

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

**פרוטוקול מספר 19-0014  
ו' אב תשע"ט 07/08/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אריאלי חן זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד הראל אסף	השתתפו ה"ה :
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	נכחו ה"ה :
סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה	ברנד פרנק ציפי רייפ מוטי אלקבץ רועי	חסרים :
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

**פרוטוקול 19-0014 ב' מיום 07.8.19 אושר בישיבה מספר 19-0015 ב' מיום 28.8.19**

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

**פרוטוקול מספר 19-0014  
ו' אב תשע"ט 07/08/2019 09:00 - 13:00**

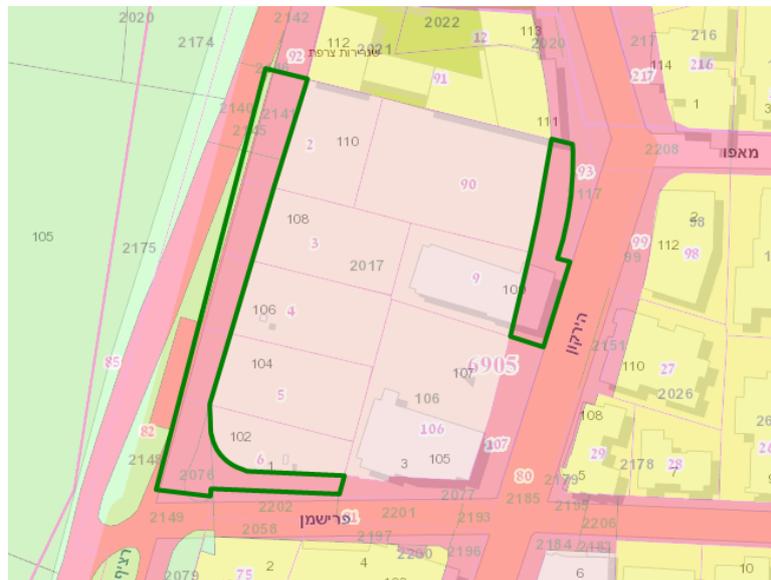
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0013 ב מיום 24/07/2019
1.	1		הפקעה להרחבת הרחובות הירקון, פרישמן ורציף הרברט סמואל דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		רחוב אבן גבירול 103 - גוש 6214 חלקה 270 - "תת"ל 71 - "הקו הירוק דיון בפיצויים
3.	13		בתי כנסת ברחוב ראול ולנברג דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון פנימי לאחר סיור במקום
4.	22	507-0323345	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

**מטרת הבקשה: אישור הפקעת שטחי ציבור**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק מרח' רציף הרברט סמואל.	דרך ושצ"פ	196	689	פרטיים	2	6905
חלק מרח' רציף הרברט סמואל.	דרך ושצ"פ	120	689	פרטיים	3	6905
חלק מרח' רציף הרברט סמואל.	דרך ושצ"פ	116	663	פרטיים	4	6905
חלק מרח' רציף הרברט סמואל.	דרך	116	694	פרטיים	5	6905
חלק מרח' רציף הרברט סמואל וחלק ממגרש חנייה ברח' פרישמן.	דרך	345	689	פרטיים	6	6905
רחבה מרוצפת בחזית הבניין ברח' הירקון 109	דרך	167	687	פרטיים	9	6905
חלק ממגרש חניה ברח' הירקון.	דרך	160	1,193	פרטיים	90	6905

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י:  
תב"ע 2075 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3954 מיום 12/12/1991 ה' טבת תשנ"ב.  
תב"ע 2737 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5283 מיום 17/03/2004 כ"ד אדר תשס"ד.

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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.

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 2-6, 9 ו-90 בגוש 6905 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.

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעה להרחבת הרחובות הירקון, פרישמן ורציף הרברט סמואל	07/08/2019
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - - 19-0014

גילעד טבת: הפקעה של שטח ביעוד דרך ברח' פרישמן פינת הרברט סמואל והירקון 107, חלק מהשטח תפוס על ידי חניונים, לאחר פרסום ההפקעה נפעל לפינוי זכות הדרך. השטח שבחזית הירקון 105 הוא בבעלות העיריה ועל כן הוא לא כלול בהפקעה.

**בישיבתה מספר 19-0014 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיע חלק מחלקות 2-6, 9 ו-90 בגוש 6905 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, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל ואלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	- רחוב אבן גבירול 103 - גוש 6214 חלקה 270 - "תת"ל 71 - "הקו הירוק
2 - - 19-0014	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חו"ד שמאי הועדה אדי גרשטיין וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.  
 מטעם המשפה חברת נת"ע מצורפים חו"ד של השמאים אוהד דנוס וירון להט וחוו"ד משפטית מטעם עו"ד שרית דנה ועו"ד גדי רובין .

#### רקע:

בתאריך 27.12.2018 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישור תוכנית תת"ל 71 רכבת קלה במטרופולין תל-אביב "הקו הירוק"

#### הנכס נשוא התביעה: רח' אבן גבירול 103, תל אביב

גוש: 6214 חלקה: 270

שטח רשום בשלמות של החלקה 506 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין ותיק בן כ-65 שנים בן קומת קרקע חלקית וקומה א'. קומת קרקע משמשת לסופרמרקט בשם "סופר יודה" וקומה א' אשר הגישה אליה הינה מתוך קומת הקרקע, משמשת כאולם לאומנויות לחימה, מקומה א' קיימות מדרגות ליציאה לגג. בקומת קרקע קיימת קולונדה.

**התובעת:** פסגת ירון בע"מ ח.פ. 510055064 באמצעות עורכי הדין רוני ירדני ויעל אוריאל

#### תכנית תשתית לאומית (תת"ל) 71 רכבת קלה במטרופולין תל-אביב "הקו הירוק"

המקטע המרכזי של "הקו הירוק" מתוכנן באמצעות תת"ל 71/ב (להלן: "התכנית") אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2017. בתכנית נקבע הייעוד של חלקה 270 בגוש 6214 (להלן: "החלקה") בייעוד של תחנה תת קרקעית לרכבת קלה לרבות הכניסות אליה, לרבות תחנה הממוקמת מתחת לדרך או למבנה. החלקה על כל הבנוי עליה (להלן: "הנכס") יועדה להפקעה והודעות בדבר ההפקעה פורסמו התאם. המבנה הקיים על החלקה מסומן להריסה.



הערה: לפי הבהרה תכנונית שקיבלנו מחברת נת"ע, בחלקה הנדונה לא יוקם מבנה והיא תשמש רק ככניסה נוספת לתחנה, בה יוקמו מדרגות לירידה לתחנה התת-קרקעית וללא שימושים נוספים.

#### התביעה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר רן וירניק, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תת"ל 71 עומדת על סך כולל של **63,420,000 ₪ למועד הקובע 23.5.17 בצירוף הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד לתשלום בפועל.**

#### עיקרי טענות העולות מכתב התביעה:

חוות דעת השמאי רן וירניק, ב"כ התובעים, נסמכה על חוות דעת אדריכלית של אדריכל דניאל מסטר לפיה ניתן לבנות על החלקה, מכוחה של תמ"א 38/3א, בהליך של הריסה ובניה מחדש כולל הקלות, בניין בן 9 קומות מעל שתי קומות מרתף. חוות דעת זו לקחה בחשבון את כל הזכויות הפוטנציאליות לפי תמ"א

38 / 3א, את כל ההקלות הפוטנציאליות ואת הזכויות הפוטנציאליות על פי מדיניות הוועדה המקומית לרחוב אבן גבירול.

בהתאם לשומה זו שווי הזכויות על פי מתווה זה עומד על 50,000,000 ₪. לכך הוסיף:

7.5 מיליון ₪ שכ"ט עו"ד ושמאי.  
4 מיליון ₪ תיווך ומס רכישה לנכס חלופי.  
1.92 מיליון ₪ לפיצוי בגין מחוברים,  
בסך הכל לסכום כולל של פיצוי בסך 63.42 מיליון ₪.

**תחשיב ה"פגיעה" בהתאם שומת שמאי הוועדה אדי גרשטיין :**

הפגיעה חושבה בגין שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים בו מותרת בניה בשיעור של 161% (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג ליעוד של תחנת תחבורה ציבורית (דרך).

		<b>שווי מצב קודם</b>
שווי מסחר	150 מ"ר X 30,000 ₪ למ"ר	4,500,000 ₪ =
שווי מרתף למסחר	150 מ"ר X 0.5 (מקדם שווי) X 30,000 ₪ למ"ר	2,250,000 ₪ =
שווי המגורים	506 מ"ר X 161% - 150 מ"ר מסחר) X 21,000 ₪ למ"ר	13,957,860 ₪ =
שווי הממ"דים	9 יח"ד X 12 מ"ר ליח"ד X 21,000 ₪ למ"ר	2,268,000 ₪ =
שווי חדרי יציאה לגג	3 יח"ד X 23 מ"ר ליח"ד X 1.3 X 21,000 ₪ למ"ר	1,883,700 ₪ =
סה"כ שווי מצב קודם		24,859,560 ₪
		<b>שווי מצב חדש</b>
שווי קרקע ביעוד לדרך (10% משווי מגורים) 24,859,560 ₪ X 10% X 0.84 <sup>2</sup>		2,088,200 ₪ =
דמי שכירות בסך של 800,000 ₪ לשנה (3 שנים לפי ריבית של 6%)		2,138,400 ₪
סה"כ שווי מצב חדש		4,226,600 ₪

הפגיעה (במעוגל) 24,859,560 ₪ - 4,226,600 ₪ = **20,633,000 ₪**

**שומת דנוס ב"כ נת"ע לעניין הליכי הפקעה**

לצורך הפקעת המקרקעין קיבלה נת"ע את שומת דנוס לפיה נקבע כי השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה מכוח התכניות המפורטות ומכוח תמ"א 38 על תיקוניה. השומה הניחה כי מכוח תמ"א 38 ניתן לקבל שטח הרחבה לכל קומה בתוספת קומה אחת נוספת מורחבת, ובסך הכל קבעה את שווי הזכויות בחלקה בניכוי היטל השבחה בסכום של 31,269,000 ₪.

יש לציין כי שומה זו נערכה לפי הכללי המקובלים לצורך שומת הפקעה ולא כשומה לצורך פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

**המצב התכנוני הקודם לתת"ל 71ב'**

**תכנית מספר 58** אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מספר 976 ביום 4.1.1940 החלקה הנדונה כלולה באזור דירות I - בו ניתן להקים בנין בן שלוש קומות עם בניה בשיעור של 35% לקומה.  
**תכנית מספר 336** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 318 ביום 5.11.1953 התכנית הינה תיקון לתכנית 58. בתכנית נקבעו הוראות, בין היתר, כדלקמן:  
בבניינים אשר יבנו על מגרשים הפונים לרח' אבן גבירול תהיה קומת הקרקע מיועדת לחנויות בלבד ולא יותר שימוש למגורים. גובה הבניינים ברח' אבן גבירול יהיה 4 קומות כולל קומת קרקע.  
**תכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2829 מיום 24.6.1982** בתכנית נקבע כי בחלקות בהן אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית בכל קומה.  
**תכנית ע' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3275 מיום 28.11.1985**

<sup>1</sup> מקדם שווי לחדר יציאה לגג המגלם את שווי מרפסת הגג  
<sup>2</sup> מקדם דחיה לתקופה של 3 שנים לפי ריבית של 6%

**תכנית ג' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994** השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

**תכנית מתאר " 11 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003**

בהתאם לתכנית זו תותר בניית 2 קומות מרתף.

**תמ"א 23/א משנת 1998** - קבעה את תוואי "הקו הירוק" ברחוב אבן גבירול וסימנה תחנת רכבת בפינת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב.

**תמ"א 23/א/4 משנת 2010** - קבעה רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים ואף היא סימנה את הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ואת תחנת הרכבת בפינת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב.

**תכנית מתאר 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016**

התכנית מסווגת את אזור הנכס כאזור מגורים בבניה עירונית עם חזית מסחרית במרקם בנוי לשימור ובה מותרת בנייה של עד 8 קומות. רחוב אבן גבירול מסומן כציר מעורב - אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.

### **חו"ד עו"ד גדי רובין ועו"ד שרית דנה ב"כ החתום על השיפוי חברת נת"ע**

התבקשנו לחוות את דעתנו בסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים שבנדון. להלן חוות דעתנו:

#### **רקע**

1. התביעה שבנדון הינה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), בגין טענה לפגיעה ישירה כתוצאה מאישורה של תת"ל 71/ב, בחלקה 270 בגוש 6214 ברחוב אבן גבירול 103.
2. נת"ע מקדמת את התכנון והביצוע של קו הרכבת הקלה "הקו הירוק" אשר מתוכנן לעבור, בין היתר, ברחוב אבן גבירול ואת "הקו האדום" אשר מתוכנן לעבור, בין היתר, ברחוב ארלוזורוב. בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול אמורה לקום תחנה תת קרקעית.
3. המקטע המרכזי של הקו הירוק מתוכנן באמצעות תת"ל 71/ב (להלן: "התכנית" או "התכנית הפוגעת") אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2017. בתכנית נקבע הייעוד של חלקה 270 בגוש 6214 (להלן: "החלקה") בייעוד של תחנה תת קרקעית, החלקה על כל הבנוי עליה (להלן: "הנכס") יועדה להפקעה והודעות בדבר ההפקעה פורסמו בהתאם.
4. ביום 10.4.2018 הגישו השמאים אוהד דנוס וירון להט לנת"ע חוות דעת שמאית בנוגע לנכס לצורך אומדן הפיצויים בגין ההפקעה (להלן: "שומת דנוס"). בהתאם לשומת דנוס שווי הזכויות בחלקה לשם הפקעתה בשלמות, ליום 6.12.2017 הינו 31,269,000 ₪.
5. ביום 24.12.2018 הגישו בעלי הזכויות בנכס חברת פסגת ירון בע"מ (להלן: "התובעים") השגה במסגרת הליכי ההפקעה אליה צירפו חוות דעת שמאית של השמאי רן וירניק מיום 23.12.2018 (להלן: "שומת וירניק"). בהתאם לשומת וירניק פיצויי ההפקעה הראויים לנכס הינם בסך של 63,420,000 ₪. במקביל ביום 27.12.2018 הגישו התובעים גם תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק שאליה צירפו את שומת וירניק.
6. השמאי אדי גרשטיין ערך שומה נגדית מטעם העירייה (להלן: "שומת גרשטיין").
7. על פי הסכם דיוני בין התובעים לבין נת"ע הוחלט כי קודם תידון התביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ולאחר שתיתן החלטה חלוטה בתביעת הפיצויים תשלם להם נת"ע גם את ההפרש שבין תביעת הפיצויים לבין השווי של הפקעה מלאה, בהתאם לשווי שייקבע בתביעת הפיצויים.
8. בתכנית הנדונה נקבע כי שינוי היעוד יהיה רק עם פרסום ההפקעה, בתאריך מאוחר יותר מאשר פרסום התכנית. במקרה כזה, אין לפסול כי המועד הקובע לשומה יהיה מועד פרסום הודעת ההפקעה.
9. **תיאור הנכס:** הנכס הוא חלקה רשומה בפנקס הזכויות (חלקה 270 בגוש 6214) בשטח רשום של 506.00 מ"ר הנמצאת ברחוב אבן גבירול 103, מצדו המערבי של הרחוב, סמוך לצומת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב. על החלקה בנוי בניין למסחר ומשרדים בן שתי קומות שבו פועל, בקומת הקרקע, סופרמרקט "סופר יודה" ובקומה א' אולם המשמש כחלל לימוד לאומניות לחימה.
10. **המצב התכנוני הקודם לתכנית הפוגעת**

בהתאם לניתוח התכנוני שבשומת גרשטיין, המצב התכנוני הקודם לתכנית הפוגעת הינו כדלקמן:  
 המצב התכנוני הקודם כולל את תכנית מספר 58 משנת 1940 לפיה החלקה כלולה באזור דירות 1 בו ניתן להקים בניין בן שלוש קומות עם בניה בשיעור של 35% לקומה; את תכנית 336 משנת 1953 שקבעה תוספת קומה והגדירה שימושים מסחריים בקומת הקרקע; את תכנית מ' משנת 1982 שהוסיפה שטחי בניה בשיעור של 7% לכל קומה; את תכנית ע' משנת 1985 שהתירה לבנות שתי קומות מרתף; את תכנית ג' משנת 1994 שאשרה בניית חדר יציאה על הגג בשטח 23 מ"ר; את החלטה

164' משנת 1996 שאישרה תוספת שטחי שירות עיליים לצורך מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות וכד'; ואת תכנית 15 שאפשרה תוספת שטחי שירות כלליים בקומות המרתף. בנוסף כולל המצב התכנוני הקודם את תמ"א 23/א משנת 1998 שקבעה את תוואי הקו הירוק ברחוב אבן גבירול וסימנה תחנת רכבת בפינת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב; את תמ"א 23/א/4 משנת 2010 שקבעה רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים ואף היא סימנה את הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ואת תחנת הרכבת בפינת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב; ואת תמ"א 38 על כל תיקוניה. על האמור לעיל יש להוסיף את מסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול שאושר בוועדה בתאריך 7.11.2012, ולפיו הוועדה תשקול לאשר ברחוב אבן גבירול מצפון לארלוזורוב עד 9 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) עם חזית מסחרית ותמהיל שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות; את החלטת הוועדה מספר 16-0003'0010 – מיום 27.1.2016 לפיה בנוגע למסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול יבוצע פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק; את מסמך המדיניות של הוועדה תא/מק/9086 בנוגע ליישום תמ"א 38 ברחוב אבן גבירול; ואת הוראות תכנית המתאר הכוללת תא/5000 משנת 2016 הקובעת כי הוועדה המקומית רשאית (אך לא חייבת) לאשר על הנכס תכנית שבה יקבעו שטחי בניה בהיקף של עד 3 רח"ק.

**המצב התכנוני החדש על פי התכנית הפוגעת**

11. החלטה, יחד עם חלקות נוספות, מסומנת בתשריטת ת"ל 71/ב בייעוד של תחנה תת קרקעית. החלק הצבוע באדום בתשריטת שלהלן מהווה את כל התחנה התת קרקעית, והחלקה שבה עסקין היא למעשה המגרעת שבצד צפון מערב, המסומנת גם היא באדום:

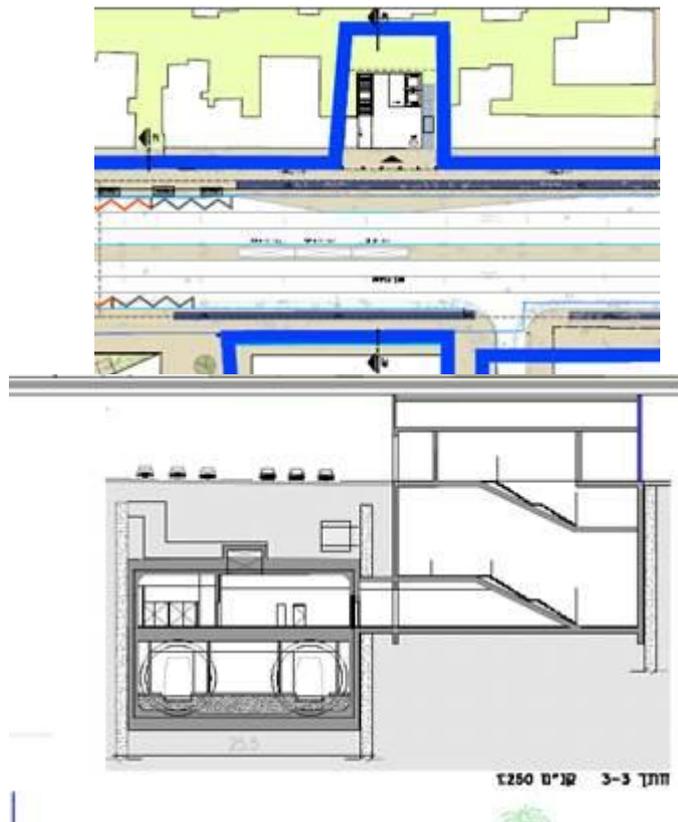


12. השימושים המותרים בייעוד זה נקבעו בסעיף 4.5.1 לתת"ל 71/ב, כך:

שימושים	4.5.1
א. השימושים המותרים בתא"ה וכן מתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במישורן להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים בה ובכללם, משרדים לצורכי מתעניין, מבני ומתקני שירות לרווחת הנוסעים, מרחבים מוגנים, כל הדרוש לגישות ושימוש של אנשים עם מוגבלות.	
ב. שימושים המותרים ברצועת מתעניין וברצועת מתעניין תת-קרקעית כמפורט בסעיף 4.1.1.	
ג. חניה לכל סוגי כלי רכב, לרבות רכב דו-גלגלי ואופניים, מקום ליהודר וסעי'.	
ד. במפלס הקרקע, שימושים הנכללים בהגדרת דרך על פי סעיף 1 בחוק התכנון והבניה, או שטח ציבורי פתוח ככל שנקבעו בתכנית תקפה לפני תחילתה של תכנית זו.	

13. השימושים האמורים חלים על כל שטח התחנה התת קרקעית. באשר לחלקה באופן פרטני סומנו בנספח המסילה ובנספח מבני הדרך מדרגות המהוות כניסה לתחנה התת קרקעית, כמוצג להלן

(בתשריט הראשון החלקה מצויה במגרעת הצפונית שבתוך הקו הכחול, ובתשריט השני המציג את החתך, החלקה מצויה בחלק המזרחי שבו מסומנות מדרגות):



14. בהתאם, נת"ע מתעתדת להקים בחלקה מדרגות שיורדות ממפלס הקרקע פנימה, שיהוו כניסה לתחנה התת קרקעית.

15. אכן, לכל שטח התחנה התת קרקעית כמסומן לעיל מוקצות זכויות בניה בהיקף של 15,000 מ"ר לטובת הקמת התחנה, ומפורטים שימושים שונים המותרים בשטח זה, אולם מפאת גודלה של החלקה ומיקומה ביחס למסילה וביחס לשאר חלקי התחנה התת קרקעית, **מותוכננות במסגרתה מדרגות לירידה לתחנה בלבד ולא אלמנטים אחרים.**

16. יצוין עוד כי תת"ל 71/ב מורה בסעיף 6.9.2(4) כי לאחר הקמת תחנה זו, ניתן יהיה לאשר תכנית אחרת, שתתיר שימוש או בניה במפלס הקרקע של התחנה התת קרקעית בתנאים מסוימים. יתכן

4. לאחר השלמת הקמתן של תחנת לוינסקי ותחנת ארלוזורוב על פי תכנית זו, ניתן יהיה, בתיאום עם הגורם המוסמך, לאשר תכנית מתאר מקומית, המתירה שימוש או בניה במפלס הקרקע, ובלבד שיובטחו כל אלה:  
 א. השימושים והבניה המותרים על פי התכנית לא יפגעו בתחנה הציבורית, או בכניסה אליה ולא ימונעו או יכבידו הכבדה כלשהי על הפעלתן ותחזוקתן.  
 ב. ייעוד השטח לתחנה תת קרקעית ולכניסה לתחנה יוותר על כנו.  
 לא תפגע אפשרות מימושה של תכנית זו וכימוש מטרותיה.

שתכנית מעין זו תאושר בעתיד, אולם שימוש ובניה שכאלה אינם מותרים במצב הסטטוטורי הקיים כפי שעולה מסעיף 4.9.2(4):

לסיכום, בחלקה המדוברת מתוכננות להיבנות מדרגות שיובילו אל התחנה התת קרקעית.

#### **שומת דנוס מטעם נת"ע לעניין הליכי הפקעה**

17. לצורך הפקעת המקרקעין קיבלה נת"ע את שומת דנוס לפיה נקבע כי השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה מכוח התכניות המפורטות ומכוח תמ"א 38 על תיקוניה. השומה הניחה כי מכוח תמ"א 38 ניתן לקבל שטח הרחבה לכל קומה בתוספת קומה אחת נוספת מורחבת, ובסך הכל קבעה את שווי הזכויות בחלקה בניכוי היטל השבחה בסכום של 31,269,000 ₪. יש לציין כי שומה זו נערכה לפי הכללי המקובלים לצורך שומת הפקעה ולא כשומה לצורך פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

#### **שומת וירניק מטעם התובעים לעניין הליכי הפקעה ותביעה לפי ס' 197**

18. שומת וירניק נסמכה על חוות דעת אדריכלית של אדריכל דניאל מסטר לפיה ניתן לבנות על החלקה, מכוחה של תמ"א 38/3א, בהליך של הריסה ובניה מחדש כולל הקלות, בניין בן 9 קומות מעל שתי קומות מרתף. חוות דעת זו לקחה בחשבון את כל הזכויות הפוטנציאליות לפי תמ"א 38/3א, את כל ההקלות הפוטנציאליות ואת הזכויות הפוטנציאליות על פי מדיניות הוועדה המקומית לרחוב אבן גבירול. על פי שומת וירניק שווי הזכויות על פי מתווה זה עומד על 50 מיליון ₪. לכך הוסיף וירניק 7.5 מיליון ₪ שכ"ט עו"ד ושמאי, 4 מיליון ₪ תיווך ומס רכישה לנכס חלופי ו- 1.92 מיליון ₪ לפיצוי בגין מחוברים והגיע, בסך הכל, לסכום של 63.42 מיליון ₪.

#### **שומת גרשטיין מטעם העירייה לעניין תביעה לפי ס' 197**

19. בשומת גרשטיין נקבע כי אין לקחת בחשבון, במצב הקודם, פוטנציאל להקלות, וכן אין לקחת בחשבון את פוטנציאל הזכויות לפי תמ"א 38 שכן הן לא זכויות מוקנות. כמו כן חלקה שומת גרשטיין על היקף הזכויות שנטען על ידי התובעים כי ניתן היה לבנות בנכס. בנוסף נקבע בשומת גרשטיין כי גם במצב החדש, שבו הנכס מיועד לדרך, יש לו שווי בשיעור 10% משווי קרקע ביעוד למגורים במצב קודם.

20. לאור האמור לעיל נקבע בשומת גרשטיין כי שווי הנכס במצב הקודם עמד על 24.86 מיליון ₪, שווי הקרקע במצב החדש עומד על 4.19 מיליון ₪ ולפיכך היקף הפגיעה בנכס כתוצאה מהתכנית עומד על 20,633,000 ₪.

#### **הסוגיות המשפטיות**

21. מעיון בתביעת הפיצויים ובחוות הדעת השמאיות, האדריכליות והמשפטיות שנלוו אליה עולות הסוגיות המשפטיות הבאות:

א. האם בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, במקרה של קרקע שהיעוד שלה הפך מיעוד סחיר ליעוד ציבורי הצפוי להפקעה, אפשר לתבוע את מלוא שווי הנכס, או שמא יש לתבוע רק את ירידת הערך התכנונית, ורק בשלב השני את יתרת השווי במסגרת הליך ההפקעה?

ב. האם בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, בחישוב המצב הקודם, יש לקחת בחשבון פוטנציאל תכנוני של תכניות שטרם הופקדו, או של הקלות שטרם ניתנו, או של זכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38 שטרם נדונו?

ג. האם בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, בחישוב הפגיעה, צריך לקחת בחשבון עלות מחוברים, שכירות מקום חלופי, שכ"ט עו"ד ושמאי?

להלן נתייחס לסוגיות אלה אחת לאחת.

האם ניתן לתבוע בתביעה לפי ס' 197 את מלוא שווי הנכס?

22. סעיף 197 לחוק קובע כי בעל זכויות בקרקע זכאי לפיצויים אם המקרקעין שבעלותו: "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה...". לאור הוראת סעיף זה נקבע כי במקרה של תכנית שפוגעת במקרקעין על ידי שינוי ייעודם מיעוד סחיר ליעוד ציבורי וקובעת הוראות המאפשרות להפקיע אותם, יש לפצל בין התביעות. ראשית יש להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין ירידת ערך המקרקעין, בשל שינוי הייעוד מיעוד סחיר ליעוד ציבורי. לאחר מכן זכאי בעל הקרקע לפיצויי הפקעה בשווי המקרקעין ביעודם הציבורי (השווי החדש - לאחר הפגיעה התכנונית). לעניין זה ראו ע"א 511/88 **מנדלבאום נ' הוועדה המקומית ראשון לציון** (פס' 4), וכן נמדר, **פיצויים בגין נזקי תכנית**, עמ' 59-60.

23. לאור האמור לעיל שומת וירניק שצורפה לתביעה לא ערוכה כראוי. בשומה יש להפחית משווי הנכס במצב הקודם (לפני התכנית הפוגעת) את שווי הנכס במצב החדש, לאחר התכנית הפוגעת (שווי החלקה ביעוד הציבורי החדש).

האם בתביעה לפי ס' 197 צריך לקחת בחשבון שווי פוטנציאל

24. בפסק הדין המנחה בנושא ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני בתביעות לפי סעיף 197, ע"א 483/86 **בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, קבע בית המשפט כי בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש להתחשב בפוטנציאל תכנוני רק אם הוא "... איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין". הלכה זו אושרה לא אחת בפסיקת בית המשפט העליון (ע"א 8937/08 **מינהל מקרקעי ישראל נ' סלים מוחמד**, פס' 21; ע"א 3159/09 **חברת רכבת ישראל נ' סבח בית עדה**, פס' סג).

25. בשורה של פסקי דין והחלטות קבעו בתי המשפט וועדות הערר כי פוטנציאל תכנוני יכול להיחשב כוודאי ובגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין רק כאשר מדובר בתכנית שהופקדה, או לפחות התקבלה בנוגע אליה החלטה להפקדה (על ידי מוסד התכנון המוסמך להפקידה) זמן לא ארוך לפני המועד הקובע (ראו למשל ע"א 3159/09 הנ"ל בפסקה סג), ולא במקרים שבהם ההליך התכנוני טרם הגיע לשלב של הפקדה. כך למשל בפסק הדין בעמ"נ 47927-09-11 **תלמוד תורה כללי נ' הוועדה המקומית ירושלים** לא התחשב בית המשפט בפוטנציאל של תכנית שהוגשה לוועדה אך טרם נדונה (בפס' 27) וכן בעמ"נ 56297-12-13 **דליה דלי נ' הוועדה המקומית הרצליה**, בפסקה 5.ג. לפסק הדין והחלטות וועדות הערר הרבות המצוטטות שם.

26. לאור הלכות אלה אני סבור כי בחישוב שווי הנכס במצב הקודם, אין לקחת בחשבון שווי הנגזר מפוטנציאל הנובע מתכניות שטרם התקבלה בנוגע אליהן החלטה להפקדה על ידי מוסד התכנון המוסמך.

27. העיקרון הנובע מהלכות אלה הינו שאין לקחת בחשבון שווי הנגזר מפוטנציאל של זכויות תכנוניות שאינן זכויות מוקנות ואשר מוסד התכנון המוסמך להעניק אותן לא דן בהן וקיבל לפחות החלטה תכנונית פוזיטיבית בדבר הענקתן (כגון החלטת הפקדה). לאור עיקרון זה אני סבור כי אין לקחת

בחשבון פוטנציאל של הקלות שטרם התבקשו כלל, ואשר למוסד התכנון יש שיקול דעת אם לאשרן אם לאו. לפי אותו עיקרון אין גם לקחת בחשבון זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על נגזרותיה, אשר לוועדה המקומית יש שיקול דעת בנוגע לאישורן. ככל ששיקול דעת זה רב יותר, למשל בכל הנוגע לזכויות לפי תמ"א 38/3א, כך עוד חזקה יותר העמדה כי אין לקחת זכויות אלה בחשבון.

עלות מחוברים, שכ"ד חלופי, שכ"ט עו"ד ושמאי

28. בתביעה שלפנינו השווי במצב הקודם מחושב לפי השימוש המיטבי שהוא הריסה ובניה מחדש. יתרה מזו, התביעה מוגשת בשם בעלי הזכויות בנכס ולא בשם השוכרים. במקרה כזה אין כל מקום לחשב, כחלק מהפגיעה, עלות מחוברים ושכ"ד חלופי, שכן על פי השימוש המיטבי, בכל מקרה, על הבעלים להרוס את הבניין (ועימו את המחוברים), להוציא את השוכרים מהבניין ולבנות בניין חדש תחתיו. לעניין זה ראו ערר (ימ) 91-320/08 **אריה גולובנצ'יץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, בפסקאות 246-252.

29. אשר לשכר טרחת עו"ד ושמאי, סכומים אלה אינם חלק משומת הפגיעה ואינם נכללים בשווי הנכס לעניין תביעות לפי סעיף 197. אין להתייחס אליהם כחלק מהתביעה, ואם וככל שהתביעה תתקבל, יש לוועדה סמכות שבשיקול דעת לפסוק הוצאות בסכומים סבירים ומקובלים.

30. לעניין זה אבקש לציין כי לא ידוע לי על פסיקת הוצאות בתביעות לפי סעיף 197 בסכומים שמתקרבים לסכומים הנקובים בשומת התובעים.

### חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל

1. התביעה: תביעת פיצויים מצד חברת פסגת ירון בע"מ (להלן-"החברה") בגין "ירידת ערך" חלקה 270 בגוש 6214 בשטח של כחצי דונם (להלן-"החלקה") שבבעלות החברה, בעקבות פגיעת תכנית תת"ל 71ב ("הקו הירוק של הרכבת הקלה") שאושרה בתאריך 23.5.17 (להלן-"התכנית"). לפי התכנית ייהרס הבניין שעל "החלקה" ויוקמו בה מדרגות ירידה לתחנה תת קרקעית של "הרכבת הקלה".
2. השומה מטעם החברה (התובעת): השומה הזו, כפי שהוגשה לוועדה המקומית, נערכה ע"י השמאי, מר רן וירניק (להלן-"שומת וירניק") ולפיה "ירידת הערך" מסתכמת בפיצוי של כ- 63 מיליון ₪ "ליום הקובע" (23.5.17). אלא שהשומה עצמה אינה מפרידה בין שווי "ירידת הערך" לפי סעיף 197, לבין שווי הפיצויים הנתבעים בגין הפקעת החלקה, הפקעה שפורסמה בתאריך 6.12.17 (להלן-"ההפקעה"). "שומת וירניק" ערוכה, אפוא, כתביעת פיצויים כוללת, הן לפי סעיף 197 והן בגין ההפקעה, לגבי "אובדן הזכויות" המלאות של התובעת בחלקה, בעקבות "התכנית" - ואינה ערוכה כדין לצורך תביעה על פי סעיף 197.
3. דין התביעה "להדחות על הסף": מהיות התביעה ו"שומת וירניק", "כוללתיות", ושאינן מפרידות בין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לבין תביעת פיצויים (שהייתה אמורה להיות עצמאית ונפרדת), בגין "ההפקעה" - הרי "שומת וירניק" והתביעה, אינן עונות על הנדרש בחוק התכנון והבניה לפי סעיף 197 (והתקנות על פיו), לצורך הדיון בוועדה המקומית, שדנה אך ורק בפיצויים מבוקשים לפי סעיף 197, ולא בפיצויים המבוקשים בגין ההפקעה (פיצויי הפקעה נדונים, כידוע, בבית המשפט המחוזי). אין זה מתפקידה של הועדה המקומית לחלץ מתוך "שומת וירניק" רק את התייחסות התביעה "לירידת ערך" עפ"י סעיף 197. וממילא, בשל כך, דין התביעה, פרוצדורלית - להידחות על הסף.
4. שומת שמאי הועדה המקומית, ערוכה כדין, לפי סעיף 197: חרף האמור לעיל (בדבר הדחייה על הסף), ולשם הזהירות, התבקש שמאי הועדה המקומית, מר אדי גרשטיין, לערוך שומה (להלן-"שומת גרשטיין") לגבי גובה הפיצויים בגין "ירידת הערך" בלבד (לפי סעיף 197 לחוק), תוך התייחסות שלו גם "לשומת וירניק". "שומת גרשטיין" מובאת כאן בפני הועדה המקומית. לפי "שומת גרשטיין" "ירידת ערך" החלקה התובעת, בגין "התכנית" מסתכמת בסך של כ-20 מיליון ₪ ליום פרסום "התכנית".
5. הסבר: ההבדל שבין תביעה לפי סעיף 197 לבין תביעת פיצויים בגין הפקעת אותה חלקה.

להלן, בכמה מילים, ההסבר לגבי ההבדל המהותי בין הערכת פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197, לבין הערכת פגיעה במקרקעין בגין הפקעתם:  
 כשתכנית חדשה כלשהי משנה יעוד קרקע בתחומה (שהוא גבוה בערכו, כגון "יעוד למגורים" ליעוד קרקע, נמוך בערכו, ("ציבורי"), עם הוראת הפקעת הקרקע, בתכנית, בייעודה החדש(הציבורי), הרי תביעת פיצויים, ככל שקיימת מצד בעלי הזכויות בקרקע, מתקיימת בשני שלבים: בשלב הראשון – תביעת פיצוי לגבי שווי "ירידת ערך" הקרקע מן היעוד הקודם (הגבוה) ליעוד החדש (הציבורי, כמו "לדרך" במקרה שלפנינו). התביעה בגין "ירידת הערך" נדונה בוועדה המקומית, לפי סעיף 197. בשלב השני – תביעת פיצויים לגבי הפקעת הקרקע כשהיא כבר בייעודה הציבורי, החדש ("דרך" כבמקרה שלפנינו), שנדונה בוועדת ההשגות לאחר הפקעת המקרקעין.

כאמור, הדיון בוועדה המקומית (לפי סעיף 197) הינו רק בגין "ירידת ערך" המקרקעין מבחינת הפגיעה שחלה בהם בגלל שינוי היעוד (ולא בגלל ההפקעה). "שיפוי" לוועדה המקומית "בתביעת 197": חוק התכנון והבניה (סעיף 119 ד) קובע שיפוי של הוועדה המקומית, מצד יזם "תכנית הדרך" (במקרה הנדון – נ.ת.ע") המשתתף בפיצוי הוועדה המקומית בשווי של 70%, במקרה שמתקבלת התביעה. לעומת זאת, תשלום הפיצוי בגין "ההפקעה", ככל שקיים, משולם במלואו ע"י הגוף המפקיע, במקרה הנדון, "נ.ת.ע".  
 התכנית הנדונה קובעת כי מועד שינוי היעוד ישתנה רק עם פרסום הודעת ההפקעה, בתאריך שהוא מאוחר ממועד פרסום התכנית. במקרים כאלה אין לפסול כי המועד הקובע לשומה יהיה מועד פרסום הודעת ההפקעה.

6. טעויות יסודיות "בשומת וירניק" כידוע, "ירידת הערך" מתבטאת בפער הכספי שבין שווי החלקה "במצב קודם" (לפני אישור "התכנית") לבין שווי החלקה "במצב חדש" (לפי היעוד החדש "בתכנית"). מבחינה זו נפלו ב"שומת וירניק" כמה טעויות.

"מצב קודם" הוערך "בשומת וירניק" בשווי גבוה מן הנכון: ראשית, "שומת וירניק" "לקחה בחשבון" את הזכויות לפי תמ"א 38 וזו טעות: תמ"א 38 אינה מקנה זכויות אוטומטיות, אלא הן נתונות "לשיקול דעת" "הוועדה" ולפיכך, לפי הפסיקה, אין לחשבן "במצב קודם"; שנית, טעות הייתה להביא בחשבון שווי זכויות בניה שניתן לקבל אך בהליך של "הקלה" (קיימת פסיקה ברורה בנושא); שלישית, טעות הייתה, להביא בחישוב "מצב קודם" אלמנט של "פוטנציאל" עתידי לתוספת זכויות בניה קיימות; רביעית, קיימות בשומה טעויות בנתונים וערכים רבים (כגון, אי חישוב נכון של השבחה לפי "ע"ו-יג", טעות בחישוב שטח המרתף ושיטחן של דירות מסוימות, טעות במקדם "הדחיה") שתיקון משנה באופן בולט את שוויים של "מצב קודם" ו"מצב חדש". הכול כמפורט "בשומת גרשטיין".

7. שומת נ.ת.ע לצורך ידיעה: "נ.ת.ע" הזמינה שומה מטעמה, לצורך קביעת שווי ירידת ערך החלקה והפקעתה. השומה נערכה ל"נ.ת.ע" ע"י השמאים דנוס (להלן-"שמאות דנוס"). "שמאות דנוס" קבעה את שווי אובדן הזכויות בחלקה, במלואן, (דהיינו, ירידת ערך + הפקעה), בסך של כ-30 מיליון ₪ ליום פרסום "התכנית" (23.12.18).

8. "שומת אדי גרשטיין – שומת הוועדה" – קובעת

- א. הוועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות דעתנו ואת "שומת גרשטיין". "שומת גרשטיין" דנה בסעיף 197 בלבד ומביאה בחשבון, בין היתר, את האלמנטים האלה:
- ב. היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון, לפיהם לא אושר שימוש למגורים, למעט דירה למנהל בקומה א'.
- ג. שימוש בפועל בקומה א' כאולם לחוגים ולא למגורים.
- ד. "שמאות דנוס".
- ה. הפסיקה לפיה בחישוב "הפגיעה" אין להביא בחשבון בשווי "המצב הקודם" שווי זכויות בניה שניתן לקבל אך בהליך של הקלה.
- ו. הפסיקה לפיה בחישוב "הפגיעה" אין להביא בחשבון בשווי "המצב הקודם" "פוטנציאל" תכנוני לתוספת זכויות בניה.

- ז. הוראות תמ"א 38 והשלכותיהן לגבי הזכויות בחלקה הנדונה.
- ח. התחשבות במועד פרסום התכנית, לעומת מועד פרסום ההפקעה.
9. החלטה: הוועדה מתבקשת לדחות על הסף את התביעה בגין אי עריכתה לפי סעיף 197 לחוק. אך לשם הזהירות, מתבקשת הוועדה לאמץ את "שומת גרשטיין" המתייחסת "לירידת ערך" החלקה לפי סעיף 197 בלבד (ללא פיצויי הפקעה).

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

אסף מחליף את דורון ספיר שלא משתתף בדיון

עמי פזטל: תביעת 197 שהיא תביעה לירידת ערך, בית ברח' אבן גבירול מול השקם איפה שנמצא סופר יהודה בקו הירוק. נת"ע מתכננת לקחת את כל המבנה הזה כי המקום ישמש למדרגות נעות שירדו אל תחנת נת"ע. הבעלים של המקום הגיש תביעה על סך 68 מיליון ₪. התביעה לא נכונה במתכונתה כי הוא הגיש גם ירידת ערך והפקעה. כי 197 נדונה בוועדה והפקעה נדונה בבימ"ש ולכן מומלץ לדחות את התביעה. אבל לשם הזהירות גם בקשנו משמאי שלנו לשום את 197 והוא שם את 20 מיליון ₪. מלי פולישוק: מי משלם? עמי פזטל: 70% נת"ע 30% העיריה.

#### **בישיבתה מספר 0014-19'ב' מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הוועדה דוחה על הסף את התביעה בגין אי עריכתה לפי סעיף 197 לחוק. ולשם הזהירות, הוועדה מאמצת את "שומת גרשטיין" המתייחסת "לירידת ערך" החלקה לפי סעיף 197 בלבד (ללא פיצויי הפקעה).

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

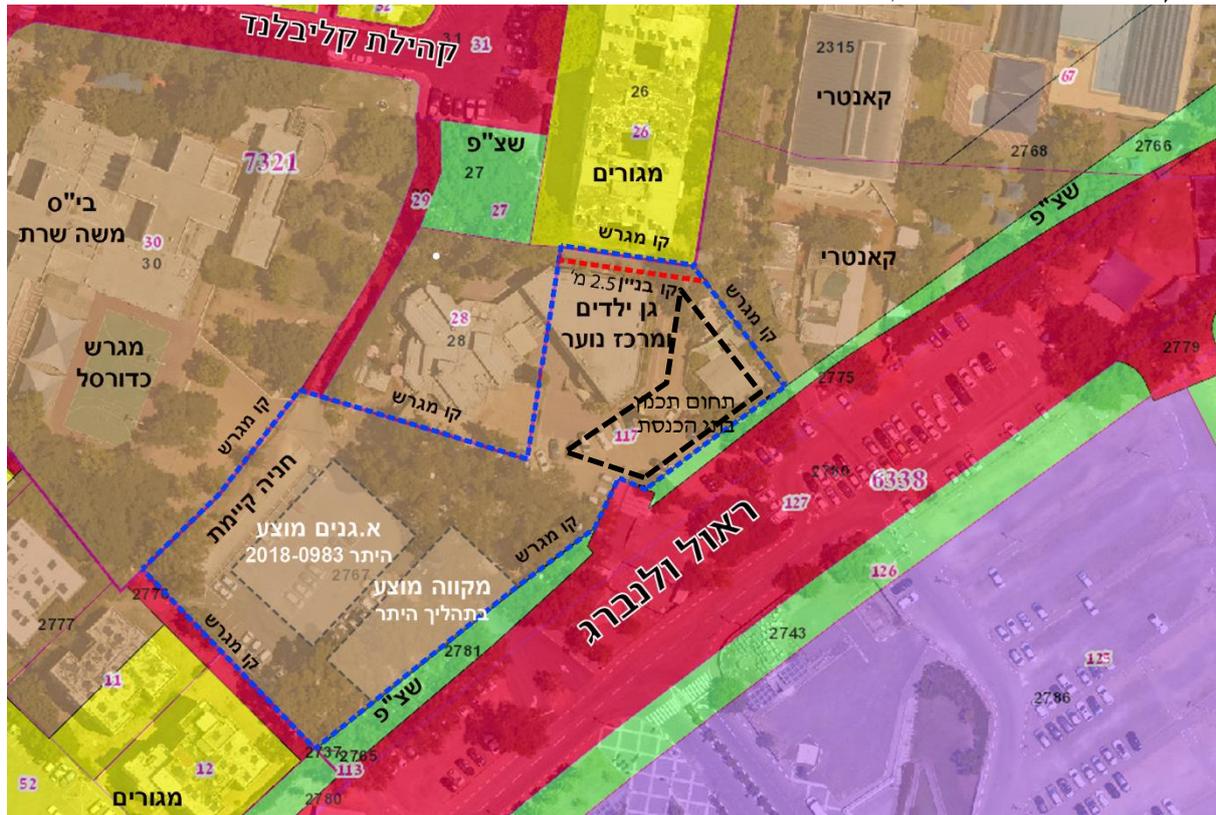
מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	תא/תעא/צ/4439(2) - בתי כנסת ברחוב ראול ולנברג
19-0014 ב' - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון פנימי לאחר סיור במקום

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**הסבר כללי:**

במגרש בתי כנסת, מבנה קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. התכנון המוצע כולל בניית שני בתי כנסת חדשים במקום שני בתי הכנסת קיימים הבנויים על זכות דרך וזכות דרך עתידית. בתי הכנסת והן בנית קומות הנוספת בתחומם, תתאפשר לבניה בשלבים לפי צרכי העירייה.

**מיקום:** מתחם מבני ציבור, שכונת נווה שרת תל אביב.



**1. כתובת:** ראול ולנברג 39, תל אביב

**1.1 גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	---	117

כל מגרש ייעוד קרקע מספר 2767

**2. שטח התכנית:** כ-5.6 דונם

**3. מתכננים:**

**אדריכל התכנית:** ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

**יועץ בניה ירוקה:** יפתח הררי

**יועץ תנועה:** אחלאם יעקב, אדם הנדסה

**4. יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**5. בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**6. מצב השטח בפועל:**

על המגרש קיימים: מבנה קאנטרי, בית כנסת, מרכז קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. המתחם צמוד לרחוב ראול ולנברג לכל אורך צד דרום-מזרח, ומתחבר לרחוב קהילת קליבלנד בצד צפון, ומ-2 רחובות אלה הגישה לכלל המבנים. במגרש קיימים עצים בוגרים.

**7. מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/תעא/14439(1) – "אשכול גני ילדים משה שרת בשכונת נווה שרת"
- תכנית העיצוב התקפה האחרונה המגדירה את פיתוח השטח, תכנון אשכול הגנים ומבנה מקווה.
- תכנית תא/מק/4439 – "שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

**8. מצב תכנוני מוצע****8.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- התכנית המוצעת כוללת הריסת בתי הכנסת הקיימים ובמקומם בניית שני בתי כנסת חדשים.
- בינוי בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.
- המבנה עצמו בכל שלב בנייה יאפשר מבחינה מבנית את תוספות הבניה העתידיות על גביו.
- תתאפשר הקמת בתי הכנסת בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים.
- בתי הכנסת יכללו היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית וגרמי מדרגות.
- במידה ויידרשו בעתיד שימושים ציבוריים נוספים על פי הצרכים העירוניים, ניתן יהיה להוסיף עוד שתי קומות כמסומן באיור בהליך היתר וללא שינוי תכנית העיצוב.

**8.2. נתונים נפחיים:**

מספר קומות: תתאפשר בבניה של עד 4 קומות

**תכסית:** בתי הכנסת ייבנו בתחום שטחו 600 מ"ר ע"פ המסומן באיור בקו שחור מרוסק. התכסית המקסימלית בתחום זה תהיה 520 מ"ר. תכסית זו מהווה 9.2% תכסית ממגרש היעוד 2767 סה"כ תכסית מותרת במגרש היעוד כולו לא תעלה על 60% בהתאם לתכנית צ'.

**8.3. קווי בניין:**

- קו בניין דרום מזרח כלפי שצ"פ וזכות דרך: 0 מטר
- קו בניין דרום מערב כלפי שביל הולכי רגל: 0 מטר
- קו בניין צפון מערבי כלפי חלקות 29 ו-30 וביעודים שב"צ ושביל הולכי רגל: 0 מטר
- קו בניין צפוניים כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין צפון מזרחי יהיה 5.5 מ', בכדי לאפשר זכות דרך בתכנון.

**8.4. טבלת השוואה:**

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270%	44%	9.2%	34.9%	זכויות בניה	מ"ר
15160.50	2482	520	1962	גובה	קומות
10 קומות	2	2	2	תכסית במ"ר	
3369	1765	עד כ 600מ"ר	1245		

**8.5. שלביות:**

תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכסית מקסימלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים.  
בינוי שני בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.

8.6 הדמיות המבנים





בניה בהתאם לצרכי העירייה : הריסת מבנה קיים בזכות דרך והקמת מבנה חדש לבית הכנסת הטורקי

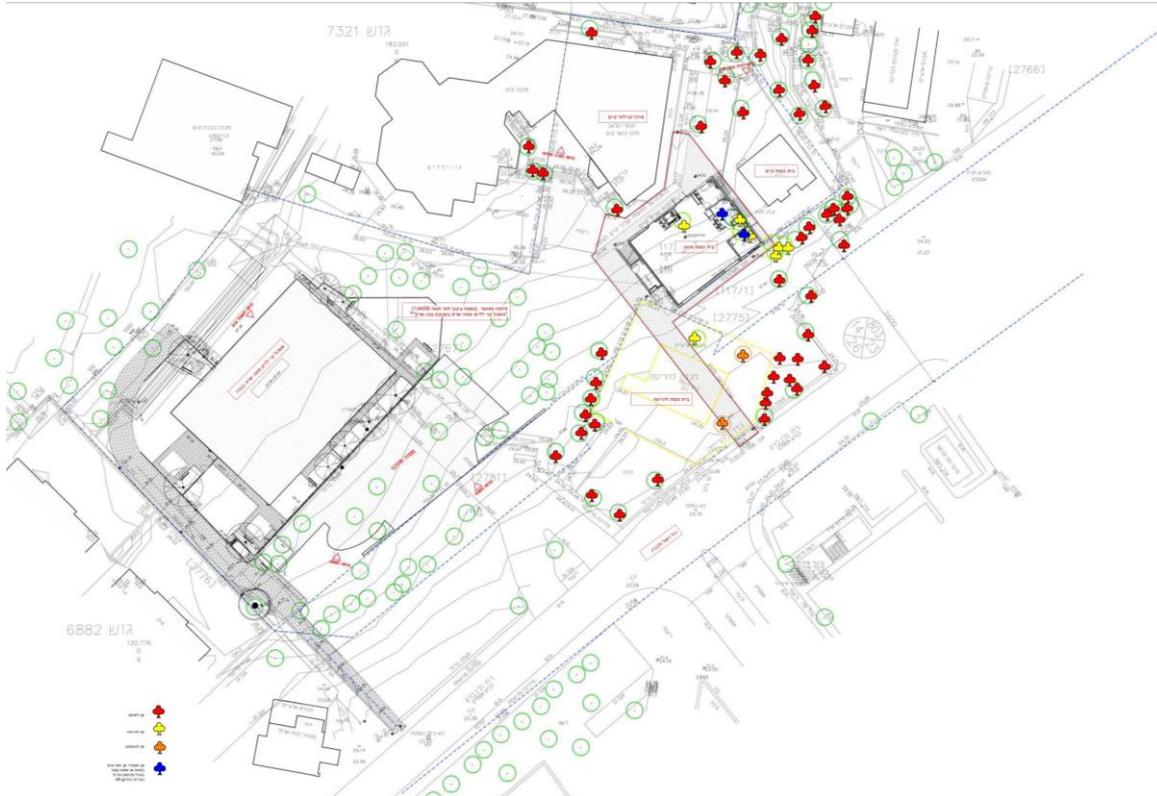


מבט מרחוב ראול ולנברג



מבט מצפון מערב לכניסה הראשית

8.7. תכנית פיתוח השטח



יש להוסיף תכנית פיתוח

9. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

9.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון צפון מערב, בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 26.35 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

**קומת הקרקע:** כניסה למבנה מתוך המגרש הציבורי – (בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי) – תכלול היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית, חדר אשפה ו-2 גרמי מדרגות.

**חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

**מערכות:**

מערכות לתפעול המבנה תרוכזנה ותוסתרנה, לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

**גג פעיל:**

גג המבנה ישמש גג פעיל לשימוש המבנה כחצר, חלקי גג ייעודיים ישמשו גג למתקנים ומערכות.

**חומרים:**

טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית וHPL או מתכת. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

**מרפסות:** מעקה מרפסות הגג יהיה המשך קירות בנייים ומעקה קל מעליהם.

9.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחיה:** בוצע סקר עצים בשטח, ישנם 7 עצים המיועדים לכריתה במתחם התכנון.

**הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים:** עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי, עצים יהיו באדמה חופשית ולא מהודקת בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח של כ- 22 קוב לעץ בוגר.

**הצללות:** בקומת הגג יתוכנן קורות בנויות ועליהן הצללות ע"י מפרשי הצללה.

**גגות פעילים:** גג המבנה כחצר פעילה לשימוש המבנה, יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

**גדרות ושערים:** אין גדר היקפית למבנה בית הכנסת המוצע, ישנו גדר של בית הכנסת התימני הסמוך שידרוש התייחסות בשלב התכנון.

**תיעול ואיגום מי נגר:** תיעול וניקוז מי הנגר העיליים יהיה בתחום המגרש לאזורי השחייה.

### 9.3 מתקנים ומערכות

קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת.

9.4 **אצירת אשפה:** חדר אצירת האשפה ממוקם בצדו המערבית של המבנה ובתחום המבונה.

### 9.5 נגישות

מבנה בית הכנסת בעל קומת קרקע נגישה כולל שירותים נגישים ומעלית להנגשת הגג המשמש כחצר בית הכנסת.

### 9.6 שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. פירוט נוסף לפי הצורך

### 9.7 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.

### 10 גמישות

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

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב המאפשרת בניה עתידית לפי צרכי העירייה בוועדה המקומית

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אירית ליברמן אגף נכסים: הצורך לתוכנית עולה בעקבות קידום הקו הירוק ברח' ראול ולנברג. נדרשת הריסת כמה מבנים עבור תוואי הקו הירוק, אחד מהם הוא בית הכנסת אחווה ברח' ראול ולנברג 39 המשמש את קהילת יוצאי תורכיה. לצורך פינוי בית הכנסת הקיים נדרשת בניית בית כנסת חלופי. בניית בית הכנסת החדש תעשה מתקציב של נת"ע שאישרה תקציב בניה של מה שנהרס בתוואי. **אדריכל ליאור לייטמן: עורך תכנית העיצוב מציג את תכנון בתי הכנסת.**

אלעד דמשק: תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכנית מקסימאלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים. ראובן לדיאנסקי: למעשה רואים שנבנית קהילה דתית, בעת הזו יש שלושה מבנים שישרתו את הקהילות השונות. הם נבנו לפני שנים שמלאו צרכים אחרים. אני מדבר על מיצוי של שטחים חומים שלא נבזז אותם, ופה יש בזבז משווע של שטחים חומים. אם ההיתר עוד לא יצא ועוד לא התחילה בניה של המקווה אשר טומן בחובו כריתת עצים גדולים ומפוארים, אקליפטוסים שנמצאים עשרות שנים, אני חושב שנכון לתכנן את המקווה ובתי הכנסת במבנה אחד. בנין בן 3 או 4 קומות. ממול בנין יש את בניני כלל של 20 30 קומות. בנין רב תכליתי שנותן שירותים קהילתיים השונות: ליוצאי תימן, ליוצאי תורכיה ולאשכנזים. בני כנסת ומקווה והכל ביחד. הפריסה המוצגת מבזבזת שטחים ציבוריים והיא מיותרת גם מבחינת המתפללים.

ציפי ברנד: אנחנו כל הזמן פועלים בעיקרון של ציפוף, לא ברור לי מדוע לא בתוכנית זו. אין שום סיבה שלא יהיה קומפלקס תפילה כמו שיש קומפלקס של לימודים. לכמה אנשים הוא משרת? מה הפריסה בכלל באזור? אני רוצה לראות חלופה של התכנות בתוך קומפלקס אחד, ולפנות את שאר המקומות לטובת שאר צרכי הציבור.

אירית ליברמן: נושא הדחיפות קודם, אומנם הבניה בפועל תתאפשר בשלבים, אבל הקו הירוק יגיע בינוי 2020 ואנחנו מחוייבים ללוחות הזמנים, אחרת נת"ע יפקיעו ויהרסו את המבנה. אלי לוי הגיע להסכמות ובעקבות מו"מ לאפשר בנית המבנה החלופי בסמיכות, לפני שהם מפקיעים.

ציפי ברנד : זה לא רלוונטי היה צריך להציג את הסוגיה מוקדם יותר בפני הוועדה, היום מגיע לכאן בפעם הראשונה במסגרת תכנית עיצוב.

אירית ליברמן : בכל זאת, יש תכנון במתכנל את שני בתי הכנסת ובנייה עתידית ושמונו נלגד עינכם.

ראובן לדיאנסקי : אין התנגדות נכסית להעביר את המקווה למבנה אחד במיקום המוצע של בתי הכנסת, הדבר אך היה חוסך עלויות כספיות.

מיטל להבי : החשיבה שלנו על ציפוף צריכה להתמקד בכל מבנה בשימוש ציבורי דהיינו, תב"ע צ' נבנתה גם לבתי כנסת ולא רק לבתי ספר. המחיר כאן הוא כבד כאשר הרכבת עולה על שטח בית כנסת צריך לתת אופציות. הועלו פה שתי אופציות, מצאו פתרון שהמשמעות שקהילה של כ- 100 איש תוכל לתפקד, זה כן קשור שצריך לאשר ולבקש מהצוות שייצרו את היסודות בצורה שהקונסטרוקציה בבניית המבנה החדש תהיה על חשבון נת"ע ותוכל לשאת תוספת קומות עתידיות.

ראובן לדיאנסקי : יש להעביר את מבנה המקווה למתחם אחר.

אלי לוי : הדבר בלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : יש את מבנה המקווה שאמור להיבנות, עוד לא התחילו לבנות אותו. תכנון המבנה תקוע בצורה שאין לה שום הצדקה תכנונית. הולכים להוריד הרבה עצי אקליפטוס ליד גן ילדים. אתם רוצים להעביר את בית הכנסת שאמור להיהרס כתוצאה מהרק"ל, שימו אותו באזור שאתם רוצים את בתי הכנסת, תעבירו לשם תחסכו גם כסף כי לא תצטרכו לבנות שני מבנים וכשבית הכנסת התימני יתפנה, תעבירו גם אותו לקומפלקס.

אלי לוי : אנחנו מטפלים תקופה מאוד ארוכה באזור. מקמנו את המקווה יחד עם מתחם של גני ילדים גם לאור התכנון של ניצול הקרקע נכון וגם שהכל משתלב עם כניסות נפרדות הוא גם ממומן וגם תוכנן. בנוסף לכך צריך לעמוד בלוחות זמנים מאוד צפופים התקדמו לנקודת אל חזור. יש מועדים שכולנו אחראים לעמוד בהם.

ציפי ברנד : ניתן להוסיף בניית גני ילדים או מעונות מעל מבנה המקווה.

אלי לוי : זה התכנון הנכון.

מיטל להבי : אני מבקשת סיור. דווקא התכנון של בית הכנסת החלופי, במקום זה שיהרס, הוא גמיש בואו נחליט שנאשר את הריסה.

ראובן לדיאנסקי : מדובר בכ- 100 איש. זה בא מתוך עיקרון, אני מוכן לאשר אם יבטלו את בנית המקווה. ליאור שפירא : הסוגיה שעומדת כאן הוא נושא הבניה לגובה ובסיור לא תראו את זה.

ראובן לדיאנסקי : כן יש משמעות לראות איך זה נפרש במתחם.

ליאור שפירא : אני מסכים לעמדתך לבניה לגובה בשטחים חומים.

מלי פולישוק : כשמגיעים למגרש בראיה תכנונית רואים דברים אחרים, ההבדל משמעותי.

אסף הראל : מבחינה אדריכלית יש בעיות זהות למבנה, בין המבנה בקומת הקרקע לבין התוספת העתידית, בין ההדמיה לבין תכנית החזית הצפופנית. אין הלימה בתכנון, אין זהות לתוספת, צריך שהבניין יהיה עם זהות משותפת המבנה לא נראה אחיד ומגובש. דרושה פה עבודת עיצוב.

מלי פולישוק : הצעת הבינוי אינה מרמזת על שימוש כבית כנסת.

אלעד דמשק : בניית מבנים בעיר נעשית בבחינת השימושים והן ההקשר התכנוני עירוני וזמן הבניה, מבנים יכולים להראות מעודכנים ויזואלית וגם לשמש כמבני ציבור שונים, למשל בית הכנסת ברח' פעמונית הוא מתוכנן כמבנה עכשווי בקו נקי הוא די דומה בתפיסה שלו למבנים אלו, את נושא השפה העיצובית של המבנה ואחידותה, אפשר לבחון שוב את העיצוב.

#### הצעה לסיור

בעד : ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי  
נגד : דורון ספיר, ליאור שפירא, זבולון אלחנן  
נקבע כי יתקיים סיור במגרש, מועד לסיור יקבע בזמן הקצר האפשרי.

#### בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לצאת לסיור במקום.  
הועדה תשוב ותדון בנושא כנושא ראשון בועדה הבאה בעוד שבועיים.  
ייקבע לסיור מועד שרירותי תוך שבועיים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

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

אודי כרמלי: נערך סיור בבתי הכנסת יש כאן שני מישורים בעקבות מה שעלה בדיון ובסיור יש שתי חלופות להחלטה. פינני לרק"ל והשני היתר בניה שנמצא בשלב מאוד מתקדם למקווה, לכן בקשתי מתווה בשני חלופות.

א. למקווה יוגש היתר שינויים ובהיתר שינויים תהיה עבודה על נראות של הגדר ויוגש תכנון חדש בנספח הקונסטרוקטיבי של המקווה שיאפשר תוספת קומה. מאחר ומדובר בהיתר גמור למשוך אותו אחורה זה לא נכון.

לגבי בתי הכנסת המתווה שהוצג כאן הוא ראוי, המתווה שמעתיקים בית כנסת אחד, יש אפשרות להעתיק ביי"כ נוסף ושניהם משלימים קומה אחת כולל הכנה להוספת 3 קומות. להוסיף 3 קומות לבי"כ הראשון כבר עכשיו בעקבות תוכנית העיצוב. זה לא פרופרציונלי. המתווים הללו הם איזון נכון. ראובן לדיאנסקי: מרגע שבית כנסת התורכי יבנה, בזמן נתון יהיו 3 מבני דת במקומות שונים, לצורך מה עושים היתר שינויים למקווה?

אודי כרמלי: שתהיה עוד קומה.

ראובן לדיאנסקי: עבור מה, כי יכול להיות מצב שיהיה עוד בית כנסת בקומה הנוספת?

אודי כרמלי: כן יכול להיות.

ראובן לדיאנסקי: אתה מודע לחלופה הראשונה שדנה לפני 3 שנים, שיש אפשרות שעל המקווה יהיו שני בתי כנסת ראשון הטורקי ותוכנית ואח"כ התימני. הייתי בסיור והחלופה שמוצגת כאן היא לא משקפת את הלך הדברים שהיו בדיון הקודם. עם כל ההקרבה של העצים אני מוכן ללכת על הפורמט שמעל המקווה יהיו שני בתי הכנסת. בשלב הראשון ביי"כ אחד ובשלב השני שהדברים התפתחו לאור התוכנית המתוכננת של קליבלנד ואז יעבור ביי"כ התימני לקומה השניה כדי לחסוך בשטחי ציבור ולא ליצור על שטח ציבורי קהילה של קרית דת.

אירית: בהיי"כ נמצא בשטח קרקע של כ-500 מ"ר. במו"מ הצלחנו להביא אותם לצמצום השטח מתוך הבנה שכן מצופפים. ובעוד 5 שנים זה כן יהיה מצומצם. כרגע השטח החדש הוא 500 מ' לשני בתי הכנסת. ראובן לדיאנסקי: אם רוצים זה פתיר.

**הצעת ראובן לדיאנסקי:** נקצה מגרש בין אם המגרש הקיים של המקווה דהיום ובין מגרש אחר שנמצא בתוכנית. כאשר באותו מגרש בעצם יבנה קומפלקס שיורכב מהמקווה בית כנסת תורכי ובעתיד גם בית כנסת התימני יעבור אליו.

**הצעה ב' על פי חוות דעת מהנדס העיר** כפי שמופיעה בדברט ובנוסף מסר מה"ע לועדה שלמקווה יוגש היתר שינויים שיאפשר תוספת קומה למקווה.

ראובן לדיאנסקי: לא ינתן היתר למקווה, במקום זה המקווה יבנה על השטח המיועד לבי"כ התורכי ומעליו בית הכנסת התורכי כך שלא יהיה צורך בכריתת עצי האקליפטוס במגרש.

דורון ספיר: הצעת ראובן אינה רלוונטי שכן לוח הזמנים של התת"ל מחייב פינני מייד של בית הכנסת התורכי וכי ההיתר של המקווה עצמו נמצא בשלב חתימה.

ראובן לדיאנסקי: האם יצא היתר למקווה?

דורון ספיר: על פי החוק הוא רק מחכה לחתימות קיום.

הראלה אברהם אוזן: אם ההיתר לא חתום אז אי אפשר לבנות.

ראובן לדיאנסקי: העובדה שהיתר עוד לא יצא.

הראלה אברהם אוזן: היתר בניה שנמצא בהליך האגרות הוא כבר בשלב הסופי.

אם מישהו יפעל לביטול ההיתר יהיה מאוד קשה להסביר מדוע הועדה חוזרת בה מנתנית ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: ההיתר עבר את השלבים ואפשר לנמק בנימוקים ראויים כמו חיסכון בשטח חום

ולהחליט שאנחנו מקבלים עמדה אחרת שלא נכרות את עצי אקליפטוס ונעביר את המקווה למקום שבו אמור להיבנות ביי"כ התורכי ומעליו יבנה ביי"כ התורכי.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה של המקווה היא בקשה שהוגשה ברשות רישוי ולכן אי אפשר להתערב

בהחלטות של רשות רישוי. לרשות הרישוי היתה הסמכות הבקשה של המקווה. זו בקשה שתואמת תב"ע ואף אחד לא יכול למשוך את ההחלטה למליאה.

### **הצבעה:**

בעד ההצעה של ראובן: ראובן לדיאנסקי

בעד החלטת מה"ע: דורון ספיר ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבלון

נמנע: אסף הראל

**בישיבתה מספר 19-0014 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברט לעיל, ובנוסף בהתאם להודעת מה"ע כי למקווה יוגש היתר שינויים שיאפשר תוספת קומה למקווה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבלון, אסף הראל.

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:** אדרי 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 2-3 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

**יחס לתכנית המתאר תא/5000:** 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.

#### מצב תכנוני קיים:

- 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

#### מצב תכנוני מוצע:

#### **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 ועתי"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבינוי, 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 ו-6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בניו 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 בניו 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 לדונם 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 גזוזטריות 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: 60% - 70%
- **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:**

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

**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



<p>קיימת תכנית אב לשפירא התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בסעיף 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות - ס' 5.2.1 (1) לא תיבנה תכנית של מסמך מדיניות סטנטי לחמקדחה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תיאמוג תכנית החלה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>ס' 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתיים ס' 5.2.1 (1)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמוג תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.1.1 ג קביעת יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: - זיפן ק. גלויות אזור מגורים בבניה עירונית - ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתאם לתכנית המתאר עד 18 יח"ד לדונם. באזור מגורים בבניה עירונית - מגרשים על קיבוץ גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יח"ד לדונם. +</p>	<p>- 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: זירות מגורים לסוגיות, בתי אבות, דיור מעונות סטודנטים, זירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: רח' ק. גלויות וחר-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>- ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.2 (א) שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בק. קרקע על דרך עורקית וותר למעט אם קיים חשש למטרד שימושים נוספים בק. קרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים.</p>	<p>ס' 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים ס' 3.1.1 (ג-ז)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>ס' 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: רח' ק. גלויות וחר-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+</p> <p>זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר</p>	<p>רח"ק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 ו לאורך רחוב קיבוץ גלויות רח"ק 5</p>	<p>עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82</p>	
<p>+</p> <p>(לפי ע"ג)</p>	<p>שטחי הבניה בתת חקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות תקפות</p>	<p>ס' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת חקרקעים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>עמ"י ס' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבני לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק. גלויות: 8 קומות שכונת שפירא (עורף הרחובות העירוניים): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': ר-82 ק. גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>		<p>4.2.1 (א) 2) 4.2.2 (א) 4.2.3 4.2.4 4.2.5</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>איוון מלא בין מצב קיים למצב היוצא</p>			<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור</p>	<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות 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 התכנית קודמות</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>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,</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.8.2 (א) דרך עורקית רב עירונית ס' 3.8.7 תקן חניה ס' 3.8.1 ג</p>	<p>נספח תחבורה: שביל אופניים דרך עורקות רב-עירונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8. דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+</p>	<p>ס' 4.4.2 (א) חוות דעת סביבתית ס' 4.4.3 מנה ירוק ס' 4.4.4 (ח) תחומי מרחביות ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה</p>	<p>ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4. חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תחומי מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+</p>	<p>ס' 4.6.2 החזית כלליות ס' 4.6.4 ניקו</p>	<p>ס' 4.6.2 ס' 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6. פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחומי כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	מהות הסעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין חדשים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	הקלות במספר הקומות המותר לבנייה

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
עודד גבולי, אדרי			20/4/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		28.6.2018

ח' במרץ | 2017

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי - ראש עקי (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**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:

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

**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 ארהורנסון 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 רנט 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 רמת 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 אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	אלקנה שיר השירים 212 44814
20	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	התיבונים 25 תל אביב 6617024
21	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדזאב פלורה	רחוב הברקן 2 ראשון לציון 7540939
22	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	ברקוביץ 4 תל אביב 6423806
23	משה שורר עו"ד בשם מרדכי בר סימן טוב	דרך בגין מנחם 154 תל אביב - יפו 6492107
24	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	רחוב תובל 11 רמת גן 5252226
25	עומרי דהן עו"ד בשם חברת יעז	רחוב אלוף דוד 145 רמת גן 5224158
26	פ.הרפו עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מצדה 9 בני ברק 5126237
27	דבורה זיו	רחוב מאור הגולה 47 תל אביב - יפו 6603985
28	אורי אביב עו"ד בשם זהבה בבז'אנוף	שדרות החי"ל 56 תל אביב - יפו 6731500
29	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	רחוב יהודה הלוי 108 תל אביב יפו 6527606
30	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	יזרעאל 6 קרית טבעון 3603206
31	עו"ד צרפתי (מוריס) משה בשם כהן אבנר ורונית	רחוב מבצע חורב 29 ראשון לציון 7544429
32	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	רחוב עולי הגרדום 16 ירושלים 9380116
33	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם אניספלד אמיתי לאה	רחוב הרדוף 3 מודיעין-מכבים-רעות 7179901
34	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	הנח"ל 1 ראשון לציון 7535147
35	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	רחוב חטיבת קרייתי 4/3 מיקוד 7534905
36	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	שבט מנשה 41 הרצליה 4668841
37	עו"ד יעקב לביא בשם דליה לביא	רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102
38	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רחוב רקנאטי ליאון 3 תל אביב - יפו 6949403
39	בן יונתן דניאל ושלומית	
40	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	פנחס רוזן 72 תל אביב יפו 6951294
41	שרון רוטברד	רלב"ג 26 תל אביב 6617817
42	עודד גבולי מהנדס העיר	תל אביב
43		

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	<b>ריכוז הזכויות ומתן זכויות לטבלת ההקצאה.</b> 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	<b>שיוך</b> רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. חלקה 4	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22 א' 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	<b>פיצול מגרש.</b> 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 שכל 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 גבריאלי ניאזוב	<b>פיצול מגרש.</b> רבי מאיר בעל הנס 7 א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7 א' 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	<b>פיצול מגרש</b> 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 שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	אלדר מרדכי	<b>שיוך</b> 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 101 למגרש 101
7	עו"ד זיוה פוקס בשם	<b>שיוך.</b>	מבקש לתקן את מסמכי התכנית	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות

ולחעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179		ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	מאור הגולה 42 מגרש 179 חלקה 4	ברוך שבתאי	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	טעות באיתור הבעלות	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38 א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	<b>שיוך</b> חכמי ישראל 38 א' מגרש 109 חלקה 4	יורם בינור	8
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	טעות באיתור הבעלות	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	<b>שיוך</b> חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	9
לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים	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.	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	<b>הקצאת זכויות ושיוך</b> שיפר 15 מגרש 184 חלקה 4	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	10
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	<b>שיוך</b> חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117 חלקה 4,6	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנטר ויגאל קיסלוביץ'	11
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם	טעות באיתור	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	<b>שיוך</b> מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244 חלקה 4	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	12
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	<b>גבולות מגרש</b> שיפר 5 מגרש 242	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	13

	דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש		חלקה 4		
14	יעקב חייט	גבולות מגרש. קיבוץ גלויות 97, מגרש 247 חלקה 4	1. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 2. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	1. טעות טכנית במדידה 2. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	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	שיוך 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	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
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 228 למגרש 229
20	אלעד ששה עו"ד בשם	פיצול מגרש.	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד	עקרון מנחה בתכנית, הוא שכל הניתן,	לקבל את ההתנגדות ולפצל

	פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203 חלקה 4	עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	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 שאינן טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסקיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי- מיאנדואב פלורה	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 הנכס 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	מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שויד 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 השויד ממגרש 192 למגרש 191 2. דחיית ההתנגדות
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 138,	1. טוענים לחזקה ב- 3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות

<p>באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד</p>	<p>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</p> <p>.2 התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210</p>	<p>זכויות לשטח של 377.51 מ"ר</p> <p>.2 התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור</p>	<p>210 חלקה 6</p>		
<p>.1 לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו</p> <p>.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>.1 טעות חלקית באיתור הבעלות</p> <p>.2 טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל</p>	<p>.1 טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227</p> <p>.2 סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל</p>	<p><b>הקצאת זכויות ושיוך</b></p> <p>קיבוץ גלויות 87-93</p> <p>מגרשים 227, 226, 223</p> <p>חלקה 4</p>	<p>עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91</p>	<p>25</p>
	<p>מענה בהתנגדות 25</p>	<p>.1 טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227</p> <p>.2 סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל</p>	<p><b>הקצאת זכויות ושיוך</b></p> <p>קיבוץ גלויות 87-93</p> <p>מגרשים 227, 226, 223</p> <p>חלקה 4</p>	<p>עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז</p>	<p>26</p>
<p>.1 לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי י של המגרש</p> <p>.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>.1 טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש</p> <p>.2 זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.</p>	<p>.1 סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו</p> <p>.2 סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל</p>	<p><b>גבולות מגרש</b></p> <p>מאור הגולה 47</p> <p>מגרש 166</p> <p>חלקה 4</p>	<p>פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה</p>	<p>27</p>

<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. טעות באיתור הבעלות והשיוך 2. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים</p>	<p>1. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת</p>	<p><b>שיוך והקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 26-28 מגרש 114 חלקה 6</p>	<p>דבורה זיו</p>	<p>28</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148</p>	<p>1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות הבלעדית 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</p>	<p><b>גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות</b>  מסילת ישרים 27 מגרש 151  חלקה 4</p>	<p>עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף</p>	<p>29</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם</p>	<p>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</p>	<p>1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים</p>	<p><b>אופן חלוקה למגרשים.</b>  מאור הגולה 26 מגרש 1202  חלקה 4</p>	<p>עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי</p>	<p>30</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר</p>	<p>המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד,</p>	<p><b>טבלת הקצאה וזכויות.</b>  חכמי אתונה 5 מגרש 129</p>	<p>עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל</p>	<p>31</p>

	הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	חלקה 6		
לדחות את ההתנגדות	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	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	<b>הקצאת זכויות.</b>  קיבוץ גלויות 91 מגרש 227  חלקה 4	כהן אבנר ורונית	32
לדחות את ההתנגדות	1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות 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.	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	<b>הקצאת זכויות.</b>  מאור הגולה 43 מגרש 168  חלקה 4	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	33
לדחות את ההתנגדות	1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום	<b>הקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 64 מגרש 85	אניספלד לאה	34

	<p>2. תחשיב השווי          בוצע כך :  <math>=27/80000</math>  <math>=0.0338\%</math> חלק          יחסי בזכויות          בחלקה.          זכויות אלו          מהוות <math>0.019\%</math>          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.          3. לא קיים          פער/טעות          בחישוב החלק          היחסי- אין          מקום לשינוי          בטבלת          ההקצאות.</p>	בהתאם.	חלקה 4		
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<b>הקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 64 מגרש 85  חלקה 4	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	35
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת ליחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	<b>גבולות מגרשים</b>  חכמי אתונה 20 מגרש 145  חלקה 4, 6	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	36
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת	<b>הקצאת זכויות</b>	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	37

	הזכויות להם הוקצה המגרש	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	חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4		
לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.	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	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	<b>הקצאת זכויות וגבול התכנית</b> מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	דליה לביא וראובני גילה	38
לדחות את ההתנגדות	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<b>הקצאת זכויות.</b> רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	39
לדחות את ההתנגדות.	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	<b>הקצאת זכויות.</b> מאור הגולה 37, 39 מגרש 170, 171 חלקה 6	בן יונתן דניאל ושלומית	40
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את	1. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את	1. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ- 4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים	מגרש 2100 חלקה 6	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	41

<p>ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק</p> <p>2. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.</p> <p>5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.</p> <p>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</p>	<p>שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה.</p> <p>עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.</p> <p>2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.</p> <p>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.</p> <p>4. מבקשים מגרש נפרד</p> <p>5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד - דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.</p> <p>6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא-למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.</p> <p>7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>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.</p> <p>.7 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.</p> <p>.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 :</p>	<p>ביחס לאחרים. 8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
--	---	---	--	--	--

	<p>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכח החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים).</p> <p>- התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות.</p> <p>- 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.</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי.</p> <p>.9 הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>				
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים</p>	<p>1. התייחסות לסטירות באופן פרטני</p> <p>2. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.</p>	<p>1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה</p> <p>2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה</p> <p>3. הגדלת הצפיפות</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>42</p>

<p>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.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבלת את ההתנגדות ולקבוע גודל מקסי' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר לא מאפשר מימוש מיטבי לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. מענה בסעיף 2</p> <p>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 למורכבות שמאית.</p> <p>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.</p> <p>טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>שלא לצורך</p> <p>4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב</p> <p>5. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה</p> <p>6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב</p> <p>7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות: 1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישראלים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p>	<p>1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישראלים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד</p>	<p>1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישראלים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע</p> <p>3. מגרשי השלמה –</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>43</p>

<p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590</p> <p>3. 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.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי לקבל את</p>	<p>שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006</p> <p>2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים</p> <p>3. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש</p> <p>4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5</p> <p>5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4</p> <p>6. חלקות מושע 4</p>	<p>לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש</p> <p>4. תיקונים טכניים</p> <p>5. מנגנון ניווד זכויות ממגרש 2100</p>			
---	---	---	--	--	--

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 :
4, 3	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 160, 159	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
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי 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	202, 1202

1145 ,145	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	36
,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	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	43
94 ,93 ,236	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19'ב' 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 35מ' 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 בזכויותי הקנייניות.  
**עו"ד לירון צבי- משה קינג :** אני הבעלים בטאבו רשום 365מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עיריית 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 מ-75% 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 יהושע:** רשמו אותי על נכס במסילות 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 ל-3 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 ו-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 הדרכת 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 בזו: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בזו- 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 ממוסף לקבל לגבי הסעיף השני, דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועברה הצעה רלוונטית נקבל.

24 - סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו-210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

#### **מענה המתנגדים בהתנגדויות 21-39 24 - :**

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 60 מ' ופתאם ישאר רק 35 מ'. **משה קניג:** לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח שלי. 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' בזו-** למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל-8000 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 מחלוקת

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 עירונית 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 106 ב'.

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 ל44 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 26+28 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 כני"ל

דני ארצי: זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.

גילי יזרעלי: ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף

השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחסי שלהם בחלקה ובטבלאות

האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי

ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרישום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה

כפול שטח הנטו האומר ה%100 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. 25+26 אותה התנגדות.

### מענה להתנגדויות

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.

בטיה 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 ל20 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מ. 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 16 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 שהטרפו 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.

#### מענה להתנגדויות

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות

אניספלד לאה: הוסר

בטיה 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 זכויות כחוכרים לא יפגעו באותם הקיפים.

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 מידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

#### תגובת המתנגדים:

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 מ.1948 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 שיותר 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 טכניים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניווד 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 היחסיים 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 2000 מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקנייני. 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 התכנית 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 מונופוליציה 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 קנייניים, אם מחייבים בחלקה משותפת אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

מענה להתנגדויות 42-38 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 1:1 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 הפרשות 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 170 מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של 65 ועוד 38 מ' 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 50 מ' 23 דירות שהם פחות מ50 כי זה המצב הקנייני 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 שכי' שפירא היא עד 500 מ' 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 ל200 מ"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 שיותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטר שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת יוצר 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 העליות 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 הזכויות 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 ההיקף 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 שכי' 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 וX לא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800 מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800 מ', 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 סעיף 351 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 0014-19' 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
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים
26, 25	שינוי איתור הבעלות
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל

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

מס' החלטה

<tr\_yeshiva>

<ms\_yeshiva>

<seif>