסילת ישרים 15א מגרש 193**	- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית - לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 3. יש לעדכן מדידה 4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות

			בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.		
.111	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**<u>חכמי ישראל 24</u>** **<u>מגרש 116</u>**	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
.112	אליעזר דוד	**<u>מגרש 144,</u>** **<u>1144</u>** **<u>מאור הגולה 19</u>**	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
.113	דניאל קונקרייב	**רבי מאיר בעל הנס 15** **מגרשים 203 ו 204**	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
.114	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	**<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u>** **<u>מגרש 187</u>**	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו

			עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515		
.115	שלומי אליהו	**<u>מסילת ישרים</u>** **<u>21</u>** **<u>מגרש 252</u>**	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה

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

אלון הרשקוביץ : דיון בהתנגדויות לאחר פרסום שני של 106ב' כאשר 7 מהתנגדויות התקבלו והתנגדות אחת שלא התקבלה יש בה טיעונים שמאים. מתזכר בקווים כללים את התוכנית וההליכים שהתקיימו בה עתה.
אודי כרמלי : שאלון יציג את כל ההתנגדויות שקבלנו ואח"כ נפנה למתנגדים ונשאל אם יש להם מה להוסיף
אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדרפט ואת המענה.
עו"ד טננבאום מייצג את אדיק בן רחל : אין לנו מה להוסיף.
אלון הרשקוביץ : מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר
קרוון אחזקות בע"מ מקבלים סעיף 2 מהתנגדות ודוחים את סעיפים 1, 3
ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ : לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית 590 יהיה בהתאם להיקף הבניה המקסימלי. לכן צריך להביא בחשבון את שטח המגרש הרשום שהוא 367 מ"ר ולא 346מ"רכי כך כתוב בתוכנית. התכנית לא באה לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנזק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל344מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ר".
אלון הרשקוביץ : 590 היא תוכנית דיפרנציאלית שמגדירה את זכויות הבניה במגרש בתוכנית המוצעת כל המגרשים קיבלו את הדרגה הכמעט הכי גבוהה דהיינו 66% בניה לכל המגרשים.

דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל347 מ"ר.
יאיר שמאי הועדה : אנחנו חישבנו את הזכויות במצב הנכנס בהתחשב בעובדה שהזכויות נובעות משטח החלקה בניכוי ההפרשות. בחלקות מעולם לא בוצע הפקעה של הדרכים והשצ"פים ומבני הציבור.
אלון הרשקוביץ : מקריא את ההתנגדות של עו"ד יוסי לוי בשם בירמן אורנה ואח'
ממליצים לקבל את ההתנגדות חלקית (פירוט יינתן בהחלטה)
ליאור שפירא : מה היה קורה עם הבית היה בנוי או לא בנוי בהתאם להיתר?
הראלה אברהם אוזן : אם יש בנין שהוא בנוי לא לפי היתר מעבר לשטחים המותרים , השטחים הללו לא קיימים בשום מקום.
אלון הרשקוביץ : אף אחד לא שולח דחפורים לשטח אבל שירצו לחדש את היתר הם יצטרכו להתיישר עם זכויות הבניה שהוקצו בתכנית החדשה. בתכנית הנוכחית אנחנו מפרקים מושע ולא מוסיפים זכויות בניה.
ליאור שפירא : מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות
הראלה אברהם אוזן : היום אנשים מוכרים דירות עם בניה לא חוקית ומקבלים אישור כתוב באישור שהוא לא מאשר שהבניה חוקית או לא, האישור הוא לצורך מס לא לצורך בניה.
אלון הרשקוביץ מציג את התנגדויות 5, 6, 7, 8 ממליצים לקבל את ההתנגדויות.
עו"ד ארנון גולדנברג התנגדות 3 : בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ367 מ"ר ל346 מ"ר מוריד אותנו ב 1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר
יאיר שמאי הועדה : זכויות הבניה הם עדיין 66% העניין ממה לוקחים אותם. אתה לוקח משטח הזכויות החלקיות לפי שטח החלקה הרשום ואני לוקח את זכויות הבניה משטח החלקה הרשום בניכוי תועלות לצורכי ציבור . הזכויות הקנייניות הם במושע לכן אנחנו רוצים לפרק אותם. זכויות הבניה חושבו לכל החלקה וממנה לכל אחד נגזרות הזכויות לפי החלק היחסי ממה שרשום בטאבו הזכויות בניה.
ליאור שפירא : כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי: מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלקים הם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור.
ליאור שפירא: אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב הזה היה יוצא זהה לחלוטין?
אודי כרמלי: אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ' . כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבורים
ליאור שפירא: ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו?
אודי כרמלי: הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה.
ארנון גולדברג: נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה .
אודי כרמלי : אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבורים ואז מחלק את הנטו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות.
אלחנן זבולון: אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר.
אודי כרמלי: יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניוד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם.
ארנון גולדברג: יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכביות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים.
אלון הרשקוביץ: עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חום כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויוכל לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע.
עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות ל2 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שיגולם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון.
דני ארצי: צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים .
יאיר שמאי התכנית: יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שוויי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משנתה וזה מופיע בתקן 15.
ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות תתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר– 27% ו66% .
אלון הרשקוביץ: לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו .
הראלה אברהם אוזן: הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרגע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרגע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

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

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

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

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

	דסקלו בשם יוסף רובינוב	מגרש 242	היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
.14	יעקב חייט	קיבוץ גלויות 97, מגרש 247	5. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל . 6. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	5. טעות טכנית במדידה 6. מצב קיניי לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 6. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
.15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
.16	דוד לזר	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
.17	רז חיים	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שויך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
.18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
.19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
.20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
.21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי

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

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

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

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

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

			הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו- 40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 27. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
42.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	15. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 16. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 17. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 18. תוספת זכויות בניה בהתאם	15. התייחסות לסטירות באופן פרטני 16. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 17. מענה בסעיף 2 18. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות.	15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 16. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר

			להמלצות תכנית האב 19. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות	התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית. 19. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש 20. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 21. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 17. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 21. לדחות את ההתנגדות
.43	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 14. תיקונים טכניים 15. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100	11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.	לקבל את ההתנגדויות: 11. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 12. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 13. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 14. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים

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

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

			<u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u> 9. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **<u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>**	האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	
.49	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95 **<u>מגרש 231</u>**	טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית
.50	שמואל דניאל	שיפר 13 **<u>מגרש 185</u>**	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה,	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186

			יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל		
.51	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 **<u>מגרש 118</u>**	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
.52	יצחק אפריים הראתי : ת.ז 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
.53	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
.54	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 **<u>מגרשים 114, 116</u>**	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
.55	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי	חכמי אתונה 19 **<u>מגרש 115</u>**	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.

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

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

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

				התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **22.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
64.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **מגרש 174**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
65.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **מגרש 250**	15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 16. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . 26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 28. לדחות את ההתנגדות 29. לדחות את ההתנגדות 30. לדחות את ההתנגדות
66.	דליה לביא	מאור הגולה 12	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את

		פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
.67	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 14. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 15. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 16. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

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

			היורשים במגרש 110		
.70	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	.7 עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין .8 עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו .9 עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	.7 התנגדות הוסרה .8 לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת .9 יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	.7 התנגדות הוסרה .8 לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" .9 לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
.71	עיריית תל אביב – אגף נכסים	**<u>מגרש 147</u>**	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
.72	גת תל אביב ניהול נכסים	**<u>מגרשים 238 ו 241</u>**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
.73	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' **<u>מגרש 107</u>**	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף

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

			ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.		
.78	קרוון אחזקות בע"מ	**מסילת ישרים 15א מגרש 193**	- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר - לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית - לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 8. יש לעדכן מדידה 9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות
.79	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**<u>חכמי ישראל 24</u>** **<u>מגרש 116</u>**	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית

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

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

מס' החלטה

01/06/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מטרת הדיון: קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית

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

מיקום: צפון – מערב שכונת התקווה בגבולות:

כתובת: שכונת התקווה.
מצפון – דרך ההגנה
ממערב – גבול גו"ח 6079/1
ממזרח – שוק התקווה
מדרום – רחוב חנוך

מפת מיקום:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6079		חלק		10

שטח התכנית: כ-47 דונם

מתכנן:
מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
ניהול פרויקטים- חושן, ברכת קלימשטיין לוי.
שמאות – דליה אביב
מדידות- עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור- דפנה כרמון
יזם: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה, התקפה בשטח. מרבית המבנים בני 3-1 קומות ומאופיינים בתכסית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.
היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי)
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ " א 23 /א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -
תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה , דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965 .

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992 . התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998 .
אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה– חדרי יציאה לגג -
תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים- תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה.

במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לו"ז משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	במהלך 2.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טיוטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטיוטא

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 10-5 שכונת התקווה דיון ב78-77 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים.
אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?
טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפיאים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.
איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.
אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?
איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים.
מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?
איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.
מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.
גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?
אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.
ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל78-77?
דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.
אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.
אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.
אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?
אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.
אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?
איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות .
דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.
ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.
דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.
אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה
נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש
אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.
מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.
אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.
הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת.
במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 78-77 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.
ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.
מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מידע. ונבדוק מקרה מקרה.
דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.
גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.
דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאיסמיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים?? ולכן תציעו שלביות.
מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות.
איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות.
אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.
ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 78-77 לל3 שנים
אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקוה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.
גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקוה
אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדיר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.
לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ו נחזור לועדה.
עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.
אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?
אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.
עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.
אסף הראל: אז תעלו לגובה ?
איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכניות האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות.
מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר
דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.
ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.
דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר
איל רונן: עשרות בודדות
עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 77 78 בקשה להארכה**

דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס'4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

1. לאשר את חוו"ד הצוות סעיפים 10-5 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכניות לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766 4691,4692.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:
לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשלוש שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.
ביום 4.12.2019 עדכנה הוועדה המקומית את התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

נכון למועד זה, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בתחום תכנית תא/מק/4763 קיים קושי בהשלמת סקר הבעלויות בתכנית, שעומד כרגע על 84% איתורים (סה"כ 1005 רשומות ו- 16% לא מאותרים (158 בעלים פרטיים שטרם אותרו, מתוכם, בעלים אחד שלא אותר, חסר ת.ז. ויש בבעלותו 11.209 דונם – עלי חסן אשייך עלי) ואנו פועלים במרץ לאיתור מסמכים נדרשים לצורך השלמת הסקרים.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את סקרי הבעלות וטבלאות האיזון, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשלוש שנים עד ליום 17.6.2025 או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים ולפרסם בהתאם.

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

תוכנית 4763 מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים ולפרסם בהתאם זו תוכנית מורכבת יותר. נעשתה עבודה גדולה יותר של סקר הבעלויות ויש להשלימה. אנחנו נזקקים למגרשים הריקים כדי לתת מענה לכל כמות הבעלים הגדולים שעדיין לא אותרו ועושים מאמצים לאתר אותם. 158 בעלים

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 77 78 בקשה להארכה**

פרטיים שעדיין לא אותרו ומתוכם יש בעל 1 שבבעלותו עלי חסן השייך עם 11 דונם. כאן אנחנו מבקשים להאריך את התנאים המגבילים שפורסמו בהחלטה הקודמת.

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום התוכנית
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו במבנים וביעוד שצ"פים

חיים גורן : מה עם שאר התוכניות
אורלי אראל : הן בהפקדה.
חיים גורן : מאושר

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להאריך את תוקפם של התנאים בשלוש שנים עד ליום 17.6.2025 או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

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

מטרת הדיון: דיון בבקשה להארכת תנאים מגבילים

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

מיקום: צפון מרכז שכונת התקווה, ממערב לגן התקווה וממזרח לחלקו הצפוני של רחוב האצ"ל

כתובת: צפון שכונת התקווה בגבולות:
מצפון: דרך ההגנה/רחוב רשף
ממזרח: גן התקווה
מדרום: רחוב מושיע
ממערב: רחוב שלמון/האצ"ל

מפת מיקום:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	3	

שטח התכנית: 37.471 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
עורכי התכנית- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
שמאות מקרקעין- גלית אציל
מדידות- עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו

בעלות: פרטיים, רשות הפיתוח , חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב .

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.
היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.
דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים(קו סגול).
רחוב מושיע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קרייתי (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה.
גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם , אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי)
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905 .

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה , דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965 .

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992 . התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה– חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

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

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
5. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.

6. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
13. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
14. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה.
במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לו"ז משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	-
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:
דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב78-77 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים.

אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?
טלי ברגל: במהלך הרפרצליה? כן.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפיאים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.
איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.
אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?
איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים.
מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?
איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.
מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.
גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?
אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.
ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל78-77?
דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.
אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.
אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.
אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?
אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.
אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?
איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות .
דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.
ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.
דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.
אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה
נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש
אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.
מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.
אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.
גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.
הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקנייין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת.

במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 78-77 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.
ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.
מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מידע. ונבדוק מקרה מקרה.
דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.
גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.
דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאיסמיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים?? ולכן תציעו שלביות.
מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות.
איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות.
אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.
ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 78-77 ל3 שנים
אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקוה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.
גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקוה
אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדיר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.
לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ו נחזור לועדה.
עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.
אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?
אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.
עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.
אסף הראל: אז תעלו לגובה ?
איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכניות האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות.
מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר
דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.
ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.
דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר
איל רונן: עשרות בודדות
עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.
דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס'4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

3. לאשר את חוו"ד הצוות סעיפים 10-5 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

15. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
16. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
17. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

4. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכניות לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766 4691,4692.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:
לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות.
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

מטרת הדיון: בקשה להארכת ועדכון תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
צפון שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' חנוך (חציו)
ממזרח – רח' התקוה
מדרום – סמטת כביר ומגרשי הכדורגל
ממערב – גבול חלקות 5,6

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	3-6	

שטח התכנית : 63.83

מתכנן:
מהנדס העיר

יזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך לא פחות מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

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

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

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

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
2. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:

א. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (78-77) דיון בסעיף 78 (2)**

מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

מטרת הדיון: בקשה להארכת ועדכון תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מרכז שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' מושיע
ממזרח – רח' וילון ורח' תשבי
מדרום – רח' לח"י
ממערב – רח' קמואל

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	43-48	

שטח התכנית : 26.00

מתכנן:
מהנדס העיר

יזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:
שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992
התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
5. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
6. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

7. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
8. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:

ג. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

4. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
5. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
6. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0807792 תא/מק/4901 - רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (78-77)** **בקשה להארכה דיון בסעיף 78 (2)**

עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

מטרת הדיון: בקשת הארכה ועדכון תנאים מגבילים בתחום התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מערב שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' מושיע
ממזרח – רח' שבתאי, גבול חלקה 38, רח' אצ"ל, גבול חלקה 97
מדרום – רח' לח"י
ממערב – רח' תשבי ורח' וילון

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	38, 70-78, 81, 84, 103, 107-110	

שטח התכנית: 29.92 ד'

מתכנן: מהנדס העיר

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

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

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

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

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
8. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
9. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

13. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
14. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
15. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם ביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ה. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ו. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

16. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
17. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על:

7. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
8. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
9. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

בת אל אונגר: שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0807792 תא/מק/4902 - רה פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (2)**

עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית : 12.4 דונם

מתכנן: אדר' רותי שפירא , אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקוה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה' , תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.
התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.
היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

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

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות : תא/2215, תא/2215/א1, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה'- הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.
באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 8-4 מ'.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה– בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשונים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים".
כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998 .
מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.
כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג'-3– בניה על גגות בשכונת התקווה

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

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

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

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

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

<u>מטרות התכנון:</u>

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	2,019 מ"ר
שצ"פ	130 מ"ר

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

<u>נתונים נפחיים</u>:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

<u>זכויות בניה</u>:

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

<u>נתוני צפיפות וגודל יח"ד</u>:

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

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים מ"ר	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים-הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי		90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה		3 קומות + חדר יציאה לגג	דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג
תכסית		מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין		צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קדמי – 0 מ' צדדי –2 מ' או 0 מ'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה.

במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיוטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי רוחי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית רח פרצלציה בשטח שלב-32-ז' באבנעות איחוד וחלוקת לצורך הקצאת והעלאות בקרקע ורישום מגרשים בתחום חלקה בסדר בשטח התקנות	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ג)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1ג)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (5) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית	קביעת דרך לטיפול עתי	
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי	ינאפשר איחוד תאי שטח
	סעיף קטן (א)(8)	הגדלת מספר יחידי ללא הגדלה סך כל השטחים למטרות עיקריות	הגדלת מספר יחידי הצמיחות המתקבלת היא בתאום

			לתכנית 5000 הקובעת מינימום 12 יחיד לדונם
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות להריסת מבנים

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוניית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332775	חתימה	תאריך 22-12-2020
חוועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438176-9	חתימה	תאריך 21.12.2020

ת.בחשבו | 1917

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/12/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לרפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של הוראות התכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית איחוד וחלוקה לחסדות מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי יחידות הבעלים, והתאמת גדלי המגרשים ורוחבם לבנייה וכל הנדרש לפרוגרמה עליה הבנויה הסכם חלוקת מגרשים בתאום לתוראות תכנית 215, 215א', התכנית בשטח של כ-12 דונם.	62 א (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם הוראות כוללניות בהתאם לתוספת לתוספת ה' 5000 מתוך חוקה (22.12.2010)
	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000- כמפורט להלן		
	סעיף הראשי בתוכנית המתאר	**זיהוי השטח בתוכנית המתאר**	**הוראה רלבנטית בתכנית המתאר**	**התאמה להוראות בתכנית המוצעת**
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקוות, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לזכות תכנית עיצוב אדריכלי.	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבנית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+ בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לשצ"פ
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת חשימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי תיעוד:** מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים – מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ חתכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. חתכנית

			קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יח"ד.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)(4))	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	רח"ק 3-1 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+ התכנית הנה תכנית רת-פרצלציה. המסדירה את המצב הקנייני .
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+
קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או תמרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 4.1.1 (א-ג)	מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רת-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני .
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי 3.6.11	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.1 ד' לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניה (3.8.7) דרך עורקית רב עירונית (3.8.2 (ג))	נספח תחבורה	3.8.7: תקן חנייה 3.8.2 (ג): קו חבניין נקבע בתכנית מאושרת 2215	תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנית.
איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) חסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	הנחיות מרחביות (4.4.4) חסמכות לסטות מהוראות (4.4.6) תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב) תכנית חקובעת בינוי חגובל בדרך עורקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א))	+ לא נדרשת הוו"ד סביבתית, שכן התכנית אינה קובעת מגורים ו/או בינוי. מדובר בתכנית רה פרצלציה המסדירה מצב קיים ועל פי התכניות התקפות.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ יתאפשר איחוד תאי שטח
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הוראות להריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.8.2021

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

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

בישיבתה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	21/10/2021
ישראל היום	22/10/2021
מקומון ת"א	22/11/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו **11** התנגדויות לתוכנית:

מס'	המתנגד		כתובת
1	יהודית רובנשטיין		הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי: דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי		ע"י עו"ד משה שלום שד' שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור		ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם		
5	רם עודד		
6	יפתח יפת נגר		בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר		עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי		בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן		רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה		נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו		פילון 5 תל אביב

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. 2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובתי, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : 1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. 2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. 3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. 4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. 5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. 2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. 4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248 .	1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. 2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. 3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. 4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. 5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
3	משה אור תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 17 פינת זבד 1 חלקה 28	ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי. ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר. צורף חוות דעת אדריכלית.	השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
4	שגיב רם תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31	לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.	השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
5	רם עודד תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת כתובות: 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236- נדב 14 252- אבימלך 7 חלקה 31	המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.	מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות. מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

6	יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת	1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף 3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. 4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס יהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע	לקבל חלקית : 1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. 2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. 4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת	מצטרפות להתנגדות של אביהן.	ראה התנגדות מספר 6.
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6			
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת	בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.	שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
9	אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת	צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.	לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

9א	אבנר פוראטיאן כתובת נדב 38 חלקה 27 תא שטח 202 בתכנית המופקדת	בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.	לקבל את ההתנגדות: תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים: מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
10	יצחק ושרה סעדיה כתובת נדב 30ב חלקה 28 תא שטח 217 בתכנית המופקדת	בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2.התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3.מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.	המתנגדים מתגוררים בנדב 30ב תא שטח 217 לענין הרישום: המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
11	מהנדס העיר	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		2. סעיף 4.1.2 (א)(4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר...ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.

		4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו- ג3א.	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		5. לבטל ס' 6.6"הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון - - להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר). - תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

	לשכת תכנון מחוז תל אביב	1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905). 2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב- 3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י. 4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. 5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת: יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א' 1(ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחרגת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס). <u>הערות טכניות</u>: - סע' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן. - נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים. - תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק.	לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההערות			

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

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

בת אל אונגר: דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים:
דורון ספיר: להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות
בת אל אונגר: התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדרפט. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248
יהודית רובינשטיין: היה טעות ברישום
בת אל אונגר: הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם.
דורון ספיר: התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי
בת אל אונגר: ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה
יורשי משה קוטסי: אנחנו כמו רובינשטיין
בת אל אונגר: התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות.
עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור: התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 ב234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל ה15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפגיעה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שראינו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגג רצינו שתישאר גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקריי שאין איפה לבנות אותם.
מיטל מטעם גל רוסבי: אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לג' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכניות של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכניות אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין זכויות מע1 ולהקטין שטח ג3 צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות.
התנגדות מס' 4 - שגיב רם: בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו.

התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד: יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבקה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שמם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הנ"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים.
בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו בבעלות רם עוד ו236 רשמו ב6 שורות 3 מול רשות הפתוח ו3 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריף שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעליות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריף על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת: התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש
דורון ספיר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית
בת אל אונגר: כן הם יודעים
שלי נגר: אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59.תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי ו59א שרשום בשגגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס.
הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות מ89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מה50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר +97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מש יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבועז 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני.
התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומרחצר ל248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתי ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבניין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8- עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי: מדובר בבניין עם היתר בניה משנת 94.לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבניין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו2 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכינה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222.
טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית
בת אל אונגר: אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסיף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות.
היזם: לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.
אודי כרמלי: הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל
שחר שטצקי: אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.
עו"ד חננאל בראום: זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם
בת אל אונגר: אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1

שחר שטצקי: אלו שתי דירות
עו"ד חננאל בראום: הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל\ וליליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן: רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28.
דורון ספיר: לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך
אבנר פורטיאן: כן מקובל
דורון ספיר: התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה – אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות
שולי הבת של שרה סעדיה: כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.
בת אל אונגר: מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים:
בת אל אונגר: התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט.
שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א – מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
התנגדות מס' 5 – עודד רם – הבניין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14.
הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין ל235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י . אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים.
דליה אביב: הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף אם רוצים לתת מ236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב235 יש להם שמיכה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.
בת אל אונגר: אין להם מספיק זכויות ל3 מגרשים בגודל הזה
אודי כרמלי: נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.
בת אל אונגר: מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח – מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל-248.לגבי השטח הריק הוא נמצא ב248 ואתם תראו את ההיתר .
דורון ספיר: נסמיך את מה"ע לגבי המגרש הנ"ל
מיטל להבי: אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.
בת אל אונגר: התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 – מגרשים שיכולנו לחלק ל2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקוה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.
התנגדות מס' 10: העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.
דליה אביב: קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעידה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.
יפתח נגר: איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.
משה אור: לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין

המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.
שושנה: אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריף של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 ו236 כתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי.
דורון ספיר: יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.
שושנה: למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.
אודי כרמלי: לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם,להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה
שושנה: מתוך טעות
דני ארצי: היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים
שושנה: אנחנו לא תפסנו
אודי כרמלי: בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת מישהו שיש לו שטח X ושהוא 2 X כי זה בא ע"ח מישהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי מישהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא
שושנה ג'ורגי: המתווה עוד לא חתום השר לא חתם.
עמי אלמוג: יש חתימה של השר.
אודי כרמלי: נציג רמ"י דיווח לועדה
שושנה: אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר.
עמי אלמוג: את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל .
שושנה ג'ורגי: את רשמת 20 מ"ר מהם
דורון ספיר: תבררו את הדברים הללו אח"כ.
בת אל אונגר: מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום.
עו"ד גל רוסבי: לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי
בת אל אנגר: אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים.
רות שפירא: הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כל כללי התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקידום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר
עו"ד גל רוסבי: לא היה צריך לקטום את הפינה הזו
רות שפירא: זה תואם את המצב בפועל
עו"ד גל רוסבי: המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר .
בת אל אונגר: (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?
אודי כרמלי: זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון ששווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם.
עו"ד גל רוסבי: אין שם שום דבר חוץ ממדרכה
אודי כרמלי: יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה.
עו"ד גל רוסבי: תן לי להציג את הפרטים בפועל
דורון ספיר: תגיש התנגדות במסגרת 106ב'

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות מרחב מבואות יפו:
המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר הדורשת אישור מסמך מדיניות למרחב התכנון כתנאי לקידום תכנון מפורט

מיקום:
מבואות יפו/גבעת הרצל
המרחב שבין רחובות סלמה, אברבנאל, היסוד, הרצל והר ציון (ללא קריית המלאכה)

שטח התכנית : כ-300 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו והדרום, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה, HQ אדריכלים, לורית ליבוביץ''

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת''א יפו

בעלות: פרטיות, עירייה, רמ''י

מצב השטח בפועל:

הערה כללית: מרחב מבואות יפו היינו מרחב של 1,500 דונם בדרום העיר בין רחובות הר ציון, שלבים סלמה ובן צבי. המדיניות החדשה למבואות יפו עוסקת במרחב מצומצם של כ-300 דונם בלבד שכן רוב חלקיו האחרים של האזור תוכננו או נמצאים בהליכי תכנון מתקדמים. נהוג לקרוא למרחב התכנון הנידון ''גבעת הרצל''

מרחב התכנון מתפקד כ-100 שנים כאזור תעשיה ומלאכה משמעותי הממוקם מדרום לשכונת פלורנטין. במרחב התכנון מספר רב של מבני מלאכה ותעשייה איכותיים, בגדלים שונים וסככות רבות המספקים כולם ביחד מענה לעסקים ותיקים וחדשים בתחום התעשייה והמלאכה. מרחב התכנון מאורגן בבלוקים עירוניים המהווים רצף אורבני המשכי עם שכונת פלורנטין מצפון, רובם המכריע של הבלוקים מחולקים לחלקות של כ-500 מ''ר וישנם מספר חלקות גדולות מעל דונם שעליהן מבני תעשיה ומלאכה גדולים

ומשמעותיים. אופי הבינוי והפרצלציה מיצר מקצב שכונתי איכותי ומגוון ומייצר מנעד גדלים של מגרשים ובנינים המתאימים למגוון עסקים. בשל העובדה שהאזור תוכנן כאזור מלאכה ותעשייה אין בתחומו תשתית ציבורית כלל.

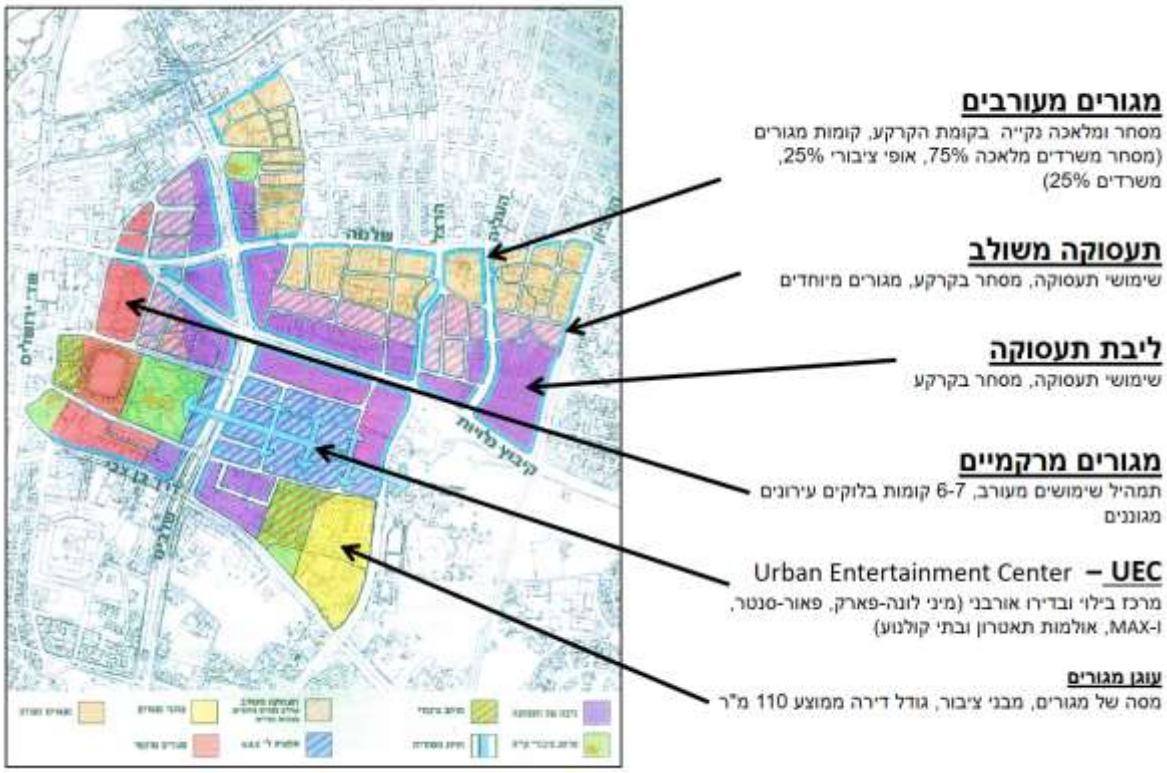
במרחב כ-600 יח"ד בנויות כדין שהוקמו לפני קום המדינה, אומדן אוכלוסייה כ-1,800 תושבים. בשנים האחרונות ניכרת הגירה של אוכלוסייה צעירה אל השכונה שרואה ערך במגורים באזור זה או/ו בשל יוקר המחיה בשכונות הסמוכות כמו כן, בחלקו הצפון מזרחי של המרחב מתגוררות משפחות של מבקשי מקלט ומהגרי עבודה.
כיום כ-85% ממרחב התכנון משמש לתעשייה ומלאכה וכ-15% למגורים. במרחב התכנון כ-1800 עסקים פעילים. 500 עסקים נפתחו בעשור האחרון ומוגדרים כעסקים יצרניים. העסקים הם ייחודיים, חד פעמיים ללא סניפים נוספים ונטועים עמוק בהקשר העירוני. העסקים מנהלים מערכת יחסים עסקית עם מרחבי תעסוקה אחרים בעיר כגון מונטיפיורי, רמת החייל וצירי מסחר ומלאכה ותיקים כגון אילת, בגין, הרכבת, דיזנגוף, אבן גבירול ועוד. ניתן לסווג את תמהיל בתי העסק באופן הבא: 35% סטודיו, אומנות ובתי מלאכה, 25% תעשייה וייצור, 17% מכירה, מסחר ויבוא, משרדים ושירותים 16% ועסקי מזון 9%.
במרחב מועסקים כ 12,00 בעלי מקצוע ו-80% מהם הם תושבי העיר תל אביב, 96% מהעסקים הם עסקים קטנים המעסיקים עד 20 עובדים בשטח ממוצע של 100 מ"ר נתון המעיד על מגוון של פעילות ושירותים.

בתחום המדיניות החדשה אושרו בשנים האחרונות מספר תכניות מפורטות על דופן סלמה ולאורך רחוב הרצל בתמהיל מוטה מגורים הכולל כ 1,200 יח"ד חדשות. בנוסף נתוני העירייה מצביעים על מספר רב של חללים מלאכה שהוסבו באופן לא חוקי לדירות מגורים. בתחום המדיניות הישנה למבואות יפו מתוכננות ומאושרות כ-10,000 יח"ד חדשות.

מדיניות קיימת:

<u>מדיניות "מבואות יפו" 2005</u>

המדיניות כללה אזור רחב יותר כפי שהוגדר לעיל.
מדיניות מבואות יפו 2005 הגדירה את מרחב התכנון כ"חור שחור" "אזור תפר" ו"מפלט לשימושים ופעילויות שוליים" וקבעה כלים תכנוניים שיסייעו ליצירת רקמה עירונית הכוללת "איזור" בתמהילי שימושים שונים.



תכנית המתאר תא/5000:

תכנית המתאר קבעה את רוב מרחב המדיניות כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים להתחדשות עירונית הכולל 5 רח"ק ובניה עד 8 קומות עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה.

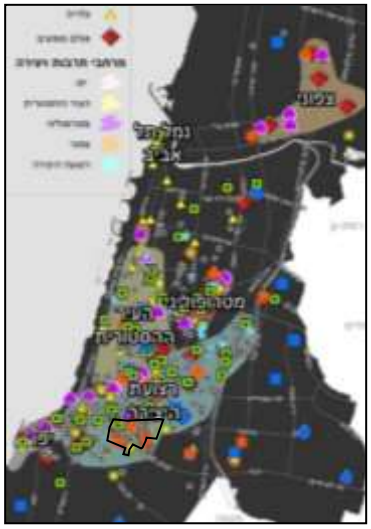
לאורך קיבוץ גלויות נקבע ייעוד תעסוקה עירוני עם אפשרות תוספת של עד 25% מגורים ברח"ק 6-7.

אזורים אחרים שהיו כלולים בתחום מדיניות מבואות יפו משנת 2005 ואינם כלולים בתחום המדיניות החדשה סומנו כאזורים מעורבים לתעסוקה ומגורים בעיקר לאורך ציר שלבים. רוב האזור מדרום לרחוב קיבוץ גלויות בשונה ממדיניות 2005 סומן כאזור מגורים בלבד.

תכנית המתאר לא אפשרה באזורי הייעוד הרלוונטים מקבצי שימושים המאפשרים פעילות של מלאכה ותעשייה.

תוכניות שקודמו לאחר אישור תכנית המתאר בעיקר לאורך ציר סלמה הן תוכניות מוטות מגורים הכוללות תמהיל של 80% מגורים ו 20% תעסוקה, מלונאות ומסחר.

חזון העיר והתכנית האסטרטגית 2005-2017:



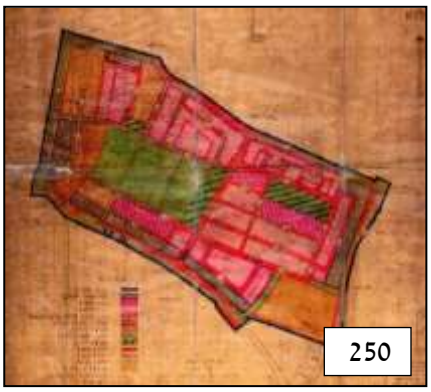
במסגרת העבודה האסטרטגית הוגדרה "רצועת היצירה" העירונית הנמתחת בין "מבואות יפו" לאזור התעשייה של מונטיפיורי לאורך רחובות אילת, בגין והרכבת. הרצועה כוללת גם צירים מסחריים מרכזיים והנ"ל הוגדרו כעוגן של פעילות יצרנית יצירתית בעלות חשיבות אסטרטגית למגוון העירוני ולחוסנה הכלכלי.

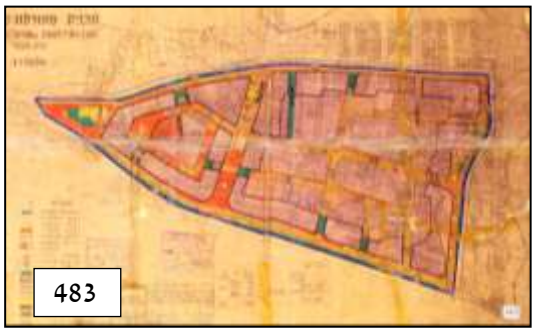
עדכון התכנית האסטרטגית משנת 2017
מדייקת את קודמתה ומבקשת לנתב את פריסת הידע, החדשנות, הניסיון, והצמיחה העירונית לעבר עובדים, קהילות וקבוצות בעיר שלא נהנו עד כה מפירות הצמיחה הכלכלית בדגש על: תעשיות מסורתיות ועסקים קטנים ובינוניים

מצב תכנוני קיים:

תכניות היסטוריות:

1. תכניות מאושרות: 446, 483, 250 ביעוד "מלאכה ותעשייה זעירה" ברוב חלקי מרחב התכנון ולאורך ציר סלמה ייעוד "מסחרי" המאפשר מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות מעל. זכויות בניה: 120% + 30% שטחי שירות
2. תכנית 1871: התאמת זכויות למציאות ברחוב קיבוץ גלויות צפון
3. תכנית 818: קביעת זכויות בניה קיבוץ גלויות דרום (בית מרכזים) 200% בניה
4. תכנית 1092: שינוי לתכנית ראשית למרחב בית מרס שינוי יעוד מאחסנה לתעשיה וקביעת 150% בנייה
5. תכנית 2681: קיבוץ גלויות /רבנו חננאל קביעת יעוד תעשייה ומלאכה וקביעת זכויות בניה 200-300% לפי גודל מגרש ותוספת של 30% שירות





תכניות משנות ה-2000:
במהלך שנות ה-2000 אושרו מספר תכניות לשימושי תעסוקה שאפשרו שימושי מגורים. בפועל מומשו התב"עות למגורים מעל קומת מסחר. עם אישור תא/5000 אושרו תכניות לאורך סלמה מוטות מגורים.

רשימת תכניות מאושרות:

1. 2736 "רבנו חננאל הרצל" 6 דונם בייעוד קרקע "תעסוקה מיוחד" הכולל 350% אחוזי בניה.
2. 2796 "הרצל הסדנה" 10 דונם בייעוד קרקע "תעסוקה מיוחד" הכולל 350% אחוזי בניה.
3. 4465 "הוניגמן" 6 דונם בייעוד עירוני מעורב 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5
4. 3271 "ניסקו" 6 דונם בייעוד "תעסוקה מיוחד" 90% מגורים ו 10% תעסוקה ומסחר רח"ק 5
5. 4485 "סלמה 46" 8 דונם בייעוד "עירוני מעורב" 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5
6. 4531 "סלמה 44" 5 דונם בייעוד "עירוני מעורב" 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5

7. 4112 " קסטיאל" 5 דונם בייעוד "מגורים תעסוקה מעורב" 60% מגורים 40% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5

מדיניות שמירה על "קריית המלאכה" (30.6.2020)

בשנת 2020 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה מדיניות תכנונית שמטרתה לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח.

77-78 בתחום רחובות קיבוץ גלויות הרצל (12.9.2021)

פרסום אושר ע"י הוועדה המקומית בשנת2021 על מנת להבטיח בתכנון מפורט על-מנת להבטיח את שמירתם של מבני המלאכה והתעשייה המשמעותיים במרחב ועל מנת לאפשר את פיתוח מרח התכנון בהתאם להנחיות מדיניות מבואות יפו ותכנית המתאר תא/5000

מרחבי תכנון סמוכים:

- **מצפון: שכונת פלורנטין -** למרחב אושר מסמך מדיניות (6.10.21) ומקודמת תכנית מפורטת לשמירה על המרכז המסחרי העירוני, המרקם הקיים ופיתוח מאוזן, כולל פרסום לפי 77-78
- **ממזרח: שכונת שפירא-** לשכונה מקודם מסמך מדיניות לפיתוח השכונה בדגש על פיתוח בדפנות השכונה לאורך הצירים הראשיים ופיתוח מאוזן בפנים השכונה
- **ממערב: מרחב ציר שלבים-** למרחב אושרה מדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 9.01.2019 בהתאם להוראות תכנית המתאר. מסמך המדיניות קובע תמהיל שימושים של 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר במגרשים לאורך הרחוב ומוקדי תעסוקה משמעותיים בצמתים ראשיים. המדיניות קובעת הקצאות קרקע של 35% בכל תכנית על מנת לייצר תשתית ציבורית.
- **מדרום:** חלק ממרחב מבואות יפו ההיסטורי בו מספר תכניות מאושרות ומספר תכניות הנמצאות בהליך מתקדם בעיקר לשימושי מגורים בהתאם להוראות תא/5000

תהליך המחקר:

1. עבודת המחקר כללה צוות אדריכלים ממשרד HQ אדריכלים,יועצת עסקית ופרוגראמה-לורית ליבוביץ',יועץ כלכלי אדי גרשטין , היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה, אגף רישוי, אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה
2. המחקר נערך במטרה לזהות ערכים בעלי חשיבות עירונית תרבותית, כלכלית. בכלל זה: מורשת בנויה, פעילות עסקית, טכנולוגיות בניה, משתמשים ואופי המקום.
3. המחקר של צוות התכנון כלל מחקר פיזי-אדריכלי, סטטוטרי, מקרי בוחן רלוונטיים, מדיניות עירונית בתחומים שונים כגון ארנונה, שעות פעילות לילה, מדיניות הרשות לאיכות הסביבה לעירוב שימושים, ניתוח מגמות עירוניות בתחום הסקטור העסקי ועוד.
4. המחקר כלל מאות ראיונות עם בעלי מלאכה ובעלי קרקע וסקר של המכון למחקר.
5. זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נערך כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זהות מקומית.
6. כשלב מקדים למדיניות נערך "מחקר מקדים" במסגרת תכנית ההתמחות של עיריית תל אביב
7. נערך סקר מצב קיים מקדים ע"י מחלקת השימור ומחלקת תכנון יפו והדרום בשנת 2017

הגדרת הצורך כפי שעלתה בתהליך העבודה:

1. התעשייה והמלאכה אינן דועכות הן משתנות והן שונות מהותית מהייצור במדינות מתפתחות, הן לא מייצרות מכוניות או מוצרי חשמל ביתיים, אך הן כן מייצרות היקפים קטנים של מוצרים בעלי ערך מוסף גבוה, ברגישות גבוהה לעיצוב והקשר מקומי. רוב הייצור המקומי קשור ל"תעשיות היטק ותרבות" כגון אדריכלות, אופנה, ריהוט והמוצרים מוכוונים לצריכה מקומית
2. מבואות יפו הוא מרחב עירוני קיים יצרני ומתפקד המיצר ערך כלכלי, חברתי וסביבתי וקיימת בו תשתית פיזית, עסקית וכלכלית התומכת בהתחדשותו כמרחב פעיל, יצרתי, ועשיר פרוגרמתית.
3. לאור לחצי פיתוח ותוכנית המתאר קיים צורך בניהול ובקרה על תהליך הפיתוח - "האבולוציה" של האזור - באופן שאינו פוגע בפוטנציאל ובאטרקטיביות שלו.
4. שינוי מגמות ותפיסה בענפי המלאכה כמו גם טכנולוגיות חדשות מעלה את הצורך במתן פתרונות פיסיים אורבניים למשלחי יד ולמעגלים כלכלים הקיימים והמתחדשים במבואות יפו.
5. קיים ביקוש לשירותי מלאכה ותעשייה קלה ולעסקים תומכים מסורתיים וחדשניים ברמה המקומית, העירונית והמטרופלינית
6. במרחב דרום העיר קיים צורך ביצירת מרחב עירוני פעיל ואטרקטיבי הקושר בין שכונות הדרום.
7. מרחב מבואות יפו מוסיף אופי ייחודי והיינו בעל ערך תרבותי לחוויה העירונית.

מצב תכנוני מוצע:

חזון:
מרחב מבואות יפו מתפקד כרובע עירוני מעורב שימושים, פיתוחו יאפשר את המשך פעילותו והתחדשותו כאזור מלאכה ותעשיה יצירתי, יצרני וחדשני בעיר.

מטרות:
1. העצמה של מרחב עסקי וחברתי בטיפולוגיה בנייה מותאמת
2. בניית תשתית ציבורית עדכנית תומכת
3. דיור ייחודי מותאם למרחב שימושים מגוון

<u>וזאת על-מנת להוביל מגמות פיתוח חדשניות בהתאם לעקרונות הבאים:</u>
1. העצמת הפעילות העסקית הקיימת, על בסיס המורשת הבנויה ומיתון מגמת מחיקת המרחב היצירתי
2. יצירת פלטפורמה תכנונית שתאפשר את התחדשות המרחב והקמתם של מרחבי מלאכה ותעסוקה חדשים שירחיבו את הפעילות הכלכלית במרחב.
3. מיצוב מרחב מבואות יפו כנכס עירוני תרבותי וכלכלי המיועד לעסקים קטנים אך נחוצים
4. חיזוק מרחב עירוני מגוון ואקלקטי הכולל: שימושים מגוונים, בינוי חדשני ומגוון, מנעד רחב של שירותים ציבורים, חוויה תרבותית, מרחב ציבורי איכותי וכד'
5. מרחב המאפשר מועדוני לילה ובילויים – עתירי שטח ורעש

עקרונות למימוש המדיניות:
עקרונות המדיניות להלן יהווה בסיס לקידום תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי הוראות תא/5000.

תשריט מסמך המדיניות:

תכניות מאושרות או בהליך מתקדם

שימושי מלאכה, תעשייה ותעסוקה

שימושי מלאכה, תעשיה, תעסוקה ומגורים

עקרונות התכנון:

סקר מצב קיים (בינוי +שימושים): ההתחדשות העירונית והבניה החדשה תשולב בבניה ובמרקם האורבני הקיים. כל תכנית שתקודם במרחב מחויבת בהכנת סקר מצב קיים הכולל סקר שימושים ותיעוד מקדים לבחינת ערכים אדריכליים קיימים במרחב התכנון המשרתים את שימושי המלאכה והתעשייה.
הבניה החדשה וההתחדשות תבוצע תוך התייחסות לזהויות ואיכויות אדריכליות ותרבותיות קיימות תוך מתן דגש לשימושים קיימים וכלים לשמירתם ושילובם.

שטח לקידום תכנית: באזור 1 קידום תכניות על שטח מינימלי של 2 דונם (בסמכות מהנדס העיר לאשר שטח קטן יותר) באזור 2 ו 3 יוקדמו התכניות על מבנן עירוני שלם.

זכויות בניה: בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תוספת שטחי בניה בתכניות תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, והתאמת נפח ותכסית לאופי המרקם הקיים.

פרצלציה: התכנון החדש יבטיח שמירה על פרצלציה קיימת. שטח חלקות מקס' לאיחוד כ 750 מ"ר.
חלקות גדולות יותר יבחנו בשלב תכנון מפורט.

גובה והוראות בינוי: עד 7 קומות יתאפשרו חריגות עד 15 קומות, לאורך רחוב קיבוץ גלויות והרצל תתאפשר חריגה נקודתית עד 30 קומות. תתאפשר תוספת קומות למבנים שייקבעו לשימוש חוזר בתיאום עם מחלקת השימור.
תבוצע הפרדה מקסימלית בין מבני מגורים למבני מלאכה ותעשייה. חצרות המבנים ישמשו בין היתר כחצרות תפעוליות עבור מערכות הבניין.
קומת המרתף תשמש לשימושים עיקריים כגון: אחסנה, מלאכה, בילוי ולוגיסטיקה וגובהה לא יפחת מ-4 מ'. מיקום כניסות לתת קרקע: לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפיים. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגעו ברצף החזיתות הפעילות ובמדרכה. תכניות שיקודמו על חלקי מבנים יתוכננו ככל הניתן באופן שיאפשר מעבר בתת הקרקע למגרשים סמוכים.
במסגרת התכניות יוקצו שטחים לצורכי ציבור בדגש על מרחבי שהייה ומעבר המעשירים את הרשת הציבורית ושטחי ציבור נורמטיביים משמעותיים במגרשים לאורך צירים ראשיים.

קווי בניין: ככלל, ייצרו בינוי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לחזית הרחוב ובמקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה החדשה יותאמו/יתייחסו לקו הבנוי הקיים.

תמהיל השימושים: ישמרו שימושי מלאכה ותעשייה הקיימים בהיתרי בניה. בבלוקים באזור 1 לא תתאפשר תוספת מגורים מעבר לקיים בהיתר. בבלוקים באזור 2 תמהיל המגורים עד 40% ובאזור 3 תמהיל מגורים עד 25%.יתרת השטחים תוקצה לשימושי תעסוקה, מלאכה, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור, שימושים כללים תרבות ופנאי, חיי לילה וכל שימוש אחר התואם את אופי האזור.
תתאפשר המרת שטחי תעסוקה חדשים לשימושי מלונאות בהיקף שיקבע בתכנון מפורט. היקף הזכויות למלונאות ייקבע בתכנון מפורט ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
יתאפשרו שימושים עיקריים בקומת המרתף.
יותרו מקבצי שימושים מסחר 2+1 ותעסוקה 2+1 בהתאם להגדרות בתכנית המתאר.

יחס לתכניות בהכנה : תכניות הנמצאות בהכנה – נצב"א/מבואות, הרצל סלמה ופילוט שוקן 11-1 שמקודם במסגרת המדיניות יקודמו במתכונתם הנוכחית ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
תכנית עתידית לטחנות הקמח תתבסס על עקרונות מדיניות זו.
טחנות הקמח ברחוב רבנו חננאל יבחנו בנפרד במסגרת רוחבית וזאת בשל מורכבותן של סוגיות כלכליות וסוגיות שימור שעשויות להשפיע על תמהיל השימושים בכל מרחבי טחנות הקמח בדרום העיר. הבחינה תבחון את המתווה התכנוני המיטבי ביחס לסוגיות אלו לכל טחנות הקמח במרחב דרום העיר.

הקצאות לצרכי ציבור: שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגראמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב התכנון. בתחום תכניות באזור 1 15% הקצאה, באזור 2 35% אחוזי הקצאה, באזור 3 30% הקצאה מהשטח הסחיר בתכנית. שטחים אלה יוקצו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה ויירשמו על שם הרשות המקומית.
שטחים ציבוריים מבונים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות, כניסות עצמאיות ככל הניתן מהמרחב הציבורי באופן שיבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת התכניות המפורטות ובהתאם להנחיות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

שלד ציבורי: קביעת רצף של מרחבים ציבוריים כבסיס וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לאופי האזור. יצירת השלד מורכבת מהקצאות שטחי ציבור ושטחי ציבור מבונים ופתוחים וחיבורם לרשת הרחובות במרחב התכנון. באזור 1 יושם דגש על הקצאות של גינות כיס ואזורי שהייה ומעברים בין בלוקים ובתכניות בהן יתאפשר שב"צ בהיקפים בינוניים ומלאי של שטחי ציבור מבונים לשימושים מגוונים התואמים את הפעילות התרבותית והעסקית במרחב. באזורים 2 ו 3 יושם הדגש על הקצאות נרחבות של שטחי ציבור ליצירת שטחים נורמטיביים לצורכי ציבור. השטחים שיוקצו יהיו רגולריים המאפשרים את ניצולם המיטבי.
חתכי הרחובות הפנימים יקבעו בתכניות מפורטות בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ובהתייחס למבנים שייקבעו לשימור חוזר לאורכו.
ברחובות הראשיים : בהר ציון תורחב זכות הדרך בהתאם לתכנון הקו הירוק, ברחוב סלמה וקיבוץ גלויות תקבע זכות הדרך בהתאם לתכנון הפרוגרמתי המקודם היום לרחובות אלה ע"י מנהל הנדסה ומנהל בינוי ותשתיות.
בפיתוח הרחובות במרחב התכנון תישמר רצועת החניות לצורך פריקה וטעינה, חניות נכים, אמצעי תחבורה שיתופיים ועוד.

שימוש חוזר במבני מלאכה ותעשייה: המדיניות מבקשת להרחיב את השיח "השימורי" מעבר למורשת הבנויה ומבקשת לקבוע "לשימור" גם שימושים הקיימים במרחב התכנון. ישנו קשר תפקודי בין מבני מלאכה ותעשייה לפעילות היצרנית בהם. במסגרת תכניות מפורטות ידרשו סקר מצב קיים, תיקי תיעוד לפי דרישה וסקר שימושים על מנת לבחון את הערכים ורמת התפקוד של הפעילות הכלכלית הקיימת.
מסמך המדיניות מבוסס על סקר "מבנים בעלי נפח" שנערך ע"י מחלקת השימור ומחלקת התכנון, הנ"ל היווה בסיס לתפיסת התכנון במסגרת המדיניות. במסגרת המדיניות נערכות כרטיסיות מבנים ע"י צוות התכנון המטייבות את סקר השימור הקודם ומוסיפות ערכים נוספים כגון שימושים ופעילויות תרבות.
כרטיסיות המבנים ישמשו את צוות התכנון כבסיס לקידום תכניות מפורטות ודיוק הדרישות לתיק תיעוד מתחמי וסקר שימושים.

זיקות הנאה: ככל הניתן, במסגרת תכניות מפורטות יסומנו שטחים סחירים פנויים מבינוי הפונים לרחובות או למרחבים ציבוריים בזיקות הנאה לציבור. כמו כן, יסומנו ככל הנדרש זיקות הנאה לרכב בתת הקרקע למגרשים הגובלים.

תועלות ציבוריות: תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר. יומלץ על שילוב מבנים לשימוש חוזר ושימושים קיימים כחלק מהתועלת הציבורית, דיור מכליל בהתאם למדיניות העירונית, או/ו תועלות נוספות התואמות את צרכי האזור כגון לוגיסטיקה ועוד באישור מה"ע. שימושי מלונאות לא יחשבו כתועלת ציבורית.

תנועה וחניה: תכנון התנועה והחניה במרחב מוטה מערכות הסעת המונים בשל הקרבה לקו הירוק, קו המטרו העתידי 1M, וצירי תחב"צ משמעותיים כגון סלמה, קיבוץ גלויות הרצל, ושוקן המתוכנן כיום במסגרת מהיר לעיר.
תקני החניה המומלצים בהתאם למדיניות העירונית לדרום העיר 350 :1 לתעסוקה ו0.8 למגורים. ליח"ד מכלילות או יח"ד קטנות מ 50 מ"ר לא תינתן חניה.
בתכניות מפורטות עתידיות שיקודמו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקני חניה בכפוף לחוות דעת אגף תנועה ולתקן התקף. מרתפי החניה יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחיים עיקריים בשלב עתידי.
פריקה, טעינה ופינוי אשפה : באזור 1, בשל גודלם של תאי השטח העתידיים לתכנון תתאפשר פריקה וטעינה בקומת הקרקע או בתחום הרחוב. באזור 1 ו 2 הנ"ל יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

איכות סביבה ובניה ירוקה:

1. בכל תכנית מפורטת יבחן הצורך בעריכת סקר היסטורי ודרישות נוספות ע"י הרשות לאיכות הסביבה בהתאם למצב הקיים בשטח
2. כל המבנים יותאמו לדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ויחידת אדריכל העיר.
3. שמירה על 15% שטח קרקע פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה לצורך השהיית וחלחול מי נגר ונטיעת עצים
4. יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
5. בתכניות רלוונטיות יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר.
6. כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית

נטיעת עצים: נטיעת עצים תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני בכלל זה עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ', נפח נטיעה מזערי 24 קו"ב, העצים שיינטעו יהיו בוגרים, עצים שישמשו למיתון רוחות בעלי עלווה צפופה לא נשירים וכלל עצים שיסייעו בהפחתת אי החום העירוני.
פיתוח הרחובות ע"י גורמי התשתית העירוניים תשלב נטיעות משמעותיות לאורך הרחובות הפנימים והראשים ובמרחבים הציבוריים הפתוחים.

התייעצות עם הציבור:
בשל אופי האזור ולאור העובדה שאין מדובר בחטיבה קהילתית מלוכדת, התייעצות עם הציבור עד כה נערכה במתכונת של "תכנון משתף" הכללה עשרות ראיונות עומק עם בעלי עניין ומאות ראיונות קצרים.
בנוסף נערך סקר של המכון למחקר אשר כלל כ-1000 עסקים.
לאחר פורום מה"ע מסמך מדיניות נידון בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך 16.5.2022 ואושר לבצע עדכון בעלי עניין לאחר אישור המדיניות.

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

1. מומלץ לאשר את מדיניות מבואות יפו
2. יש להמשיך ולדייק את התכנון בהתאם לעקרונות המפורטת לעיל ולהשלים את כרטיסיות התכנון המנחות לכל בלוק.

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

אלון הרשקוביץ : מדיניות מבואות יפו מציג במצגת
אודי כרמלי : אנחנו פורטים את המגמות של תוכנית המתאר באזור דרום העיר כדי לתת קריאת כיוון לשוק התל אביב. יש הרבה ספקולציות והגיעו המון שאלות והיה חשוב להבהיר את המתווה. יש כאן הרבה בשר לקידום תכנון. סביר להניח שבעוד כמה שנים תהיה עוד התפתחות תכנונית, זה חלק בריא בהתפתחות של המקום וזה, זה מה שחזק במקום הזה ולומדים תוך כדי תנועה. יודעים במה היזמים יכולים לעשות ויהיה רווח כלכלי ויש כמה וכמה פרויקטים שעוזרים לקדם את המרחב.
חיים גורן : מבחינת בעלויות על השטח האם רוב העסקים החד פעמים הם הבעלים על השטח שלהם או דמי מפתח
אלון הרשקוביץ : חלקם בשכירות אין משהו מובהק. יש שם משפחות היסטוריות שהיו להורים והם יורשים והיה להם 3,4 מבנים אבל זו רמת הבעלות. שטחים קטנים כל מגרש חצי דונם בערך.

חיים גורן: השאיפה שלנו שלא יקח את השטח יזם גדול.
אלון הרשקוביץ: נכון. לכן 15% הקצאה שהיא מאד מינורית ויכולים לייצר תוכניות קטנות ויש לנו כמה פיילוטים עם משפחות כמו "עץ דקו" בשוקן למשל שאפשר לייצר איתם התחדשות מגרשית עם הקצאה טובה של קרקע או שטח ציבורי מבונה. כשצריך 35% הקצאה זה יקרה בבלוקים הגדולים יותר ששם כן יכנסו חברות גדולות יותר, הבלוקים לצירים הגדולים וכן יכולים מגורים בחלקם.
חיים גורן: אז ההתחדשות תהיה מינורית
אלון הרשקוביץ: 1.2 רחק מעלים ל5 לא משנה כרגע את השימושים
חיים גורן: זה יהיה כלכלי לעשות את זה. העסקים הללו האם אפשר יהיה לשמור דמי שכירות נמוכים אבל בשביל שזה יהיה כלכלי הוא יהיה צריך להשכיר את זה.
אלון הרשקוביץ: עסק שרוצה לשכור בית מלאכה הוא ישכור לעשור כי הוא משקיע הרבה כסף כמו ציוד. היום בעלי מבנים לא רוצים לחתום הסכמים ל10 שנים כי יש כל מיני ספקולציות נדל"ן למגורים אנחנו מקווים שהוודאות התכנונית תאפס את השטח שם וזה מה שיאפשר סבירות נמוכה של מבנים שהם מבני מלאכה למגוון רחב של עסקים.
מיטל להבי: בתוכנית 5000 הרח"ק הוא 5 ולאורך קיבוץ גלויות זה 6,7
אלון הרשקוביץ: הרח"ק הוא 1,2 לשימושי תעשיה ועולים ל5
מיטל להבי: מהם הכלים האדמיניסטרטיביים ששומרים שזה יהיה אזור תעשיה זמין למעסיקים קטנים. לא ראיתי כלים תפעוליים. למה קבעתם שם יותר זכויות יותר תעסוקה למה עשיתם את זה באמצע שכונת המגורים מה גורם לכם להחליט שפה יהיה סגול וכאן צהוב
אלון הרשקוביץ: הצהוב אלו תוכניות שקבלו מתן תוקף
מיטל להבי: למה יש כאן סגול פתאום בניה גבוה באמצע בניה נמוכה
אלון הרשקוביץ: אלו שימושים הרח"ק לא משתנה השימושים משתנים כמו למשל בבן עטר שיש שם 2 מבנים מנדטוריים.
מיטל להבי: נכנסים למורכבות הקניינית שצובעים את השטח. מה אחוז הבעלות הציבורית ואחוז הפרטית
אלון הרשקוביץ: אין פה בעלות ציבורית.
מיטל להבי: תכנית יפה אבל מה קורה עם צורכי הציבור? שטחי ציבור? מדובר על רח"ק 5 איך מייצרים שטחים ערכיים שנותנים מענה למגורים משפרי דיור? מה הגריד של הרשת העירונית ראיתי גריד של צהוב וסגול היררכיית הדרכים. התייחסות של פריקה וטעינה כי העסקים הקטנים הללו מבוססים פריקה וטעינה ואנחנו דוחקים אותם להרצל.
אלון הרשקוביץ: נשאיר כחול לבן זה שם קוד ברצועה בשני צידי הרחוב. ביחד עם מינהל בת"ש על כל מרחב מבואות יפו ועבודה מול הרצל נאמן ושרונה אין כאן אספירציות לעשות מדרחוב. כל הרחובות יהיה לחניה.
מיטל להבי: אתה צריך רוחב רחובות שכיבוי אש יוכלו לעבור.
אלון הרשקוביץ: אנחנו נלחמים על חנייה כדי שתהיה פריקה וטעינה
מיטל להבי: מתי יהיה לנו תקנון של מבואות יפו
אלון הרשקוביץ: זו חוברת אופרטיבית דרפט מה שראיתם במצב והחלטה. נייצר את המסמך והוא יגיע אליכם.
אורלי אראל: זה מסמך המדיניות.
אסף הראל: לא מובן למה צריך במקום כזה של פריקה וטעינה כחול לבן, המדרכות צרות אנחנו רוצים לעבור לשבילי אופניים למה להפוך את הרחוב צפוף. בין 80% ל90% גרים בת"א למה צריך כחול לבן?
אלון הרשקוביץ: זה לא חניה של כחול לבן. הכוונה למרחב החניה שמתאפשר בו פריקה וטעינה או חנית אופנועים או קורקינטים, שביל אופניים יש.
אסף הראל: במרחב שרוצים כמה שפחות מגורים למה הכנסתם מגורים? יש תוספת של מגורים. זה מקום מושלם לתעסוקה ברת השגה אנחנו מקבלים סוג של תעסוקה ותמחור מוזל ותשמור על האופי לא הייתי מכניס מגורים.
מיטל להבי: אני תומכת בהערה של אסף.
חיים גורן: כמה יכולים להיות אגרסיבים ולכפות כדי להכריח את המצב הזה ועד כמה תהיה התערבות שתראה כמו סלמס.
אודי כרמלי: אי אפשר לתת תשובה חד משמעית אבל אנחנו יודעים לתת מסגרות כיוון ולתת כיוונים בשוק. יש את הנחשונים שסופגים את האנרגיות העירוניות וכל מי שבא אחריהם הם רצים אותם למשל קח את תכנית הרובעים עד שהתמסדה. רואים את זה במע"ר ובהתחדשות עירונית עברנו את שלב הויכוחים יש מתודה ברורה. המקומות שנשארו חורים שחורים הם המקומות המעורבים מקומות היסטוריים שכל פעם עברו פאזה אחרת, אזורים שסומנו להריסה נחשבו אזורי פשע ורשע. הקונספט יש לנו יתרון להיות מפגרים אחרי העולם התכנוני המערבי ראינו תהליכים כאלה בלונדון מנהטן שהם הבינו שלפני ששופכים את הכל ומוחקים הכל צריך לראות מה כן ומה לא מה הדברים החשובים. יש מקבץ מסוים של דברים שאנחנו אומרים לא צריך הכל חדש אלא צריך להשתמש במה שקיים ולעשות משהו שהרבה יותר מורכב ועשיר מגוון ומרובד יותר וכמה שיותר שכבות עירוניות כך המקום יהיה חי יותר. יש הרבה שאלות שנשאלות בנושא הזה עד כמה זה נכון לא נכון להתערב אבל זו חובתנו הציבורית להגיד זו

העמדה התכנונית זה מה שאנחנו מאמינים וכך השטח יגיב. הכלי המרכזי זה לשדר לשטח אין יותר עסקים כרגיל שלוקחים בלוק של והופכים לבלוק למגורים. הקצבים המאסות צורת פיתוח פחות נכונים בעיר וזו התשובה וברור שנעשה תיקונים. בסגול לא יהיה תוספת מגורים אם יהיו מגורים הם ישארו ותהיה הקצאה ציבורית אבל הכח של הקומות בעירוב שלהם אנחנו מאמינים במגורים ומגורים חדשים שכמנוע כלכלי.
עמי אלמוג: תהיה אפשרות המרה כי במתאר מותר לך להמיר עד 25% מתעסוקה בדרך כלל זה למגורים השאלה לשימוש אחר. ב5000 יש לך אפשרות של המרה מתעסוקה למגורים עד 25% השאלה אם האזור הזה נכלל.
אודי כרמלי: כל הגדרה מתארית שקיימת היום במקום הזה תחול .
אלון הרשקוביץ: 40 % 60%
הכח של המקומות הוא בעירוב שלהם אנחנו יודעים לדוגמא הבורסה הקיצון ורוטשילד אבל כן מאמינים במגורים ובמגורים במקום כמנוע כלכלי יש לנו אספירציות שיבנו דברים וצריך לייצר יחידות מגורים כדי להניע וגם כמניע תכנוני ולכן טרחנו של החדש מתאים את עצמו כן להכניס מגורים למוקמות כאלה.
אסף הראל: כל מה שתאמר כאן ישמש נגדך בשונצינו, תסביר למה שם בכלל לא ופה כן קצת.
אודי כרמלי: שונצינו הרבה יותר קטנה . מונטיפיורי בכל החלק הצפוני אני מאפשר מגורים ולקחנו 3 רחובות ששם אמרנו באו נשמור על זה בדיוק כמו כאן אם היינו אומרים בלי מגורים בכלל במונטיפיורי אני חושב שזה טעות תכנונית. אותה מורכבות ואנחנו כן מאמינים במגורים במקומות כאלה. אנחנו מאמינים שיהיו קהילות במקומות כאלה ולכן תמהיל מגורים חשובים במקומות האלה.
דורון ספיר: מאושר מסמך המדיניות פה אחד
אלון הרשקוביץ: הפרויקטים האלו הם מעבר לשטחי הציבור קיימים כבר בשכונה פרויקטים שאישרנו לפי 5 שנים. הפרוייקטים לאורך הצירים הראשים יכולים לתת 2, 2.5 דונם שטח קרקע ויש בערך 10 פרויקטים כאלה אנחנו מייצרים תמהיל לא רע יחד עם היחידה האסטרטגית.
מיטל להבי: לא במסגרת התוכנית הזו אבל אני יודעת שדרויאנוב מפוצץ ועוד בי"ס נוספים תסתכלו על זה ושיהיו תשובות
אלון הרשקוביץ: יש לנו כבר איתור לבי"ס 4 דונם בחורשת הזיתים ועוד אנחנו כן רואים את המכלול..

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: הס 20 פינת אידלסון **26.**

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			18	

שטח התכנית : 601 מ"ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: עו"ד מומי דהן

בעלות: מומי וגלית דהן , רועי דהן, קרן דהן, מיקה דהן, אליהו ואיזבל ברוך.

מצב השטח בפועל: במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות, קומת מרתף חלקית בהיתר וקומת גג חלקית בהיתר.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.

מצב תכנוני מאושר :

הבניין מוגדר ביעוד קרקע מגורים ב'I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור מכח תכנית 2650 ב' .

תכניות תקפות : 2650 ב', "44" על שינויה, תכנית 74, תכנית "מ", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.
יעוד קיים : מגורים ב'

שטח התכנון : 601 מ"ר

צפיפות : מקדם צפיפות 50 מ"ר קרקע ליחידה = 12 יח"ד.

זכויות בניה מתוקף תכנית מ' כתוספת על מבנה קיים ו-2650 ב' :

* שטח עיקרי מתוקף תכנית מ': (135 x 601 מ"ר = 811.35 מ"ר)	811.35 מ"ר	+
* תמריץ ק.גג מתכנית 2650 ב': (נסיגה של 2.5 מ' משתי חזיתות ראשיות)	171 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה על-קרקעיות:	**982.35 מ"ר**	+
שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה: למבנה בהתאם לתכנית 2650ב'	**270 מ"ר**	
סה"כ זכויות:	**1252.35 מ"ר**	

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור בינלאומי בכתובת הס 20 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בנייה על הקיים, בחתך כולל של ארבע קומות וקומת גג חלקית בנסיגה ובתוספת הרחבת מרתף קיים והקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות שינוי הוראות בינוי בתכנית מ' בדבר חובת הקמת קומת עמודים מפולשת וניוד שטח עיקרי מתכנית 2650ב מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הס 20 בהתאם לתכנית השימור 2650ב' ולהנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בניה:

2.1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' לביטול קומת עמודים מפולשת על מנת שניתן יהיה לממש בניה בהיקף של עד 180%.

2.2. קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי עיקרי בהיקף של 1363 מ"ר כולל ניוד 110 מ"ר עיקריים מתת הקרקע אל מעל לקרקע.

2.3. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח ע"פ המפורט בנספח הבינוי בהתאם למגבלת קווי הבניין שבתוקף.

2.4. שינוי הוראות בינוי להשלמת הבנייה הקיימת על הגג לקומה רביעית טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית

2.5. תוספת זכויות עבור שטח על קרקעי מכח הקלה של 6% .

3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה:

3.1. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבניין שבתוקף.

3.2. השלמת קומה שלישית בקונטור המבנה הקיים ותוספת של מרפסת זיזית אורכית לא מקורה לאורך החזיתות הראשיות בהתאם לנספח הבינוי.

3.3. הרחבת הבניה המותרת על הגג מכוח תכנית 2650ב עד לנסיגה של 1.50 מ' מהחזיתות הראשיות, בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף קירוי מרפסת הגג בגגון מלא עד לקונטור המבנה בחזיתות הראשיות.

4. קביעת קווי בנין על קרקעיים בהתאם לנספח הבינוי.
5. הריסת 5 מ"ר בקומת קרקע בצד מזרח לשם התרת כניסה למעלית רכב במרווח צד מזרחי עבור חניה רובוטית ובתוספת אלמנטי חיזוק התומכים את הקומות העליונות של הבנין ומגיעים עד לקו בנין 0 בצד מזרח. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובאישור מחלקת השימור.
6. שינוי הוראות תכנית 'מ' בדבר חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה וביטולה.
7. קביעת הוראות בינוי למרתפים – כולל קומות, תכסית עד גבול מגרש, היקף שטחים ושימושים.
8. קביעת צפיפות עד 12 יח"ד בהתאם לתכניות התקפות.
9. תוספת ג'קוזי הנמוך ממעקה הגג במפלס הגג העליון.
10. חצר מונמכת בגבולות המגרש בצד מזרח ודרום.
11. חלחול –15% משטח המגרש.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
	אחוזים	163%	227%
על-קרקעי עיקרי	מ"ר	**811.35 מ"ר 135%** תכניות +44 + **171 מ"ר** תמריצי תכנית 2650ב' לבנייה על הגג	**1082 מ"ר** תכנית מ' 180% משטח המגרש וביטול חובת קומת עמודים + **171 מ"ר** תמריצי תכנית 2650ב' לבנייה על הגג + **110 מ"ר** מנוידים מתת קרקע
סה"כ על-קרקעי		**982.35 מ"ר**	**1363 מ"ר**
תת-קרקע עיקרי		**270 מ"ר** **כולל 56 מ"ר דירה קיימת בהיתר** תמריץ תכנית 2650ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה	**56 מ"ר + 4 מ"ר מוצע = 60 מ"ר** להרחבת דירה קיימת - תמריץ תכנית 2650ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה + **100 מ"ר** יתרת תמריץ לא מנוצל לבנייה מתחת למפלס המרתף לאחר ניוד (מתכנית 2650ב')
סה"כ זכויות עיקרי על- ותת-קרקעי		**1253**	**1554**
זכויות בניה (שירות) על-קרקעי	מ"ר		**50 מ"ר** +
תת-קרקעי			**550 מ"ר**
סה"כ שטחי שירות על- ותת-קרקעי			**600 מ"ר**

קווי בנייה	מ'	ע"פ תכנית 44 קדמי – 4 מ', צדי – 3 מ'	קונטור המבנה הקיים קו בניין צידי מזרחי – תוספת מעלית והשלמת מגרעות כמפורט בנספח הבינוי
גובה	קומות	מרתף + 3 קומות + ק.גג בנסיגה	מרתף+ 4 קומות+ ק.גג בנסיגה
תכסית		261	276
צפיפות		צפיפות מחושבת לפי 9 יח"ד ל-500. כולל קומת מרתף וקומת גג 12 יח"ד	12 יח"ד
מקומות חניה		13 בהיתר	12

ועדת שימור:

התכנית נידונה בועדת שימור בתאריך 8.9.19 ובתאריך 23.12.19 ובהן הוחלט לקדם את התכנית לאישור הועדה המקומית (כפי שהוצגה בחלופה 3 המציגה בקומת התפר בין המבנה הקיים למוצע מרפסת היקפית עם מעקה מפורזל ובקומת הגג מעקה מבונה), בתנאים הבאים:

- תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה.
- תנאי למתן תוקף לתב"ע הוא הסרה בפועל של התביעה.

חוו"ד תנועה:

מתאריך 20.2.22 – בהתאם למדיניות החניה העירונית שאושרה בוועדה המקומית ביולי 2020 כל תקן מוצע מעל 1:0.5 לא מאושר.

יש לתקן את נספח התנועה בהתאם לתקן המבוקש. כמו כן, יש להציג חתכים, פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התוכנית.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור.
5. הקטנת מספר מקומות החניה המוצעות בהתאם לתקן והצגת פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה וקבלת אישור מחלקת התנועה לשינויים.
6. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
7. אישור היקף הזכויות במצב מאושר (נכנס) ומצב מוצע לאור שינוי הוראות בינוי וחובת הריסה לפי תכנית "מ", עם מחלקת השבחה והרישוי.

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

מה"ע מבקש לעשות את החלופות
ניצה סמוק : היזם מתנגד לשינוי של המרפסות
יש סוגיות אחת המרפסת והחניה מציגה את התוכנית ואת 3 החלופות
דורון ספיר : נדחה את הדיון לנוכחות מה"ע היות ומנה"ע ביקש לעשות שינוי הוא צריך להיות נוכח

בישיבתה מספר 22-0016ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בועדה הבאה
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

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

שרון טרייגר : מבנה לשימור שמוסיפים לו קומה מניוד מתת הקרקע. קיימות 2 סוגיות שבגללן הוחלט לשוב ולדון, שהן המרפסת ההיקפית בקומת התוספת ומקומות החנייה . מציגה את החלופות של המרפסות והחניה.
ניצה סמוק : מסבירה את החלופות למרפסות יש מרפסות אורכיות.
אודי כרמלי : יש לנו פניות לבניה חדשה למרפסות אורכיות זו לא שפת ת"א היא מרקמית. בניני מרקם מה ששלט בהם זה המסה הת"א חלק מהמאפיין גם המודרניסטי וכל מבנים עירוניים שיש מסה והתוספות שיש מעליה. גם לאור התהליך התכנוני ולאור החלטת ועדת שימור וההחלטות של הועדה ויש פתרון שנתפר נקודתי למבנה הזה אין לי מניעה לקבל את החלופה הזו. חשוב שיהיה כתוב שזה לא תקדים ולא כלי תכנוני גנרי אלא רק במקרה מאוד מיוחד וזה לא גורף.
אורלי : לעניין החניה - בהתאם להחלטה של הועדה המקומית אושרה מדיניות לנושא תקן חניה לתוכניות חדשות. אם היו מוציאים היתר בניה הוציאו אבל ברגע שעושים תבע אנחנו כפופים להחלטה שלכם. ע"פ ההחלטה של מדיניות החניה וכל התוכניות מקודמות בהתאם להחלטה שלכם ללא יוצא מן הכלל. אם הבניין אתם מאפשרים את ההקלה הזו בעוד שבועיים בוועדה המקומית שיגיעו עוד שבועיים במסגרת פורום מה"ע אמרנו לא כי זו המדיניות של הועדה המקומית. אני חושבת שהועדה צריכה להיות עקבית אחרי ההחלטות שלה. כי לא אדע להסביר למה בתוכנית אחת תקן חנה 1 ל0.5 או 1 ל0.8 ותוכנית אחרת לא.
אסף הראל : פה יש במצב הנתון X חניות שהעירייה נתנה ואישרה .
אורלי אראל : נתנה למשרדים ולא למגורים כי רצו לעודד משרדים זה לא ניתן למגורים אלא משרדים.
מיטל להבי : מדובר בבניין לשימור ואנחנו נוטים להיות גמישים גם ביחס לשימושים וחזיתות וחניה ולמסחר וחלק מהגמישות זה חלק מסעיף 197 ותביעות הפיצויים. יש פה בנין שאנחנו תולים באוויר בשביל לחפור מתחתיו זו הוצאה ענקית משקיעים המון כסף. לעירייה יש חניון שמשרת את כל אגף הפקוח. יש אזורי מחסור מובהק אני מציעה להחריג כי זה בנין לשימור בגלל ההשקעה בתליית הבניין באוויר. זו לא כמות היסטרית ואפשר לכתוב שבעתיד שנמציא רחפנים נמיר את זה.
אסף : אין שום סיבה לתלות אותו באוויר למה הם חפרים בשביל חניה. את אומרת אני מאשרת עוד חניה כי החפירה לא תשתלם לכם. לא כלכלי שלא יחפרו אבל את לא יכולה להצדיק עוד חניה
מיטל להבי : כל בנין שעושה ע1 לא תולים אותו באוויר
ניצה סמוק : הצמצום של החניה זהו פגיעה בתוכנית השימור כי היא איפשרה את התקן חניה במגרש. אתה מצמצם את החניה
אלון סיגלר : האישור שעליו מסתמכים הוא של אישור של אגף התנועה ואני רוצה להוסיף כי אגף התנועה הוא לא אגף רישוי. פנו לאגף התנועה לשאול להנמיך מדרכה עבור חניות עבור מי שעשה חניה בשנות ה-70 שפעם אף אחד לא בדק את זה. אבל להגיד שאגף התנועה נתן אישור ל12 מקומות חניה אין מספר לא הוזכר מספר והאגף אישר רק הנמכת מדרכה על חניות שמישהו כבר שם אותם ולא היה רשום מס' חניות.
אסף הראל : בעבר אישרו להם ועל בסיס זה להגיד שאישור להם חניות כאשר הלכו לקראתם בזמן שעמדו על מדרכות זו לא סיבה לשנות את מדיניות הועדה כלפי החניה. יש תקן והם קרובים לרקל ולאלנבי ויש קו אדום והיום מאפשרים בהתאם לתקן הם הסתמכות אחורה על עוול שנעשה, למה שהיה בעבר להחלטתם ירצו יחפרו לא כלכלי גם זה בסדר.
דורון ספיר : מקבלים את נושא המרפסות פה אחד זה מקרה ייחודי ולא יהיה תקדים למשהו אחר. לגבי החניות אני מציע שיקבלו תקן 0.5 בהתאם למדיניות המאושרת ל12 מקומות החניה לפי התקן. יש 12 מקומות חצי 6 מקומות חניה

מומי דהן-בעלים: היום יש 13 ואפילו 14 חניות שחונים על המדרכה פנימה ונשאר 1.20 למדרכה זה המצב היום. בנוסף אם היינו מבקשים בקשה להיתר היינו מקבלים 12 חניה בנוסף יש תביעה 197 שאנחנו מוותרים עליה
אורלי אראל: היתר הבניה הוא לפי התקן התקף המדיניות שלכם לא חלה על ההיתרים רק על תוכניות חדשות.
מומי דהן: בגלל הנסיבות יש תביעה קיימת שאנחנו מוותרים עליה כדי לעשות את הפרויקט. מדובר למעלה של 20 מיליון ₪ להשקיע בפרויקט כדי לעשות בנין עם נוכחות במרכז מתחם העיר הלבנה כיכר ביאליק ועוד מקומות חשובים שיש מסביב. להגיד לנו במקום 13 או 14 חניות שיש לכם תקבלו 5 או6 חניות אין התכנות לפרויקט כזה אנחנו בתהליך 4 שנים ואישרו לנו 10 חניות ואמרו שבועדה תנסו להעביר 12 חניות ועכשיו באים לפה ומשנים ל6. עברנו בפורום ועוד פורומים העיכוב נבע מדרישה שהיינו יכולים להיות אחרי הועדה.
אסף הראל: שאישרנו את המדיניות החרגתם שהיא לא תחול על תוכניות שעברו פורום
אורלי אראל: ההחלטות הפורום תקפות לשנה שאם יש שינויים ופורום הוא לא סטוטורי ואם יש שינויים. במסגרת ה4 שנים הללו מדיניות הועדה השתנתה יכולנו להגיד שנחזור לפורום מכיון שהחלטות בפורומים תקפות לשנה אבל התחשבנו. חוץ מתקן החניה כל ההחלטות של הפורום אין טעם לחזור על הבירוקרטיה אלא לומר שהמדיניות של הועדה השתנתה לגבי התקן חניה אתם רוצים לשנות את ההחלטה בתיק הזה נמקו למה.
אסף הראל: כמה תוכניות יש ? הטיעון שזה עבר פורום זהו טיעון שאנחנו כן מקפידים אם הייתה שם הבטחה. כמה עוד תוכניות שעברו פורום עם מדיניות חניה אחת שזה לא רלוונטי שנצטרך לאשר להם .
90% מהתוכניות מקודמות מפורום לועדה מסדר גודל שנע בין חצי שנה לשנה וחצי
אסף הראל: אם הובטח להם הבטחה שילטונית אם הובטחו להם 10 מקומות לא הייתי ממשיך לתקן לפי מדיניות החניה המאושרת וראוי לקבל את התיקון
ניצה סמוק: מסמכי מדיניות לשימור מחריגים את הבניינים לשימור קיבלתי את מה שאסף אומר. אתם עושים מסמכי מדיניות תחריגו את המבנים לשימור הם סופגים כל כך הרבה וזה תירוץ טוב להבא.
הצבעה:
דורון ספיר: תקן החניה – 10 חניות
בעד: אסף הראל, מיטל להבי, וחן אריאלי
נגד: דורון ספיר

בישיבתה מספר 22-0017ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התוכנית.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור.
5. מספר מקומות החניה עד 10 מקומות חניה יש להציג פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה וקבלת אישור מחלקת התנועה לשינויים.
6. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
7. אישור היקף הזכויות במצב מאושר (נכנס) ומצב מוצע לאור שינוי הוראות בינוי וחובת הריסה לפי תכנית "מ", עם מחלקת השבחה והרישוי.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי