

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

**פרוטוקול מספר 0011-23
ט' תמוז תשפ"ג 28/06/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, מאיה נורי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד מיטל להבי חן אריאלי מאיה נורי פנינה קראוס חן חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חברת מועצה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אלי לוי שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדרי' רבקה פרחי	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון
חסרים:	אסף הראל רועי אלקבץ אלחנן זבולון	חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

**פרוטוקול 23-0011 מיום 28-06-2023 אושר בישיבה 23-0012 מיום
12.7.2023**

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

פרוטוקול מספר 0011-23
ט' תמוז תשפ"ג 28/06/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, מאיה נורי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0010 מיום 14/06/2023
1.	1		שדרות נורדאו מס' 80 - תיק 2021-00564 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616
2.	5		רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 2021-01374 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616
3.	13		רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 2021-00386 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616
4.	21		רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 2021-00420 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616
5.	28		רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 2019-13791 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א/תא 5000/תא א3616 רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק
6.	44	507-1102441	העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בהפקדה
7.	51	507-0323345	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שלישי)
8.	164	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות
9.	188	507-0629261	מרחב האטד דיון בהתנגדויות
10.	226	507-0654517	עזריאלי טאון דיון בהתנגדויות
11.	257		ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון נוסף

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- שדרות נורדאו מס' 80 - תיק 2021-00564
1 - 0011-23ב'	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

פרק ט' לחוק התכנון והבנייה

משנה לתכנון ולבניה בתכנית
י הוועדה המקומית ובמהלכם



בתאריך 07/01/2021
תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפי
התוכנית שעומדת ביס
בישיבתה מספר 0015-
והחליטה: לאשר ארכה
תובאנה תביעות הפיצוי

פריטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 180
כתובת: שדרות נורדאו
תובעים: קראוס עצמיו
בא כוח התובעים: עו"ד

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

₪ 570,000

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- שדרות נורדאו מס' 80 - תיק 2021-00564
11-0011-23 - 1	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

תקציר חוות דעת עורכוי/ת הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו אפשטיין חנה ת.ז. 052765245 וקראוס עצמיה ת.ז. 050608736 (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

הקדמה

התובעים הינם החוכרים לדורות (50 שנים) הרשומים של מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 180 בגוש 6957 ברחוב נורדאו 80 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים ומשרדים וקומת מרתף שבה משרד (להלן: "המבנה"). לטענת התובעים – זו לא נתמכה באסמכתאות הנדרשות - נכסם נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

מעיון בתביעת התובעים עולה כי חסרים פרטיים ו/או מסמכים מהותיים לצורך הוכחת הנטען בה ובכלל זה, מסמכים שיש בהם כדי ללמד על כך שמדובר בנכס הממוקם בקומה העליונה כנטען בס' 4.2 לשומה מטעם התובעים, ולכן, נשלח ביום 7.3.2022 מכתב לב"כ התובעים ובמסגרתו נדרשו התובעים, ככל שהם עומדים על תביעתם, להמציא את המסמכים הדרושים לרבות חוזה חכירה חתום של התובעים כמו גם תשריט ותקנון שצורף לו (ככל שצורפו), וכן כל מסמך ו/או רישום רלוונטי נוסף.

עד למועד כתיבת שורות אלו טרם הומצאו המסמכים הנדרשים, ומכאן שדין התביעה להידחות על הסף, הכול כמפורט להלן.

התייחסות לתביעה והנימוקים לדחייתה על הסף

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 570,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- שדרות נורדאו מס' 80 - תיק 2021-00564
1 - 123-0011	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענה זו מבוססת על הוראות תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות – ורא' סעיף 9(א) רישא לתכנית ג' :

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה
העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה
אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים
הבאים:

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה (וכן להוכיח את שיעור הפגיעה). רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992).

בנוסף, גם בתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת עצם היות דירתם של התובעים בקומה העליונה ומכאן שלא הוכח כי הזכויות מכוח תכנית ג' מוקנים לדירה – לא מהבחינה התכנונית ולא מהבחינה הקניינית.

לעניין זה, נשוב ונדגיש כי עמדו לתובעים הזדמנויות רבות להשלים את המסמכים המהותיים הדרושים להוכחת עילתם בתביעה - חוזה חכירה חתום של התובעים כמו גם תשריט ותקנון שצורף לו (ככל שצורפו) אשר רק באפשרותם, כבעלי זכויות רשומים בפנקס הזכויות, להפיקם מלשכת רשם המקרקעין בעלות סמלית - עד מועד כתיבת שורות אלו טרם המציאו התובעים את המסמכים הדרושים.

ללא הצגת מסמכים אלה, ובהיעדר רישום מוסדר בפנקס הבתים המשותפים ולמצער בהיעדר רישום הערה אודות מיקום הנכס בנסח מפנקס הזכויות – טענת התובעים כי דירתם מצויה בקומה העליונה של המבנה, נטענה בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים.

במצב דברים זה, ומשתביעת התובעים נסמכת לחלוטין על הטענה להימצאות דירתם בקומה העליונה וטענתם כי אישורה של תכנית 3616א הביאה לירידת ערך הדירה שעה שעובר לאישור תכנית זו התאפשר לתובעים להקים חדרי יציאה לגג להוראות תכנית ג' - אין אלא לדחות את התביעה על הסף מהטעם שלא הוכח, ולו באופן לכאורי, כי לתובעים עומדת זכות כלשהי בדירה הממוקמת בקומה העליונה.

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- שדרות נורדאו מס' 80 - תיק 2021-00564
1 - 0011-23	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חו"ד מה"ע:

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

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

שי פטריאנו : שד' נורדאו 80 מבקשים לדחות את התביעה על הסף, היות והתובעים לא הציגו כל מסמכים משפטיים המוכיחים שהדירה נמצאת בקומה העליונה.
דורון ספיר : נאמץ את חוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0011-23 ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021
2 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדבר מצורפת חוות דעת של שמאיות הוועדה רחל פרנקו ועו"ד ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

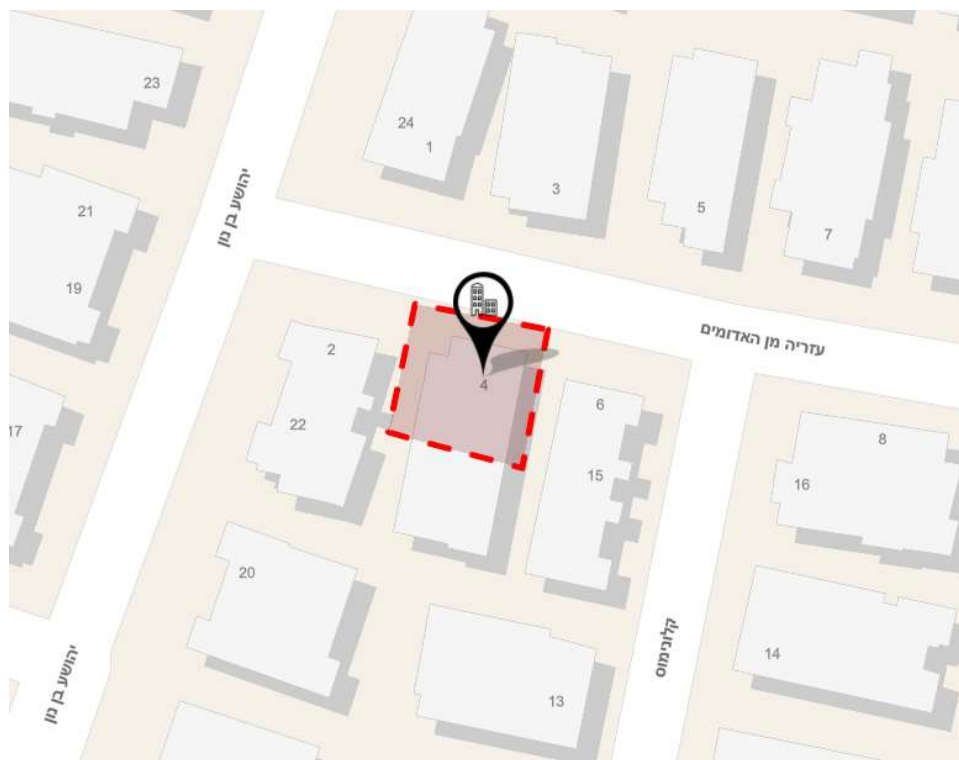
רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א. בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלק מחלקה: 141
כתובת: רחוב עזריה מן האדומים מס' 4
תובע: גל גבי
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021
2 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

פירוט שכום הפיצויים:
590,000 בש"ח

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

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמפורט בחוות הדעת השמאית, לתובע הוקצו 215 מניות בחברה מתוך 1,990 מניות רגילות בסה"כ בחברת עזריה מן האדומים 4 בע"מ, ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיים חלק יחסי בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק. בנוסף, **כעולה מנסח הרישום, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק. כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלק היחסי בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק ובענייננו 215/1990 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע הינו 135,887 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 200 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית, מתקבל שטח של כ- 180 מ"ר.

- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 170 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 150 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 30 מ"ר.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובע הינו 501,304 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021
2 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעות. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובע הינו בעל זכות חכירה רשומה של דירת מגורים הידועה כחלק בחלקות 141 ו-186 בגוש 6214, ברחוב עזריה מן האדומים 4 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקות אלו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

בחלקה שבנדון ניתנה שומה מכרעת קודמת על ידי השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב ביחס לדירה בקומה הראשונה עליה הגישה הוועדה המקומית ערר (תא/82094/0622) ביחס להתחשבות בזכויות תמ"א 38 מצב קודם ולמקדם הוודאות שנקבע לזכויות אלו וכן ביחס למקדם הדחיה וקביעת שווי קומת הגג במצב קודם.

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שווייה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 590,000 ₪. כאמור לעיל, התובע הוא בעל זכות חכירה במקרקעין, בעניין זה יצוין כי לתביעה לא צורף חוזה החכירה.

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021
2 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מאחר שהבעלות במבנה היא במושע, לאור מבנה הבעלויות במקרקעין ובהתאם לשומה מכרעת קודמת שניתנה בבניין הנדון, יש לקבוע את זכויות הבניה הנוספות לנכס הנדון באופן יחסי לפי אחוז המניות בחברת עזריה מן האדומים 4 בע"מ. בענייננו, לתובע הוקצו 215 מניות בחברה מתוך 1,990 מניות רגילות בסה"כ.

לפיכך, לדירה קיימים 215/1990 חלקים בזכויות הבניה הנוספות ובאופן זה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים בזכויות הבניה הנוספות לפי אחוז המניות המוחזק על ידם.

התוכן - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 28/06/2023 0011-23 - 2
--	---

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

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות" (עמ' 19 לחוו"ד שמאי התובע).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 28/06/2023 2 - 0011-23
--	---

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

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

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

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

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

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 20 לחו"ד שמאי התובע).

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

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

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

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

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

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

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

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין לא קיימת כל הצמדה קניינית

התוכן - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 28/06/2023 0011-23' - 2
--	--

של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לבסוף, גם בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 01374-2021
2 - 20011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בחוות דעת שמאי התובע, שכן בניגוד לנטען על ידי התובע, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת קומה בשטח סחיר של 180 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 150 מ"ר ו-30 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) – שטחים התואמים לקביעות בשומה מכרעת קודמת בבניין הנדון.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

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

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א, אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
3 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוט מצורפת חוות דעת של שמאיות הוועדה רחל פרנקו ועו"ד ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

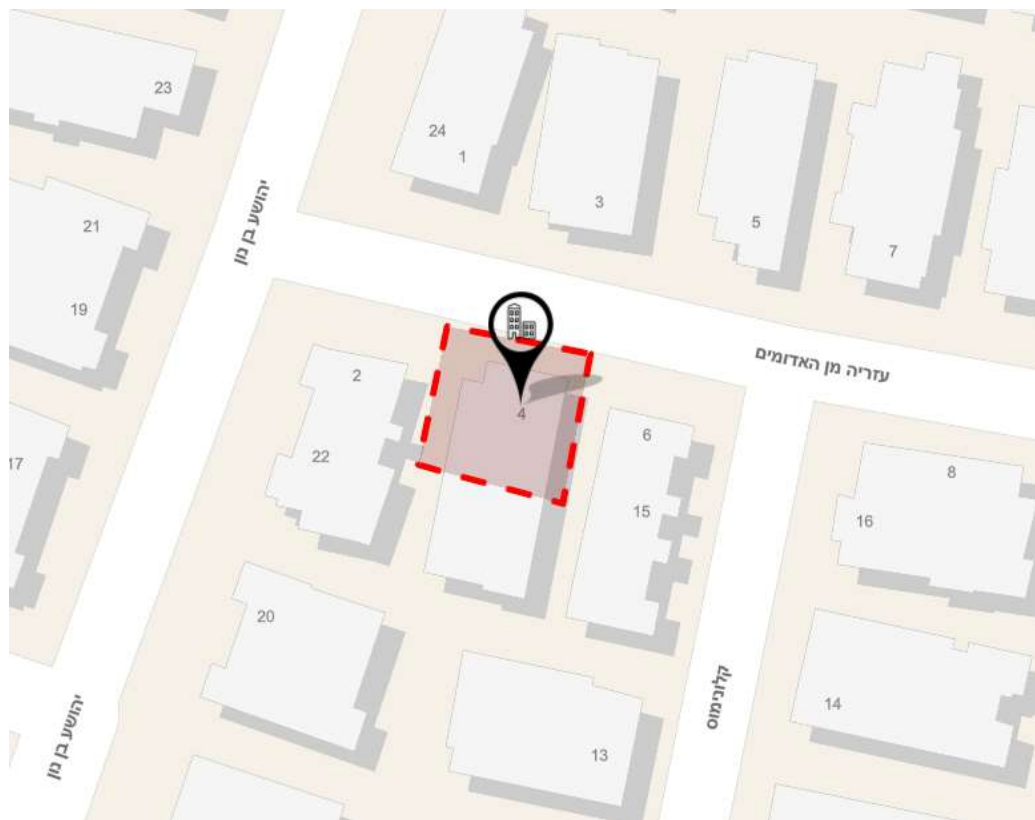
גוש: 6214 חלקה: 141

כתובת: רחוב עזריה מן האדומים מס' 4

תובע: ארטשטיין יובל

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
11-0023-3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

פירוט סכום הפיצויים:
600,000 בש"ח

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

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמפורט בחוות הדעת השמאית, לתובע הוקצו 170 מניות בחברה מתוך 1,990 מניות רגילות בסה"כ בחברת עזריה מן האדומים 4 בע"מ, ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיים חלק יחסי בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק. בנוסף, **כעולה מנסח הרישום, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק. כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלק היחסי בבעלות אשר במקרה זה נקבע לפי אחוז המניות המוחזק ובענייננו 170/1990 חלקים ביחס לדירה התובעת.
יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע הינו 107,446 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבניין האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 200 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית, מתקבל שטח של כ- 180 מ"ר.
 - תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 170 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 150 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 30 מ"ר.
- יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע הינו 396,380 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
3 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעות. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן :

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

התובע הינו בעל זכות חכירה רשומה של דירת מגורים הידועה כחלק בחלקות 141 ו-186 בגוש 6214, ברחוב עזריה מן האדומים 4 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקות אלו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

בחלקה שבנדון ניתנה שומה מכרעת קודמת על ידי השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב ביחס לדירה בקומה הראשונה עליה הגישה הוועדה המקומית ערר (תא/82094/0622) ביחס להתחשבות בזכויות תמ"א 38 מצב קודם ולמקדם הוודאות שנקבע לזכויות אלו וכן ביחס למקדם הדחיה וקביעת שווי קומת הגג במצב קודם.

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שווייה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 600,000 ₪. כאמור לעיל, התובע הוא בעל זכות חכירה במקרקעין, בעניין זה יצוין כי לתביעה לא צורף חוזה החכירה.

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
3 - 0011-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מאחר שהבעלות במבנה היא במושע, לאור מבנה הבעלויות במקרקעין ובהתאם לשומה מכרעת קודמת שניתנה בבניין הנדון, יש לקבוע את זכויות הבניה הנוספות לנכס הנדון באופן יחסי לפי אחוז המניות בחברת עזריה מן האדומים 4 בע"מ. בענייננו, לתובע הוקצו 170 מניות בחברה מתוך 1,990 מניות רגילות בסה"כ.

לפיכך, לדירה קיימים 170/1990 חלקים בזכויות הבניה הנוספות ובאופן זהה גם ליתר הדירות

התוכן - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 28/06/2023 11-0023-ב' - 3
--	--

במבנה קיימים חלקים בזכויות הבניה הנוספות לפי אחוז המניות המוחזק על ידם.

לאמור, בנסח הרישום אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות" (עמ' 20 לחוו"ד שמאי התובע).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ'') 4784-11-16 גיטה

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
0011-223 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

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

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

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

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

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

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 19 לחו"ד שמאי התובע).

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

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 28/06/2023 3 - 0011-23ב'
--	---

ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

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

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

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

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

שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 00386-2021
11-0011-23 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

לבסוף, גם בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות בחוות דעת שמאי התובע, שכן בניגוד לנטען על ידי התובע, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת קומה בשטח סחיר של 180 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 150 מ"ר ו-30 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) - שטחים התואמים לקביעות בשומה מכרעת קודמת בבניין הנדון.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לקבל את חוות היועצות המשפטיות ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה על הסף מהטעמים המפורטים בחוות הדעת.

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

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונוים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
2021-00386 - תיק 4 - רחוב עזריה מן האדומים מס' 4 - תיק 2021-00386	28/06/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	3 - 0011-223

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 2021-00420
4 - 2023-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לדברט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616.

בישיבתה מספר 2015-0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 119 תתי חלקות: 10 ו- 12

כתובת: רחוב האלקושי מס' 6

תובעת: ווסטווד יהודית

בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

1,700,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 00420-2021
4 - 23-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 22 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 119 בגוש 7111 קיימים 42/660 חלקים ברכוש המשותף, לדירה הידועה כחלקת משנה 12 בחלקה 119 בגוש 7111 קיימים 65/660 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדות כל זכויות הבנייה לדירות שבנדון ואו הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת. כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ואו הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 42/660 חלקים ביחס לדירה הידועה כחלקת משנה 10 ו- 65/660 חלקים ביחס לדירה הידועה כחלקת משנה 12. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירה הידועה כחלקת משנה 10 הינו 81,279 ₪.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירה הידועה כחלקת משנה 12 הינו 125,790 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'. לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. שטח קונטור הגג הינו כ- 206 מ"ר. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 134 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 114 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 72 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 74 מ"ר.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירה הידועה כחלקת משנה 10 הינו 202,516 ₪.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירה הידועה כחלקת משנה 12 הינו 313,418 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 00420-2021
4 - 23-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירות התובעת נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירות התובעת. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויין של הדירות עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת איננה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירות המגורים הידועות כחלקות משנה 10+12 בחלקה 119 בגוש 7111, ברחוב האלקושי 6 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין") בשטח רשום של 42 מ"ר ו-65 מ"ר (בהתאמה) על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים אשר נבנה בשנת 1970 (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעות דן הינן דירות מגורים הממוקמות בקומה 4 והעליונה במבנה (להלן: "הדירות").

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

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

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבניה וותיקה מעל קומת קרקע בנויה חלקית או קומת עמודים, לצד בניה חדשה. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

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

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

תביעתה של התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת", "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירות ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעות הועמד על סך 1,700,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעם. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכן של הדירות, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא קיימת כל פגיעה בערכן של הדירות עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

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

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

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעו למעשה הזכויות הבלעדיות של הדירות להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של תוספת

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 00420-2021
4 - - 23-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שתי קומות וקומת גג חלקית.

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

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

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

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

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

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורפו לתביעות עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירה בבנין בהתאם לחלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה הידועה כחלקת משנה 10 קיימים 42/660 חלקים ברכוש המשותף, ולדירה הידועה כחלקת משנה 12 קיימים 65/660 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. יובהר כי במקרה הנדון, לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבניה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שמלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, במצב קודם – מכוחה של תכנית ג' ובמצב חדש – מכוחה של תכנית הרובע, שייכות במשותף לכלל הבעלים במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, בענייננו, 65/660 חלקים ביחס לחלקת משנה 12 ו-42/660 חלקים ביחס לחלקת משנה 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 00420-2021
4 - 23-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף. לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לה באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3. לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616, לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירה במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

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

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווים של הדירות עקב אישורה של תכנית 3616' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירת התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירה במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 2021-00420
4 - 2023-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בערכן של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעות הפיצויים. למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג. נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך. שנית, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2). ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה. שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין. לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה. ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאי הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין. בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'. לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם. בנוסף, בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות בחוות דעת שמאי התובעת, שכן בניגוד לנטען על ידי התובעת, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת בגין קומת גג בשטח של כ- 114 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית), קרי סה"כ תוספת של 114 מ"ר עבור תוספת קומת גג ו-72 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית). שגגה נוספת שנפלה בשומת התובעת היא התעלמות השמאי מטעמה מתוספת שטחים בהיקף של 74 מ"ר בקומת הקרקע, אשר לתובעת חלק יחסי גם בזכויות אלה. זאת ועוד, בהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית, בנסיבות הבניין יש לקבוע במצב החדש מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן בשיעור של 0.9 ולא 0.8 כפי שנקבע בשומת התובעת. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעות הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

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

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב האלקושי מס' 6 - תיק 2021-00420
4 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 2011-0011' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7
5 - 223-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק

לדפוס מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 05/03/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א/תא 5000/תא 3616א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-221' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 5 תתי חלקות: 3,6,7

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 34

תובעים: 1. כץ – אשר לורה – תת חלקה 3.

2. ענבר נועם – תת חלקה 6.

3. קורל אורי יוסף וקורל הדס – תת חלקה 7.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 715,600 ₪.

תת"ל 70 א' – 1,271,100 ₪.

תא/3616 א' – 1,333,300 ₪.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.

תת"ל 70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 56 מ"ר מהחלקה .

ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.

תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תא חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.
- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.
- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעים.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בעניין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.

- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדیزל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית "LRT" אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.

- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/23א' שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

- תמ"א 4/23א' שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/23א' אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנתענת (והמוכחשת).

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- כעולה מחוות דעת שמאי התובעים היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר.
- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעים סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.
- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

חסרונותיה.

תכנית 3616א

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
 - לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
 - בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו. לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ
התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת.
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשיעור של 65%.
 - הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
 - יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות.
 - הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
 - זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א'.
 - כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
- לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופן של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותו התכנונית.
- **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

• בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

• תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאייתת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

• נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

• כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.

• לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.

• משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

• שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.

• טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.

• הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

• בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.

• משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה בדירות התובעות בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכנון המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616

של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של הדירות התובעות במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעות במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משוואות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השוואת המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות הדירות התובעות במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

- כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של הדירות התובעות בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 18 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן מקום חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך).**

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.

● ביחס לזכויות הבניה הנתענות במצב התכנוני הקודם מכוחה של תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה) ובשל כך אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם כלל.

● מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

● בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.

● בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.

● בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

● יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.

● בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

● כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

● זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).

● נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.

● לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של הדירות התובעות כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ופורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעות בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקום חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויולנטי של מקום חניה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים מעבר למרתף הקיים אשר כאמור כלל אינו משמש לחניה אלא לחדר הסקה ומקלט. למען הסר ספק יובהר, כי סימון חלק מהמקרקעין לדרך אינו גורע משטח המרתף הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של הדירות התובעות בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעים במקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ואף כעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פריסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616

- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616 להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616 ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גרעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעות.
- דהיינו, כאשר תמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירות התובעות במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616 ועל "הגרעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס לחלקת משנה 4 במקרקעין לאחרונה על ידי השמאי המכריע ארז כהן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכרעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, גם ביחס לחלקת המשנה הפונה לחזית אשר בעניינה תכנית תא/3616א' אינה מתירה הקמת מרפסת חדשה בחלופת מימוש בדרך של תוספת בניה על הקיים, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך, כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירות התובעות במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

שי פטריאנו: מדובר בשלוש חלקות משנה שונות עם תובעים שונים כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. הראשונה הינה בגין

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב ארלוזורוב מס' 34 - תיק 13791-2019 תתי חלקות: 3,6,7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

אישור תכנית תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך. השנייה בגין אישור תת"ל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה מהחלקה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. השלישית בגין אישור תכנית רובע שלוש א'3616. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה ביחס לתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח התוכניות המאושרות ואף מעבר לכך. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות על ירידה בזיהום האוויר והרעש ולעליה בנגישות התחבורתית. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות המשולבות שהוגשו בחלקות משנה 3,6,7.
מילי פולישוק: בערר יש לוח זמנים שנקבע בחוק, 4 שנים לקח לתת את התשובה. לדעתי סדר העניינים פה לא תקין. החוק קובע 90 יום והוועדה יכולה לבקש הארכה.
יובל בנקיר: אנו עומדים בלוח הזמנים, לא היה ערר על אי מתן החלטה.
מילי פולישוק: לא הוגשה בקשה לוועדה לתת הארכה?
הראלה אברהם אוזן: ראוי היה לגשת לוועדה לקבלת אורכה נוספת, אבל זה לא הופך את הדיון ללא חוקי.
דורון ספיר: אם כך הדיון הוא תקין. נאשר את חו"ד השמאיות והמשפטיות.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-1102441 תא/מק/5156 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק
6 - 23-0011	שאגל 11,13,15
	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובנייה

כתובת:

מגרש מקבל: מארק שאגל 11, 13, 15

מגרש מוסר: ראש פינה 28, פינת איילת השחר 10



מיקום:

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

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

מתכנן: קלאודיו לוסטהאוז אדריכל.

בעלות:

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

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

מצב השטח בפועל:

ראש פינה 28:

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

מארק שגאל 11,13,15 :

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

ראש פינה 28

תכניות תקפות: F, E, 50, תא/2650'

יעוד קיים : מסחרי 2

שטח המגרש : 481 מ"ר

זכויות בניה : לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 481.85 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 5.6.2023, לשווי קרקע 22,500 ₪.

מארק שגאל 11,13,15

תכניות תקפות: תא/במ/9/1111/א/1, ג/1

יעוד קיים : מגורים

שטח המגרש : 4,205 מ"ר

זכויות בניה : 11,914.41 מ"ר שטח כולל (לפי היתר בניה מס' 06-0305)

גובה : 7 קומות מעל קומת עמודים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

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

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

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

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

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

שווי מ"ר ממוצע להרחבת מרפסת שמש 10,000 ש"ח.

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

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.25 מ"ר ביעוד מרפסת שמש במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 28 למגרש המקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15.

1.1 מחיקת 221.07 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28.

1.2 תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש מקבל.

1.3 תוספת 417.75 מ"ר עיקרי להגדלת מרפסות שמש במגרש מקבל.

הוראות בינוי:

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

ב. לא יעשה כל שינוי בחזיתות הבניין.

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

תנאים בהליך הרישוי:

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

טבלת השוואה:

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

רישום הערה:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך תכנית	מגיש התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
קלאודיו לוסטואו אדריכל	אביחי אחרון	תא/מק/5156 העברת זכויות בנייה מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11,13,15	507-1102441
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☐ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחל לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסן הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מנות הסעיף בחוק
תכנית לעדן ורינוח מבנה לשימור בתגביות סתמיות, סרוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11,13,15, בתחום תחריאת תכנית השימור העירונית, לצורך הרגלת מבטות שמש והפיקת מסתורי בביטחוננים לטח עוקה	62(א6), 62(א6), 62(א6) לחוק התוכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובתחילת לתוכנית תא/5000, מתן תוקף 22.12.2016
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
חשעף תראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטות ובתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
שימור – סעיף 4.3 וראות כלליות (4.3.1) וראות למרקס בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לביתם וראות לשימור בתכנית המועצת, או בתכנית מאשרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור
		תואם 1. חובות זכויות בניח ממבנה לשימור בתגביות מחמדות כרחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל כרחוב מארק שגאל 11,13,15 ומחזיקת זכויות תבנית מחמדות לשימור

בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחוב ראש פינה 28 ברחוב לוחניות חכניות חשימור 2650 ב.	הוראות חכניות נושאות קודמות (תכנית השימור 2650 ב') בתכנית המפורטת חחדשה ובתנאים להוראות סעיף 3.1.3(4).			
---	---	--	--	--

שימוש בסעיף 62א(ד) - למי סעיף 62א(ד)	
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ודדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
סעיף קטן (א5)	שינוי תוצאות בדבר כיעו או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שחלק תכנית שאפשרת חופפות המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שחוסרת הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%

תצהיר ותחיתמות			
בדטתי את טוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות העדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המולדת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדיס הועדה	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	אדרי
אדרי	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	אדרי
הועד המקומי/מחוזי	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	אדרי
הראש אברהם אורן, עויד	שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	אדרי

העמדים
גבי איילת סולמני - ראש ענף (מחשבו מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דין, מבעל המבנה לשימור.
 6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות ותיקון הוראות התכנית בהתאם.
- ב. הועדה החליטה שלא לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי של 30% היות ואין הצדקה לכן מכל אחד ויותר הטעמים הבאים: הבקשה אינה מוגשת על-ידי הבעלים המקורי של המבנה (בעלי הזכויות הנוכחי רכשו את המבנה בשנת 2020), כאשר הסתיימו עבודות השימור במבנה, המבנה הינו בבעלות יחידה וכן למבנה יוותרו גם לאחר הניוד היקף זכויות ותמריצים נכבד.
- משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, מאיה נורי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
7 - 23-0011	דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שליש)

מטרת הדיון:

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: דרום מערב שכונת שפירא,



כתובת: שכונת שפירא

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 60.8 ד'

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
7 - 2023-0011	דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שלישי)

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 ועת"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא\590 והזכויות תיגזרנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים. ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

מטרות התכנון:

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
7 - 0011-23	דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שלישי)

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 גזוטרואות 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 ביעוד 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.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
7 - 0011-23	דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שליש)



טבלת השוואה:

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

שיתוף ציבור:

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

זמן ביצוע: מיידי

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא
7 - 0011-23	דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב (פרסום שלשי)

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית (507-0323345)		שם התכנית ימירוק חלקות מושע שכונת שפירא (תא/מק/4455)		שרד התכנית איילה רוטאל אדריכלים	
זיהוי הרשות והועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת	
☒ עצמאית עם תכנית מתאר כללית					
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מוסד הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
הכנת איחוד וחלוקת חלקות מושע 574 בגוש 69/1 שכונת שפירא. התכנית קובעת מנגישות חדשים בתחום הקיום בשטח וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכנית תכנון על בסיס מנגנון שטחי צעוד אידון שוויוני בין כל בעלי החלקים. התכנית קובעת בניה חיתר תחומי ביעור קווי בניין תכנית, ובה מבנים ותנאים למותן חיתר בניה	62 א. (3) (א) (4), (א) (5) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בר תיוחס לתוכנית תא/מק/5000 (מור) תוקף 22.12.2020)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חלומאים את תוכנית ומתאר הכללית תא/מק/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בהכנת המעאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכניות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בטבלה 5.4 - אזור מגורים - חזית מסעירות - 82 רח' ק. נליות	הוראות מיוחדות לגור הייעוד בטבלה 5.4 - תנאי לחפדות - תכנית - חזית - מסמך מדיניות - לאזור בכללות - חזית מסחרית - ברחובות חכמו - ישראל, מטיול - ישרים וחרי-עון - יותרו מגורים - בעורך קומה
		+

קביעת תכנית אב לשפירא	הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחול הוראות לעיצוב מסמך בס' 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב יותה עד 10 קומות ובצמחים ראשיים עד 15 קומות - ס' 5.2.1 (ז) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית חשניתית תואמת תכנית וחלח על המתחם כולו		
+	ס' 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בן צמחים ס' 5.2.1 (ז)	נשפט אזרחי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר- 82	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - הוראות לעיצוב רחובות
+	ס' 3.1.1 ג' קביעת יעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור היעוד.	לפי תשרים אזרחי יעוד: - דיון ק, גלויות אזור מגורים בבניית עירונית - יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה החפפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתחום לתכנית המתאר עד 18 יחיד לזוג.	ס' 3.2.4 (א) ו- ס' 3.2.3 (א) ו- אזור מגורים בבניה עירונית וגבויה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	לפי תשרים אזרחי יעוד: רח' ק, גלויות וחד-עיון: אזור מגורים בבניה עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
באזור מגורים בבניה עירונית - מגרשים על קיבוץ גלויות צמיחה גבוהה מעל 18 יחיד לזוג.	ס' 3.2.4 (א) ו- ס' 3.2.3 (א) ו- אזור מגורים בבניה עירונית וגבויה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	ס' 3.2.4 (א) ו- ס' 3.2.3 (א) ו- אזור מגורים בבניה עירונית וגבויה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	ס' 3.2.4 (א) ו- ס' 3.2.3 (א) ו- אזור מגורים בבניה עירונית וגבויה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	ס' 3.2.4 (א) ו- ס' 3.2.3 (א) ו- אזור מגורים בבניה עירונית וגבויה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	ס' 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:	לפי תשרים אזרחי יעוד: רח' ק, גלויות וחד-עיון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.

רחיק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ 5 גלילות רחיק	עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניות נקודתיות חריגת לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר	ס' 3.1.5 (א)	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלילות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלילות: 4 קומות שכונת שפירא (עורף הרחיבות העירונית): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': ר-82 ק גלילות	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ איוון מלא בין מצב קיים למצב החדש	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי חדש ס' 3.5.4 מוסד ציבורי	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח מנהל מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני	נספח התכנית: נשכיל אזורים דרך שוקית רב- עירונית: קיבוץ גלילות	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ ס' 4.4.2 סביבת ס' 4.4.3 סביבת ס' 4.4.4 סביבת ס' 4.4.5 סביבת	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ ס' 4.6.2 חניית ס' 4.6.4 חניית	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד')	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 4א) למעט מסיקאות 4א), 6), 8), 16) ו- 17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	462 א) למעט: 4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, 6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, 8) - הגדלת מספר יחיד, 16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	סעיף קטן 4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	סעיף קטן 9א)	כל עניין שניתן לבקשו כחוקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצהיר וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית למיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף 4א) בסופו זה.			
מחנמס הועדה			
שם וטעם מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2438976-7		25/4/18
חונק המעמלר לוועדה			
שם וטעם מוסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438976-7		28.6.2018

הערת: גבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכרות 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 86'ד 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 86'ד 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 רנרט ויגאל קיסלוביץ'	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	תל אביב
13	ענר דסקלו עו"ד בשם יוסף רובינוב	בן גוריון 34 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	אלקנה שיר השירים 212 44814
20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	התיבונים 25 תל אביב 6617024
21	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב 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.הרפז 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 קריית 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	אדרי' 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	רלבי"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	ריכוז הזכויות ומתן זכויות בהתאם לטבלת ההקצאה. מאור הגולה 40 מגרש 180 חלקה 4	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	שיוך רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. חלקה 4	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 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	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. חלקה 6	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלק 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	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207. חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	פיצול מגרש חכמי אתונה 5 מגרש 129. חלקה 6	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	אלדר מרדכי	שיוך חכמי אתונה 53 מגרש 101 חלקה 4	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	שיוך. מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179

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

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 2. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
16	דוד לזר	שיוך קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
17	רז חיים	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	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 159, 160
19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	שיוך רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228 חלקה 4	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 228 למגרש 229
20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית, הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.

		203 חלקה 4		
21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	גדרות ואופן חלוקה למגרשים מאור הגולה 13 מגרש 140. חלקה 6	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי- מיאנדואב פלורה	הקצאת מגרש נפרד והתאמת הקצאת הזכויות למצב בשטח. קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. חלקה 4	1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 2. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם
23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	שיוך וגבולות מגרש מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שיוך 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
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	הקצאת זכויות ושיוך מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 חלקה 6	1. טוענים לחזקה ב- 3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 2. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים

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

ממגרש 2100 למגרש 114 לדחות את ההתנגדות 2	נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	חכמי ישראל 26- 28 מגרש 114 חלקה 6		
1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות	1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות מסילת ישרים 27 מגרש 151 חלקה 4	29 עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	
1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם	1. טעות מדידה 2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית" 2. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	אופן חלוקה למגרשים. מאור הגולה 26 מגרש 1202 חלקה 4	30 עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	
לדחות את ההתנגדות	במסגרת התכנית הני"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	טבלת הקצאה וזכויות. חכמי אתונה 5 מגרש 129 חלקה 6	31 עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	

32	כהן אבנר ורונית	הקצאת זכויות. קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	לדחות את ההתנגדות
33	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	הקצאת זכויות. מאור הגולה 43 מגרש 168 חלקה 4	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות 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.	לדחות את ההתנגדות
34	אניספלד לאה	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 2. תחשיב השווי בוצע כך : $=27/80000$ 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה.	לדחות את ההתנגדות

					זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6 הינן כ- 29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.
35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
36	עו"ד שירה בלוח-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	גבולות מגרשים חכמי אתונה 20 מגרש 145 חלקה 4, 6	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145
37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	הקצאת זכויות חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש	לדחות את ההתנגדות

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

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

מבא"ת ספטמבר 2007

מבא"ת ספטמבר 2007

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. 4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית : תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים	לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים 3.5 ל 4.5 5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 6.				
--	---	--	--	--	--

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
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	191, 192, 193, 194, 1195, 156, 152, 151, 153, 252, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190
	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	94, 93, 236

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19' 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 רנט ויגאל קיסלביץ

נאזיו ברוך עו"ד בשם אולג

עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינב

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 35 מ' 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 365 מ' 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 בז : 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' בז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

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

עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב : יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום.

שמאית ניצה: הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 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 הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. לירון צבי - ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות. אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו. דני ארצי לגבי התנגדות בז: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בז- 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' ופתאום ישאר רק 35 מ'. **משה קניג:** לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח. **עו"ד רן מוסרי -מש' בז-** למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל8000 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 הבחירה 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 לגבי 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 יום ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם. מר בז- 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 עירוניים הטענות שלי הם השיוכיים לא נכונים. אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכיים 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

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

אלון הרשקוביץ : חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון.
למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו.
התנגדות 26 כנ"ל

גילי יזראלי: 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 הרשום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנתן האומר 100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.

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.

דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.

תגובות מתנגדים

מתנגדות:

אלון הרשקוביץ : אני צריך לבדוק זאת לעומק.

התנגדות 31 : אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

עמ' 81

אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב-2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעירייה 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. ב-2003 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
בתיה בסון : הוסר

אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות
אילה רונאל : אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקפים.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 36 - אורנה ואבנר שרון - אפשר לאחד את מגרשים 145 ו-1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.
התנגדות 37, גילי יזראלי שמאי של התוכנית : השטח הבנוי 300 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 ב-2003 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 ל-154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון.
דורון ספיר : אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38 : דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע"י שכנים נקבל עבורם אחוזי בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ"ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ' ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.

התנגדות 40 - בן יונתן שולמית : הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העירייה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת
בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.
אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.

דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.

התנגדות 41 עו"ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שנבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.

בנוגע להתנגדות מה"ע מבוקש לעשות תיקונים טכנים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניוד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד. שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע"פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.

שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים 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 התכסית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופולזציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.

התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.

מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קניינים, אם מחייבים בחלקה משותפת

אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

מענה להתנגדויות 38-42 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס' 41- למשפ' מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100.

לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה

חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.

התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ"ר ל 250 מ"ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.

תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ"ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים.

גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 11 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 ואומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.

הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של ההפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את

שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 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 מ-50 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 ל-200 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 שמותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטור 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 ב-6 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?

אילוה 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 מ-2100 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. אילוה 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 אנו 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.

אילוה: 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 ב-2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.

אודי: הוא כן מתקן מ-750 שותפים ל-150 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 ו-228 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.	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
26, 25	שינוי איתור הבעלות	230, 223, 227, 226
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28	116
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	202, 1202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	1195, 194, 193, 192, 191, 152, 151, 153, 252, 156, 102, 103, 104, 105, 106, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 181, 173, 172, 1157, 157, 190, 182

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

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

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

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'

כללי:

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

בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים).

בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

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

חוות דעת צוות:

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

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

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

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

ליאור שפירא: ע"פ היעוץ המשפטי לדורון, אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו. אלון הרשקוביץ: לפני כשנה היינו בוועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב'. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב' לכל הבעלים בתוכנית ששטחה 60 דונם, המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.

דורון ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר? אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב'.

דורון ספיר: צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.

הראלה אברהם אוזן: אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב' בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.

אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.

הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות.

(לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלוי"ז להגשת ההתנגדויות)

ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

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

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

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

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

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

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

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

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :

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

4.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 מגרש 145	1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	1. טעות בשיוך של ענת שלום 2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
5.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 מגרש 161	1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 46 ו 44 2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל! 3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים : לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.	1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, 2. חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 46 ו 44 2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 3. לדחות את ההתנגדות
6.	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך : טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבראל

		מגרש 231	היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאלי ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית
7.	שמואל דניאל	שיפר 13 מגרש 185	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186
8.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל - 20 22 מגרש 118	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
9.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי :	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
10.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
11.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגבי בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114

		מגרשים 114, 116	ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישויד למגרש 114.		
12.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאווית	חכמי אתונה 19 מגרש 115	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
13.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	1. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמידת שטח המגרש 3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	1. טעות בשיוך 2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 3. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
14.	משה קניג	מאור הגולה 13, 21, 19 מגרשים 144, 146 ו 140	1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
15.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר	לדחות את ההתנגדות
16.	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית	1. טעות בשיוך 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות

			להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	2. המקומית עת"א-יפו לדחות את ההתנגדות
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 2. טעות בשיוך	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גבי ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
18.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 <u>מגרש 148</u> ומסילת ישרים 27 <u>מגרש 151</u>	1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	1. טעות בהגדרת מגרש יש לשיוך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבז'נוף יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבז'נוף יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
19.	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג <u>מגרש 87</u>	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87
20.	משפחת מויאל	<u>מגרש 2100</u>	1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

				המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> - מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. - מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. - נסחי רישום לא עדכניים – <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
21.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים
22.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויד למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ
				7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות

			27% להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכבויות שיפגעו ביישומות התכנית	
23.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4+6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתקנת לאחר 106' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.	לדחות את ההתנגדות
24.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193+194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גיבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

		שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"			
25.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
26.	אלבוחרי יוסף וזיוות	44 חכמי ישראל 27 חכמי אתונה מגרש 102, 108, 87, 110	1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 2. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110	1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 2. טעות בשיוך היורשים	1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוות) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
27.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 2. עדכון הוראות התכנית המופקדת	1. התנגדות הוסרה 2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	1. התנגדות הוסרה 2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוגו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן

		לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו			תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
28.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
29.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים
30.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' <u>מגרש 107</u>	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
31.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 <u>מגרש 1145</u>	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש 145 ממערב של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש 145 החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
32.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 <u>מגרש 110</u>	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימום (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

אירית סייג מחליפה את מה"ע
אלון הרשקוביץ: נותן תזכורת לגבי התוכנית. יש לנו 35 התנגדויות שחלקן אנחנו מקבלים. מקריא מתוך הדפס.

רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות

רן שבת – מקבלים את ההתנגדות
בן צדוק דבורה – מקבלים את ההתנגדות
דוידוף – מקבלים את ההתנגדות
אבנר שרון – מקבלים את ההתנגדות
שמואל דניאל – מקבלים את ההתנגדות לשנות טעות סופר.
עזרא אלוני ואחי – מקבלים את ההתנגדות
יצחק אפרים ומנשה הראתי – מקבלים את ההתנגדות
דבורה זיו ובאטורו יעל – מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב וסמי טיאנו עו"ד ימין עוז – מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב מלכה דפנה דוד נתנוב עו"ד עוז ימין – מקבלים את ההתנגדות
ענת שלום – מקבלים את ההתנגדות
חגית פרבר – מקבלים את ההתנגדות
דניאל בן יונתן – מקבלים את ההתנגדות
עו"ד מלי חיימוב במקום זיווה פוקס ב"כ עיזבון ברוך שבתאי – מקבלים את ההתנגדות
עו"ד מלי חיימוב: בהתנגדות שלנו בקשנו שגודל המגרש כפי שמצוין אצלכם הוא מ"ר 106 כאשר אצלנו 206 מ"ר בפועל יש 270 מ"ר.
אלון הרשקוביץ: זה לא הוגש בהתנגדות.
דרור כהן השמאי: זכויות הבניה הם כ 200 מ"ר ובפועל יש 270 מ"ר.
אלון הרשקוביץ: נבדוק זאת כי זו התנגדות שלא הוגשה.
דרור כהן השמאי: היא הוגשה כי בטבלה הקודמת נתת 107.5 מ"ר כי היו לו עוד 2 שותפים במקום 270 מ"ר גם שהורדתם את שני השותפים בפועל זה יוצא 200 מ"ר שבפועל בנוי אצלו 270 מ"ר.
אלון הרשקוביץ: אתם מתייחסים לגודל המגרש או להיקף זכויות הבניה?
דרור כהן השמאי: היקף זכויות הבניה. מה שמהותי זה זכויות הבניה 107.5 מ"ר עם 2 שותפים ושמורדים את השותפים יהיו פעמיים 44 מ"ר.
דורון ספיר: השמאי של התוכנית יעשה עדכון לטבלת האיזון ובהתאמה והזכויות התעדכנו ונפרסם שוב ב106ב' ותוכלו להגיב.
אלבוחר יוסף וזיויות – מקבלים את ההתנגדות – עו"ד קסטוריאנו עמיאל
מהנדס העיר עיריית ת"א – מקבלים את ההתנגדות
אגף נכסים – מקבלים את ההתנגדות
גת תל אביב ניהול נכסים – מקבלים את ההתנגדות
אדיק בן רחל – מקבלים את ההתנגדות
אדיק: המטרים כמו שקניתי אותו כמה הם?
אלון הרשקוביץ: אדיק הוא במגרש 107 והמגרש 201 מ"ר.
רוזין שרה – מקבלים את ההתנגדות

ההתנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדפס

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

לשטח שקיים היום. כלומר השטח שמוצא נטו ולהגיע לאחוזי בניה יותר קטנים יוצר מצב לא הגיוני שמייצר פגיעה כפולה.

דני ארצי: יש תחשיב שלוקח את הקיים בשטח אבל לוקח בחשבון עוד נתונים. מדובר על המגרש בפועל לעומת נסח הטאבו.

יאיר מגיל זרעאלי-שמאי: חישבנו את זכויות הבניה המוקצות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. הזכויות חושבו מתוך סל הזכויות שקיימות בחלקה בניכוי ההפרשות של צורכי ציבור תוך התחשבות בכל שטח יחסי של כל חלקה 4 וזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיזון.

תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל300 מ"ר בברוטו.

דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.

תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?

אלון הרשקוביץ: לא הם יעדכנו בהתאם לחלוקת השטח החדש אבל הרציונל של השומה לא השתנה. איילה רונאל: העדכון יבוצע יחסית לגודל המגרש בפועל. בעדכון ייבחנו אם צריך להגדיל או להקטין את אחוזי הבניה ביחס לגודל המגרש. פירוש הדבר הוא אם גודל המגרש שאת מחזיקה בפועל גדול יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יקטנו, ואם גודל המגרש בפועל קטן יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יגדלו.

תמר דביר: אני מסכימה אתך.

איילה רונאל: אז זה התחשיב.

גיא אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.

גיא- אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.

דני ארצי: הכל יעשה בהתאם לתחשיב לפי המגרש שמקבל בפועל בהתחשב בזכויות נטו בנסח טאבו אלון הרשקוביץ: משה קניג- אנחנו מקבלים את הסעיף השלישי להתנגדות ושאר הסעיפים לדחות ההתנגדות.

משה קניג: לגבי הסעיף הראשון בטאבו אני רשום 365 מ"ר וטענתם 357 מ"ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365 מ"ר. לא יתכן ששלחתם מודד מטעמכם כי זה סגור שם ואי אפשר למדוד שם. לגבי אחוזי הבניה מה שהשמאי קבע היקף זכויות בניה אין הגיון במה שהוא נותן והשמאי היה צריך לנמק למה כל אחד מקבל אחוז שונה. אני לא מבין למה אחד מקבל 120% ואחד 10% פיר מטר. השמאי כותב שזכויות הבניה מבוססות על מה שרשום בטאבו. אני הבעלים של חלק מהמגרשים 144 ו146 שאת הסעיף בהתנגדות הזו קבלתם.

אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה קבלתי את המדידה של משה ובדקנו שוב מול המודד שלנו והוא קבע שאין טעות במדידה.

המודד שלנו קבע שאין טעות במדידה. ואם המדידה לא מקובלת הסוגיה תגיע למודד בורר.

דני ארצי: המדידות הם ברמה אנליטית ואנחנו מתבססים עליהם ברישום וגם מפ"י והיא מדידה אנליטית.

משה קניג: יש את השטח הזה איך הוא יכול לקבוע אם הוא לא בא לשטח.

שמאי יאיר: זכויות הבניה חושבו משטח החלקה נטו ולא ברוטו. הזכויות שאתה מביא בחשבון נלקח מהחלק היחסי בטאבו ומחלק בשטח החלקה ברוטו, ולא מביאים בחשבון את שטחי ההפחתות ספציפית זכויות הבניה בהתאם לזכויות היחסיות לכל הבעלים בהם. כמו שנאמר מקודם על ידי איילה.

משה קניג: השטח שלי הוא לפחות 365 מ"ר ויש מודד ואני מתעקש שלא היה מודד. לגבי מגרש 146 איך יכול להיות יש רק 30% אחוזי בניה, במיוחד שאתה אומר גם שהמגרש יותר קטן אז יש יותר זכויות בניה והחשוב שלכם לא הגיוני. יש שם שני בעלים מה שיוצא 290 מ"ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60 מ"ר.

יאיר שמאי: שטחי הבניה יעודכנו בהתאם לפיצול למגרשים ולשינויים בשיוך, וזה ישקף את מצב הזכויות של הבעלים שלהם.

משה קניג: כדי שבין אם אחד מקבל 10% והשני 120% אנחנו רוצים לדעת את הנוסחה לפי איזה קריטריון שהשמאי יכתוב למה הוא כתב לפי אחוזי בניה נמוכים.

דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו.

דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.

אבנר אשד מתנגד: יש לי שטח במבנה קיים בטאבו לפני שנת 1961 והמבנה שלי הוא בהיתר (סעיף 2 להתנגדות). לכן יש לי זכות של שטח בסיס של 65 מ"ר בקומה אחת כפי שבנוי בשנת 51. נלקחו לי 21 מ"ר שזה 38% נזק קנייני. אמרו לי שאולי יפצו אותי בבניה על הגג, עד 66% לפי גודל מגרש. (ההקלטה לא ברורה) המדידה של המודד שלכם היא לא נכונה מתברר שהגדר שלי היא כמעט מטר צפונה יותר והקיר שם הוא שלי כי גנבו לי, והגדר מצד ימין מזרחי לצד הצפוני היא בסביבות 80 ס"מ והמודד שלכם לא ראה את זה והמודד שלכם לא ראה את זה, אני מוכן להביא מודד בורר. האדריכל של העיריה טען שאפשר לפגוע בזכויות קנין. רציתי את החו"ד הזו הוא סירב לתת לי.

אלון הרשקוביץ: ההתנגדות שהוגשה עסקה בזכויות היתר ולא עסקה במדידה אנחנו פועלים לפי זכויות רשומות לפי נסח הטאבו ובהתאם מקצים את הזכויות לפי כל אחד מהמגרשים. אם יש צורך בתיקון בעניין המדידה נבחן בהתאם לצורך.

דני ארצי: ההיתר שאתה כותב עליו הוא לא קובע אלא המגרש בפועל לעומת מה שיש לך בנסח הטאבו נטו.

אלון הרשקוביץ: ציין שיש להוסיף לתחשיב שטחי שירות וממ"ד והנושא של ג'1' הוא לא פיצוי כי זו תוכנית של בניה על הגגות והיא מתאפשרת במגרשים בהתאם להוראות שלה ולנאי המגרש. אבנר אשד: בטאבו מה שרשום לי זה לא מה שרשמתם אין לי שם הפקעות בטאבו. דני ארצי: טאבו זה דבר מוחלט זה לא יכול להיות על פי זה השמאי מכין את טבלת האיזון ואין מצב שלא קבלת לפי חלקך בטאבו.

דורון ספיר: תבדקו את זה אחרי הישיבה אם יש לך אסמכתאות אחרות. אלון הרשקוביץ: יוסי חוגי ואריאל פורנג'י - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמגרש 187 נותר ללא בעלים וההצעה לרשום את השטח ע"ש עיריית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פורנג'י. זהבה בבז'נוב עליונה קרימלובסקי יהודה בבז'נוב - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש הבעלים וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.

זהבה בבז'נוב - למה אתם מעבירים אותנו למגרש אחר?

אלון הרשקוביץ: אנחנו עושים כמו שבקשתם משאירים במגרש במסילת ישרים המגרש שבו בקרנו את מגישי ההתנגדות ואת יתר הבעלים ששיכנו בטעות ואת המתנגדים אנחנו מעבירים למגרש 148 בהתאם למה שבקשתם.

זהבה: אתם מעבירים את כל הקבוצה במאור הגולה למקום אחר.

אלון הרשקוביץ: עשינו בדיוק כפי שביקשתם בפגישה שלנו ולפי הבקשות ומסמכי הבעלות שהעברתם לנו בעצם את כל המשפחה זהבה עליונה יהודה וגאולה שייכנו למגרש 151 בהתאם להתנגדות שלכם, הבנו שיש מס' בעלים שלא צריכים להיות שם וגם נתקן את גבולות המגרש יתר הבעלים יעבור למגרש 148 ביחד עם בעלויות המתנגדים

אורי: בענין השטח 148 מה בשטח הזה כרגע?

אלון הרשקוביץ: כרגע אין אף אחד, אנחנו נעדכן את מסמכי התוכנית ונעביר את הבעלים ונשנה את היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.

זהבה: 148 זה מאור הגולה אנחנו שייכים גם לאותו מגש לא להיזי אותם. מה גודל המגרש לא ניידת אותנו למסילת ישרים.

אלון הרשקוביץ: 191 מ"ר זה שטח המגרש מדוד בין גדרות.

זהבה: לנו רשום יותר.

אלון הרשקוביץ: בהתאם למדידה עדכנית שטח המגרש הוא 191 מ"ר.

זהבה: החנויות במסילת ישרים אולי ארצה להעביר אותם למגורים המרפסת שלי היתה שם ואתם לקחתם לי את השטח הזה האם החזרתם לי אותו.

אלון הרשקוביץ: לא ידוע לגבי המרה של מסחר למגורים. החזית של הבניין שהיא חלק מהמדרכה היא חלק מהשטח הסחיר הפרטי שלך.

משפחת מויאל - מייצגים עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן - אנחנו חוזרים על כל מה שהגשנו בהתנגדות.

אנחנו התייחסנו לתוכנית הקודמת שאפשרה 99% אחוזי בניה לפי הזכויות של מרשתנו. אתם רשמתם שהם יכלו לבנות 66.97% כי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. כלומר, לא רק שנשלו את הלקוחות ולא נתנו להם מגרש והם לא יכולים לקבל מגרש גדול שיוכל לבנות 99%. בנוסף, לכל הטענות השמאיות לא קבלנו התשובות. למשל כותב השמאי שיש מקום לעשות שיעור הפחתות בעניין בניה לגובה אתם עונים אין מקום, למה לא מנומק.

אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים 20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של 190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד'

ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי 22 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלותם היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'.

תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 ו750 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים.

כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על ידי מויאל ופרץ הם חילקו ופירצו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.

עו"ד מדלן: לא אנחנו יצרנו את תוכנית 590 אתן יצרתם.

דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב1066

עו"ד מדלן: לא התחשבתם במשפחת מויאל אלא אתם יצרתם תוכנית שמלכתחילה לא יכולה להתממש הראלה אברהם אוזן: לא נכון, תוכנית 590 לא משתרעת רק על חלקה 4 אלא על כל השכונה בחלקה 4 אין מגרשים כאלה ערב אישורה של תוכנית 590.

עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו

אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.

עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאחר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות 106ב' אחרי 106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר. שמאית: מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות והחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה. דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאות האחרות.

שמאית ממשרד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפרק השמאי לדוגמא למגרש 158 שהוערך בשווי חצי מיליון שקלים טבלת ההקצאה נערכה לא לפי תקן 15 ולא ע"פ שווי שוק. זכויות הבניה שרשום בתקנון עצמו הוא 6 מ' שבפועל בנוי 300 מ' זה לא השימוש המיטבי ויש עוד דוגמאות.

שמאי יאיר: ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לזכויות הקנייניות הרשומות בטאבו אין בהכרח קשר למה שאושר בהיתרי בניה ולכן לא רלוונטית הטענה הזו.

שמאית מקמיל: השווי של אותם מגרשים מתקבל שווי מ"ר מבונה אבסורדי בין מגרש למגרש 80 אלף למ"ר ועד 13 אלף למ"ר מבונה והדבר פוגע בזכויות בניה של מתנגדים שלנו.

שמאי יאיר: זכויות הבניה עוד לא נקבעו סופית ולאחר ביצוע כל התיקונים נוכל להעריך שווי כל מגרש. שמאית מקמיל: אנחנו מחכים לתשובה.

אלון הרשקוביץ: יורשי ישראל שבתאי ואסתר רחמים- ממליצים לקבל באופן חלקי.

עו"ד עדנה שבתאי: הטענה העיקרית התייחסה לתיקון גודל המגרש. נאמר לנו שחלקה 3 גם היא שייכת למגרש 250 למה נדחתה ההתנגדות בעניין הזה.

אלון הרשקוביץ: מדובר בחלקת מושה אחרת שאנחנו עומדים לפרצל אותה ואי אפשר להכניס לתחום התוכנית אנחנו מסמנים את זה כמגרש השלמה, והמגרש יושלם בתוכנית הבאה.

עו"ד עדנה שבתאי: לא טענתי זאת. לגבי ההפקעות של 27% האם אלו הפקעות עבר או עתידיות

דני ארצי: אלו הפקעות שהיו בשטח.

עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.

אילה רונאל: תוכנית 590 כולל שוטחים לצורכי ציבור גם תוכנית החלוקה כוללת הפרשות, בשכונת שפירא יש הפקעות שקיימות בפועל לעומת זאת השטח שרשום על שמך בטאבו לא נגרעו שטחים בהפקעות האלה. עו"ד עדנה שבתאי: לגבי תיקון שטח המגרש האם טבלת ההקצאה יתוקנו בהתאם.

אלון הרשקוביץ: כן.

דליה לביא: אחוזי הבניה בפועל הם 70% בפועל והורדתם ל-60% כלומר הורדה של 14.3%. אני רוצה להדגיש ששטח הגדרות בפועל ושטח הרשום בטאבו הם זהים ואין חריגות. לכן אין מצב של גריעת אחוזי בניה בגלל חריגה. הבית עצמו נמצא על שני שטחים מגרש 211 ועוד חלקה 29 שאתם אומרים שהיא לא קשורה למושע. יש להבין שבנין והשטח כולו הם 70% כמו שרשום בטאבו, והמגרש שלנו מדויק לפי מה שרשום בטאבו. 2 המגרשים שגובלים בשטח שלנו מגרש 210 שגובל בצד המזרחי קיבל (ההקלטה לא ברורה) וגם מגרש 212 שקבל 68% זו ההתנגדות שלנו. כשבקשנו הסבר מענה מסודר יתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל-68%.

אלון הרשקוביץ: החלקה שאנחנו לא רוצים להתייחס אליה היא חלקה מפורצלת מחוץ לתחום התכנית ולכן אי אפשר להוסיף אותה לתחום התוכנית. נעשה שינוי מהגרסה המופקדת לגרסה של 106ב' וזאת בעיקר בגלל השינויים עקב ההתנגדויות וזה גרם לשינויים בטבלת ההקצאה.

יאיר שמאי הועדה: הבינוי הקיים לא רלוונטי להקצאה והאיזון. בגרסה המופקדת נרשמו לכם יותר זכויות מאשר בגרסה הנוכחית. זאת משום שבצענו חישוב לגבי שיעור ההפקעה בין חלקות 4 ל-6 לקחנו ממוצע. בשלב ההפקדה הבנו שאנחנו צריכים להביא בחשבון ששטח חלקה 4 לחלקה 6 וגילנו שרוב ההפקעות רשומים על חלקה 6 מה שיצר בפועל הפחתה בזכויות המוקצות למגרשים שנמצאים בתחום חלקה 6 ביחס לחלקה 4. בצורה מינורית יכול להיות שאצלכם יצא קצת יותר כי יש לכם שטח חצר יותר גדול אולי היוצא דופן.

עו"ד עדנה שבתאי: הפחתה של 14.3% זה לא מינורי והבניה צריך להיות בהתאם.

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו

עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק

אלון הרשקוביץ: ההבדל בעקרונות השומה לגרסה המופקדת לבין הגרסה של 106 ב' נערך שינוי מקצועי שתואם את כל החלקות וגורף לכל המגרשים לכל כ-1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט. נעמי קפלי שמאית – לגבי הבעלות עיריית ת"א הטענה שלנו שעיריית ת"א קבלה את הזכויות במגרשים ולא במושע בעוד שאנחנו בבעלות פרטיים פתאום עם שותפים חדשים. למענה סעיפים 1 ו-2 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90 מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14 מ' אקוילנטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה 227% ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל-50% כך שנוצר מצב שבאופן יחסי היא קבלה הקצאה נמוכה ביחס למה שהיא נכנסה באופן ניכר. אין קורולציה בין השטח הנכנס בין זכויות הבניה לבין השטח היוצא וזכות הבניה.

דני ארצי: הדבר נעשה כפי שרשום בעקרונות ובהתאם התחשיב הוא התאים את עצמו למצב הנכנס. זה חושב לפי נסח הטאבו ולפי זה קבלתם את הזכויות האקוילנטיות.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.

נעמי קפלי: יש מדידה אחרת.

דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מציעים לפרסם פרסום 106 ב' הפעם רק למי שהושפע מההתנגדויות ולאפשר לעשות תיקון שיוכי ותיקון תקנון עד לדיון הבא.

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

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

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

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

06/04/2022

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

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

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

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

4.	עודי יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים 2. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
5.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
6.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
7.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
8.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשייך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
33.	יוסף סמואל ושות' ע"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
34.	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	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
35.	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
36.	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאלי ניאזוב	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
37.	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
38.	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53	מבקש לתקן את מסמכי התכנית	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום

		מגרש 101	ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	ממגרש 99 למגרש 101	
39.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
40.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
41.	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
42.	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, ירשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 4. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
43.	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
44.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
45.	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	שיפר 5 מגרש 242	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
46.	יעקב חייט	קיבוץ גליות 97,	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של	3. טעות טכנית במדידה	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו

		מגרש 247	החלטה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל . 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	4. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 4. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
47.	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
48.	דוד לזר	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גליות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
49.	רז חיים	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
50.	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
51.	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
52.	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
53.	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
54.	עו"ד חיים	קיבוץ גליות 85	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית	4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן

	וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי- מיאנדואב פלורה	מגרש 2100.	5. ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס מבקשים שווי בגין תרומת המחבורים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחבורים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות
55.	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. שוין למגרש 192 במקום למגרש 191 4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	3. טעות באיתור הבעלות 4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 4. דחיית ההתנגדות
56.	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138	3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד
57.	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 223, 226	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 226, 227, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 4. לדחות את ההתנגדות
58.	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 223, 226	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 226, 227, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	

59.	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות
60.	דבורה זיו	חכמי ישראל 26- 28 מגרש 114	3. לתקן את השייך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	3. טעות באיתור הבעלות והשייך 4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות
61.	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות
62.	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית" 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
63.	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	לדחות את ההתנגדות

64.	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	לדחות את ההתנגדות
65.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
66.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 5. תחשיב השווי בוצע כך: $27/80000 = 0.0338\%$ חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
67.	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות

בסון				
68.	עו"ד שירה בלוח-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.
69.	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79
70.	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה
71.	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.
72.	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית
73.	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100	10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו

			אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 13. מבקשים מגרש נפרד 14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכו' - דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750	מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 16. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות	7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות
--	--	--	---	--	---

			מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
74.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 12. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד	8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 10. מענה בסעיף 2 11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית.	8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות 12. לדחות את ההתנגדות

			מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גליות		
12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש 13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 14. לדחות את ההתנגדות				
75.	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 9. תיקונים טכניים 10. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100	6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו 6.	לקבל את ההתנגדויות: 6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי השלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש השלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין

					ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים
דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
76.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכלל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
77.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכלל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
78.	רן שבת	מסילת ישרים 32	3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח

		פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 4. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	4. גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	4. מגרש 157 ל 168 מ"ר לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
79.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	3. טעות בשיוך של ענת שלום 4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	3. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 4. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
80.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16- 0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>יש</u> <u>לתקן את התשריט ככ שהפינה</u> <u>הצפון מזרחית של המגרש</u> <u>תהיה בנקודת המפגש של</u> <u>הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש</u> <u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין</u> <u>2 החלקות לקו ישר כפי המצב</u> <u>בפועל!</u> 6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה	4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש 5. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות

			המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.		מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	
81.	דורית כפיר**	קיבוץ גליות 95 מגרש 231	טעות בשייך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאלי, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גליות 95	טעות בשייך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשייך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאלי ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאלי ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית	
82.	שמואל דניאל	שיפר 13 מגרש 185	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186	
83.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני	חכמי ישראל -20-22	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים	

		הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	מגרש 118	גיל	
לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	84.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי, מנשה, הראתי, יורם הראתי, כרמלה גדעוני	85.
לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114	טעות בשיוך	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	דבורה זיו ובטורוף יעל	86.
לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.	טעות בשיוך	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	חכמי אתונה 19 מגרש 115	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	87.

88.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 <u>מגרש 149</u>	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
89.	משה קניג	מאור הגולה 13, 21, 19 <u>מגרשים 140 ו 144, 146</u>	4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
90.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 <u>מגרש 198</u>	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.

91.	יוסי חוגי ואראיל פרנג' בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	3. טעות בשיוך 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישראל. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 4. לדחות את ההתנגדות
92.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147	3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחדש לשווי זכויות הבניה במגרש 4. טעות בשיוך	3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
93.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישראל 27 מגרש 151	6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישראל למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישראל 27 9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 9. טעות בשיוך 10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
94.	חגית פרבר	חכמי ישראל	התנגדות לשיוך מוטעה,	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית

		מגרש 87	שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203		פרבר למגרש 203 למגרש 87
95.	משפחת מויאל	מגרש 2100	7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך הפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין	3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

					בניה לגובה. - נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות</u>: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. 12. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים
96.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 <u>מגרש 174</u>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
97.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחמים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 <u>מגרש 250</u>	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית	17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לדחות את ההתנגדות
98.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <u>מגרש 211</u>	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בניה קיים ותקף, זאת

					בגרסת המתקנת לאחר 106' ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה
99.	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14	7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 8. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 9. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ- 27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	על-פי הגבוה מבניהם יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. 1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 + 194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

		217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"			
100.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
101.	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108, 102, 87	3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 4. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	3. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
102.	עריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת	4. התנגדות הוסרה 5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך	4. התנגדות הוסרה 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית

			זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 5. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת		כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוננו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
103.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	מגרש 147	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147	
104.	גת תל אביב ניהול נכסים	מגרשים 238 ו 241	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים	
105.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' מגרש 107	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבילעדות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבילעדות. את הבעלים ששייכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששייכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף	
106.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את	

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

		מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.			
110.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 3. יש לעדכן מדידה 4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות
111.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	<u>חכמי ישראל 24</u> <u>מגרש 116</u>	מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתיים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתיים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף

					זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
112.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.
113.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
114.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' 580220515 עמותה	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' 580220515 במקום עת"א יפו
115.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

אלון הרשקוביץ: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום שני של 106ב' כאשר 7 מהתנגדויות התקבלו והתנגדות אחת שלא התקבלה יש בה טיעונים שמאים. מתזכר בקווים כללים את התוכנית וההליכים שהתקיימו בה עתה.

אודי כרמלי: שאלון יציג את כל ההתנגדויות שקבלנו ואח"כ נפנה למתנגדים ונשאל אם יש להם מה להוסיף.

אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדפס ואת המענה.

עו"ד טננבאום מייצג את אדיק בן רחל: אין לנו מה להוסיף.

אלון הרשקוביץ: מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר

קרוון אחזקות בע"מ מקבלים סעיף 2 מהתנגדות ודוחים את סעיפים 1, 3

ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ: לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית 590 יהיה בהתאם להיקף הבניה המקסימלי. לכן צריך להביא בחשבון את שטח המגרש הרשום שהוא 367 מ"ר ולא 346 מ"ר כפי שכתוב בתוכנית. התכנית לא באה לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנזק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367 מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל-344 מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ו".

אלון הרשקוביץ: 590 היא תוכנית דיפרנציאלית שמגדירה את זכויות הבניה במגרש בתוכנית המוצעת כל המגרשים קיבלו את הדרגה הכמעט הכי גבוהה דהיינו 66% בניה לכל המגרשים.

דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל-347 מ"ר.

יאיר שמאי הועדה: אנחנו חישבנו את הזכויות במצב הנכנס בהתחשב בעובדה שהזכויות נובעות משטח החלקה בניכוי ההפרשות. בחלקות מעולם לא בוצע הפקעה של הדרכים והשצ"פים ומבני הציבור.

אלון הרשקוביץ: מקריא את ההתנגדות של עו"ד יוסי לוי בשם בירמן אורנה ואח' ממליצים לקבל את ההתנגדות חלקית (פירוט יינתן בהחלטה)

ליאור שפירא: מה היה קורה עם הבית היה בנוי או לא בנוי בהתאם להיתר?

הראלה אברהם אוזן: אם יש בנין שהוא בנוי לא לפי היתר מעבר לשטחים המותרים, השטחים הללו לא קיימים בשום מקום.

אלון הרשקוביץ: אף אחד לא שולח דחפורים לשטח אבל שירצו לחדש את היתר הם יצטרכו להתיישר עם זכויות הבניה שהוקצו בתכנית החדשה. בתכנית הנוכחית אנחנו מפרקים מושע ולא מוסיפים זכויות בניה.

ליאור שפירא: מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות

הראלה אברהם אוזן: היום אנשים מוכרים דירות עם בניה לא חוקית ומקבלים אישור כתוב באישור שהוא לא מאשר שהבניה חוקית או לא, האישור הוא לצורך מס לא לצורך בניה.

אלון הרשקוביץ מציג את התנגדויות 5, 6, 7, 8 ממליצים לקבל את ההתנגדויות.

עו"ד ארנון גולדברג התנגדות 3: בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ-367 מ"ר ל-346 מ"ר מוריד אותנו ב 1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר

יאיר שמאי הועדה: זכויות הבניה הם עדיין 66% העניין ממה לוקחים אותם. אתה לוקח משטח הזכויות החלקיות לפי שטח החלקה הרשום ואני לוקח את זכויות הבניה משטח החלקה הרשום בניכוי תועלות לצורכי ציבור. הזכויות הקנייניות הם במושע לכן אנחנו רוצים לפרק אותם. זכויות הבניה חושבו לכל החלקה וממנה לכל אחד נגזרות הזכויות לפי החלק היחסי ממה שרשום בטאבו הזכויות בניה.

ליאור שפירא: כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי: מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלטות אם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור. ליאור שפירא: אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב היה יוצא לחלוטין? אודי כרמלי: אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ'. כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבורים ליאור שפירא: ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו? אודי כרמלי: הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה. ארנון גולדברג: נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה. אודי כרמלי: אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבורים ואז מחלק את הנתו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות. אלחנן זבולון: אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר. אודי כרמלי: יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם. ארנון גולדברג: יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכבויות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים. אלון הרשקוביץ: עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חוס כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויוכל לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע. עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות 25 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל-120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שישולם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון. דני ארצי: צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים. יאיר שמאי התכנית: יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שווי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משתנה וזה מופיע בתקן 15. ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות תתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר – 27% ו-66%. אלון הרשקוביץ: לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו. הראלה אברהם אוזן: הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

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

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			להמלצות תכנית האב 19. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכנית המאושרת בשכונה 20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גליות		
		התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 19. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית 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			גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 17. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 21. לדחות את ההתנגדות
43.	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 14. תיקונים טכניים 15. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100		11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לזוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15			זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15	זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15
80.	אליעזר דוד	מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני	זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15
81.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203	טעות מדידה	טעות מדידה	זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15
82.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15
83.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	טעות בשיוך	זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15

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

01/06/2022

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

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

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

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

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

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

אלון הרשקוביץ: כן זה מקובל. זו קרקע פרטית ביעוד מגורים שניתנה כהקדש גם אם הקהילה תצטמצם. תיקון טעות סופר להתנגדות במגרש 136 היתה שם טעות לא נכונה ומבקשים לתקן דורון ספיר: מאושר הדיווח

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.

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

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות
6.	עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29'א' מגרשים: 107, 103, 108	שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה	פרסום להתנגדויות למגרש: 103. מגרש 108 במידה וימצא כי נדרש שינוי ופרסום
7.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	<u>חכמי ישראל 24</u> <u>מגרש 116</u>	פיצול המגרש	פרסום להתנגדויות למגרש 116
8.	דניאל קונקרייב	<u>רבי מאיר בעל הנס 15</u> <u>מגרשים 203 ו 204</u>	תיקון גבול מגרש	פרסום להתנגדויות למגרש: 204
9.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u> <u>מגרש 187</u>	שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב	פרסום להתנגדויות למגרש 187
10.	שלומי אליהו	<u>מסילת ישרים 21</u> <u>מגרש 252</u> מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	פרסום להתנגדויות למגרשים 252, 1236
11.	עו"ד צבי שוב בשם מרדכי בר סימן טוב	מגרש 136	תיקון טכני	תיקון טכני של החלטת הוועדה למגרש 136 לפי החלטת הוועדה 20-0018' מיום 30/09/2020 להלן: במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים

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

01/06/2022

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

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

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

15/02/2023

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	1. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר 2. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	1. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעים גרפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש 2. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	1. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96 2. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת הנאה תבוטל.
2.	עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חגיבי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הן של שחמורוב ז"ל	זכויות גב' שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנוטרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת	לדחות את ההתנגדות

2. במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שיוך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22.

3. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושיוני היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

4. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96
5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

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

6. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.
7. מומלץ לתקן את התכנית ולשייך את אמנון אברמוב למגרש 96, ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.
8. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.
9. מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96.
10. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : פירוק של 2 חלקות מושה, 4 ו-6 בשכונת שפירא. חלק מ-5 חלקות מושה שנמצאות בשכונה. החלק הדרום מערבי של שכונת שפירא. התוכנית בתהליך מספר שנים. בתקופה האחרונה הוגשו מספר התנגדויות ואנו ממליצים לדון בהם ולפרסם אותם בדרך 106 ב'. המטרה היום להרחיב את פרסום 106 שהוגשו והומלץ לקבלן.. מדובר בנושא חשוב והינרנטי לאופי התכנית גם אם זה מאריך את מועד מתן התוקף שכבר הוחלט עליו. בנוסף יש גם טעות תיקון טכנית בפרוטוקול ותיקון טכני בתכנית.

- בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות ושלוש הוגשה התנגדות נוספת ע"י המתנגדת עו"ד חיה אזולאי. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשלושת ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
---------------	-----------------	------	------	-------

סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	3. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	3. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיוור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש	3. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96. שטח סופי של המגרשים ייקבע לאחר בדיקה של המודד
עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חגיבי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז"ל	4. לאחר סיוור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	4. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל.
לדחות את ההתנגדות	זכויות גב' שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת			

אלון הרשקוביץ: כאמור הוגשה התנגדות נוספת לפני יומיים של עו"ד חיה אזולאי לגבי זכויות של יורשי שחמורוב ז"ל.

בהתנגדות מבוקש לבצע חלוקת מגרש 2100 לשנים או שלושה מגרשים לצורך מימוש מיטבי ובאופן של שיוך זכויות של בעלים נוכחים למגרש ספציפי. בהתנגדות נטען כי הבעיה העיקרית במגרש 2100 היא שהמגרש גדול מדי והוכנסו לתוכו בעלים רבים שלא אותרו ע"י העירייה ובמצב זה ערכן של הזכויות קטן משוויון הממשי, הואיל והצפי למימוש במגרש כה גדול, השייך למספר רב של בעלים שקשה לאתרם מפחית משווי הזכויות

צוות התכנון ממליץ לדחות את ההתנגדות. מגרש 2100 היינו מגרש ייחודי בתחום חלקות המושע ונמצא על דרך קיבוץ גלויות. בתכנית המתאר 5000 המגרש נושא זכויות בניה גדולות יותר משאר המרקם ומאפשר ריכוז של בעלים שונים. ריבוי בעלויות (מקדם מושע) נבחן ע"י שמאי התכנית וניתן מקדם לרכיב זה באופן שוויוני. יש לציין כי הוראות התכנית ס' 4.3.2 (א) 6 "הוראות לאיחוד וחלוקה" כוללות אפשרות לפיצול המגרש לשני תאי שטח למימוש פרטני במסגרת תכנית חלוקה שתכלול הוראות בינוי ותפעול לצורך מיצוי הזכויות בשני המגרשים שיווצרו והבטחת תפעול ראוי..

חיים גורן: מה שעושים כעת זה לשייך עוד אנשים על מנת לקבל עוד זכויות?
אלון הרשקוביץ: לא גרים שמה, יש שם בעיקר מסחר.. במושע אין שיוך גיאוגרפי יש רק רישום בטאבו.
חיים גורן: בניין בנוי של 3 קומות למשל, יש בו זכויות ליותר קומות ואתם רוצים לשייך בעלים נוספים אבל לבעלי הבניין אין עניין לעשות משהו
אורלי אראל: במושע הכל שטוח, הכל שייך לכולם. אין להם עוד זכויות ספציפיות.
אלון הרשקוביץ: במגרש הזה זיהינו אותו כמגרש ריק. הכל נעשה בצורה הגיונית.

- במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22 מלי פולישוק: אז למגרש 96 גם לקחתם שטח וגם הוספתם בעלים? אלון הרשקוביץ: אנו מסדירים מצב קיים. יש שם 2000 בעלים וזה עניין מורכב.
 - מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.
 - בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום**. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)
 - במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה מלי פולישוק: וזה יהיה סיום ל106 ב'?
- הראלה אברהם און: התכנית הזו יוצאת דופן מכיוון שכל המהות שלה היא קניינית. היא לא מוסיפה זכויות בניה אלא לוקחת זכויות קיימות ומחלקת אותן. מבחינת הייעוץ המשפטי היא תכנית שמבררת זכויות של אנשים. זה דבר מהותי ולכן אנו מקבלים את ההתנגדויות האלה. דורון ספיר: חשוב לקדם את זה כדי שאנשים יוכלו לממש את הזכויות שלהם. אופירה יוחנן וולק: לכן חשוב לתקן את הטעויות שמתגלות. חיים גורן: במידה ויוגשו התנגדויות אנו נדון בהם? אלון הרשקוביץ: באם יוגשו ואנו נחליט לדחות אותן אז התוכנית תקבל מתן תוקף. הראלה אברהם און: על ההחלטה הראשונה של הוועדה מיוני 2022 כבר הוגשו עררים לוועדת הערר. הודענו לוועדת ערר שעדיין אין החלטה סופית. דורון ספיר: המטרה כאן היא לפתור כמה שיותר בעיות על מנת שפחות נושאים יגיעו לערר. אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות כמפורט בדרפט עם התיקון שהוקרא ותוספת ההתנגדות הנוספת.

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לדון בשלושת ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית לצורך פרסום בהתאם להתנגדויות **שהומלץ לקבלן** ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.
2. לתקן את התכנית לצורך פרסום ולשייך את אמנון אברמוב למגרש 96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו-96.
3. לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו-210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.9.20.

4. לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום**. להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הוועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

28/06/2023 - דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום שלישי שנערך לפי סעיף 106 (ב)

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א מגרש 107	שטח המגרש היינו 222 מ"ר ולא 213 מ"ר כפי שעודכן במסמכי התכנית העדכניים	לאחר בחינה נוספת של אלמנטים הבנויים במגרש כגון גדרות, יש לעדכן את שטח מגרשים 107, 110 ו 103 ולעדכן את שטח מגרש 107 לכ- 222 מ"ר בהתאם לחוות דעת מודד	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם לחוות דעת מודד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
2	עו"ד יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	1. לשנות את גודל המגרש מ 195 מ"ר ל 200 מ"ר כפי שמופיע בנסח הטאבו 2. לעדכן את זכויות הבניה בטבלאות האיוון כל שישקפו את הבנוי במגרש 3. לתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116	1. המגרש פוצל בהתנגדות קודמת. לאחר בחינה נוספת של אופן הפיצול נמצא שיש לדייק את המדידה. מומלץ לבצע עדכון של גבולות מגרשים 1116 ו 116 לפי גדרות 2. נושא זה עודכן במסגרת סעיף 5 בהוראות התכנית הקובע כי זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות הבניה המופיעות בטבלת האיוון או על פי היתר בניה קיים ותקף טעות סופר 3.	1. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרשים 1116 ו 116 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116 במסמכים הרלוונטיים
3	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרשים 96, 95	1. אין התאמה בין טבלת האיוון לטבלת השטחים בסעיף 5 בהוראות התכנית. יש לעדכן לפי טבלת האיוון ולפי דרישתנו הנוספות. 2. מבוקש לשמור על המגרש בבעלותנו 95 על שטח של 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו ע"י הכללת חלק משביל הגישה אל ביתנו בתחום מגרש 95. 3. תיקון טעות טכני בסימון גדר	1. טעות סופר 2. אין מניעה לחלק את השביל המשרת את שני המבנים בין שני המגרשים 95 ו 96 ולסמן בו זיקת הנאה. שטח סופי יקבע לאחר עדכון מודד 3. לא רלוונטי – סימון רקע של מדידה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלת הזכויות בתקנון התכנית. 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את גבולות ושטח המגרשים 95 ו 96 לפי מדידה. להותיר זיקת הנאה ולעדכן בהתאם את מסמכי התכנית. 3. לדחות את ההתנגדות

תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

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

לאחר פרסום נוסף לפי סעיף 106ב' לו הוגשו התנגדויות יש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 6.4.22 :

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית – לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכויות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

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

אלון הרשקוביץ : תוכנית שדנו בה 3 פעמים בהתנגדויות לפי סעיף 106ב' כיום יש רק 3 מתנגדים ואנו נמליץ לוועדה לתת תוקף לתוכנית.

מצגי בקצרה את עיקרי התוכנית ונותן מענה להתנגדויות.

עו"ד אלעזר טננבוים : לא ברור מה זה מקבלים התנגדות חלקית? ההתנגדות אבל מסתיימת כאשר נקבל הודעה שהשטח הוא 222 מ"ר.

דורון ספיר : 222 מ"ר כפוף לאישור המודד. אם יש לך טענות אנא טען אותן כעת

עו"ד אלעזר טננבוים : שנקבל את המדידה של המודד של העירייה אם הוא יחליט 222 מ"ר זה בסדר אבל אם הוא יחליט 220 מ"ר אנו נתנגד שוב.

דורון ספיר : לא ניתן להתנגד שוב. טען את טענותיך ואנו נשיב לך בהמשך.

אודי כרמלי : יש לך עניין טענה לגבי הגבולות שנמדדו? האם מודד העירייה טען משהו לא נכון עובדתית?

עו"ד אלעזר טננבוים : הגדרות לא היו ישרות המודד לקח את החלק החיצוני, לא תואמה עם הלוקח שלי מדידה לא ברור איך הוא מדד? את המדידה צריך להביא לוועדה.

אודי כרמלי : בוודאי שיש מדידה, המדידה אומרת שיש לך 213 מ"ר. הצוות המקצועי טוען שיש מקום לתקן זאת באמצעות מדידה אנליטית שאינה שנויה במחלוקת.

אלון הרשקוביץ : לעניין התנגדות אורנה בירמן ואילן ישועה הם עדכנו שלא יגיעו שוחחתי עמם אתמול, מדובר במגרש שפוצל בהתנגדות קודמת, קו הפיצול בין שני המגרשים לא היה מדויק, יש שינוי שטח המגרש מ-195 מ"ר ל-200 מ"ר. לגבי שיקוף זכויות הבניה הקיימות במגרש, זו התנגדות חוזרת להתנגדות קודמת שלהם שקיבלנו ולכן היא מתייתרת. לגבי תיקון טעות טכנית לשנות את מס' המגרש מ-16 ל-1116 אנו מקבלים את ההתנגדות. התנגדות נוספת סיון גורן ארזוני ואביב נווה, הם טוענים שאין התאמה בין טבלת האיזון לטבלת השטחים, יש טעות סופר בין טבלת האיזון לטבלה 5, מבוקש לשמור על שטח מגרש 95 שבבעלותנו בשטח 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו, מדובר בשביל שמפצל לשני מגרשים ולכן אין מניעה לחלק את השביל באופן שוויוני ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדות, כמובן לאחר מדידת מודד ומפת מדידה אנליטית. לגבי תיקון טעות טכני בסימון גדר זה לא רלוונטי, זה סימון רקע בתוך המדידה ולכן אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.

דורון ספיר : המתנגדים רוצים לטעון?

אביב נווה : הגדרות בשטח תואמות בדיוק את החלקים שלנו בשטח.

דורון ספיר : אם כך אתה מקבל את הנאמר פה.

אלון הרשקוביץ : שטח המגרש ייקבע לאחר שהמודד יאשר מפת מדידה אנליטית לאור העדכונים שלנו.

יש תיקון טעות טכנית במגרש 187 מגרש של בית כנסת שהעברנו אותו לאזור מעורב מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע לעירוני מעורב בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת.

אנו ממליצים לתקן את מסמכי התוכנית שלהלן ולתת מתן תוקף לתוכנית.

הראלה אברהם אוזן : לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106 ב' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הוועדה מחליטה לקבלן בחלקן, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 6.4.2022 ובהתאם לתיקונים הבאים עליהן דיברנו היום.

דורון ספיר : מברך על התוכנית.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106ב' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הועדה מחליטה לקבלן בחלקן יש לתקן את מסמכי התכנית ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 6.4.22 ובכפוף לתיקונים הבאים :

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית – לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכויות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הועדה

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

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0168989 תא/מק/4246 - הפרדס הקטן, שפירא
8 - 8 - 0011	דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.

כתובת:

רחובות קיבוץ גלויות, ישראל מסלנט, האסיף, 3677, כוכבי יצחק.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי חלקות
6981	מוסדר	חלק מהגוש	53,64-80,92, 99,100,242-243,234, 241,245,	52,54,62-63,98,223,235
6974	מוסדר	חלק מהגוש	142,120,124	

שטח התכנית: 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדרי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוד מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

מדיניות קיימת:

התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא (2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר. התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית. פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן. מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות (תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל 15* קומות בצמתים. *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

מצב תכנוני קיים:

תא/590 –(תוקף 1961)

זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)

יעוד מאושר: מגורים א4

צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2039 (תוקף 1982)

תכנון מחדש מגרש 10 (חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות, 16 יח"ד, ביטול דרך. ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

יעוד מאושר: אזור מגורים א', אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג' שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושי: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור.
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ-3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכונתו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט.
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון.
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ-25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ-0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ-3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמטיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1 ה. בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4

תעסוקה ומסחר – רח"ק 5

שטח לבנייני ציבור – 400%

יח"ד:

צפיפות: 40 יח"ד/דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ-92 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות)

סה"כ יח"ד: כ-242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק, בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ-9 יח"ד בבנין.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית: 55% עד 70%

תשריט מוצע:





זכויות בניה : טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	25% * 2 קומות	ל"ר
מ"ר	כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד/דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש	תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)
גובה	2-4	8 – 19 קומות
מטר	ל"ר	גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר
תכסית	50%	55-70%
מקומות חניה	ל"ר	תקן החניה המקסימלי יהיה 1: 0.8 למגורים 350: 1 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מביניהם.

התיחסות לסביבה :

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב), אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.

המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

שלביות: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:
 - כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 80-100 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
- יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

- במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:
- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ'.
 - אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה. הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
 - זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 050421154701741DI תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
 - אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתוך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:
דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"
 - רחוב ישראל מסלנט:
רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.
 - רחוב כוכבי:
רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב, כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.
- אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ- 3.5 מ'. המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל- 3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו. בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גלויות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

מיתון תנועה

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ- 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

תחבורה ציבורית

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גלויות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות. קו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ- 175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

התייעצות עם הציבור

נערך מפגש בעלים לפני 6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה.

ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

ב3.8.2021 נערכה תת ועדה לשתי צ"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי. ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחיקת השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים שהורים המאושרים בו.	בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.		
החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.	אישור ינתן אם שוכנעה הוועדה כי אין בשימוש הנוסף חמקוש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.		
התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.	מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)		
התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.	מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4		
	שימושים כללים 1.3.1-ו- מבנים ומוסדות ציבור		
+	ס' 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל מגרש: 0.5-1 די - רחק 2.5-3 מעל 1.5 די - רחק 2.5-4	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)		
+	בהתאם לסבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוצת גלויות. (סעיף 3.1.4)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	מרפסות למגורים (ה. 3.1.4)		
	תוספת רחק 1 למצללות (סעיף 1.3.1.4)		
+	על פי ע1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלח בקומות 19)	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה 15 קומות כחזאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוצת גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים			
גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע			

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	חוראות כלליות בנושא בניה בחתאם לנספח בינוי. תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטטעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+	עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג) נובה קומח טיפוסית לתעטוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(א) 5 לחוק. תשמור נסיגה בקומות העליונות בחתאם לסעיף 4.2.2(ג)
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאיט למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת חוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+	תואם מדיניות היחידה האסטרטגית לכלל השכונות
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור	בתתאם לסעיף 3.5.1 בתתאם לסעיף 2.5.3 (ב)	+	התכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 0.78 דונם. חתכנית מציעה שינוי לתכנית צי
קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, כנספת העיצוב העירוני ו/או כנספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+	התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'. חתכנית משנה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושכילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם. חתכנית מוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי. רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"שכיל" ל"דרך משולבת" בחתאם לתחום דרך קיים.

+ קיימת חו"ד דעת תחבורתית + + תואי המתעין מוטמע בנספח תנף +	3.8.1 קבוצ גלויות- דרך עורקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק - 3.8.2 (ה) 1-דרך מקומית חיל השדיון- קו מתעין (ירוק) גובל בתכנית- (סי) 3.8.4 תקן חתניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה לחקטין את תקן החתניה (סי) 3.8.7(א)	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חתניה (3.8.7)
+ הועברה פניה לחו"ד רשות העתיקות	שטח התכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית.	אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)
+ קיימת חו"ד סביבתית בניח ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מיסאניקוזאחוראות לחיתר-סעיף 4.4.4	תכנית חנובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1 ב.4.4.1 תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1 תכנית הכוללת בתחומה קרקעות וזאו מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גזי קרקע - סעיף 4.4.1 ט הועדה, בכפוף לחמלצת מהייע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטורלהקל תכנית כחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
+ התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז	שטח פנוי לתלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
שינוי בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חקלות')
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		7.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	243816-9		4.7.2022

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר - תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל-240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

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

עדי בסיס : מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו איילה רונאל : בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.

שמואל לכנר עו"ד : מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרות והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון. התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרות. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך. אודי כרמלי : אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסה את הענף שאתה יושב עליו.

חיים גורן : אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.

שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעירייה יכולה לצופף יותר את המקום. ליאור שפירא : לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר – תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל-240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מקומון ת"א	23/12/2022
הארץ	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית:

אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אריאל בלום	רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114
זינט אמיר שמאית	רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812
לאה דורון	רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504
נשיץ ברנדס אמיר עו"ד	תובל 5 תל אביב 6789717
נת"ע	מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849
עו"ד רונן אברהמוב	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד רונן אברהמוב	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד שהם קרן	דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101
מהנדס העיר ת"א-יפו	

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה, אקוני מנחם, אקוני יהושע)				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה לההרס.	לקבל את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא 589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.	
9	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה-50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל- 3,500 ש"ח/ מ"ר	
9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד – לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע היותן תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.	
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני-התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה). (ראה המלצת הצוות)				
2. התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ- 125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית	

			הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה.
			כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה.
3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 - שושנה חזיוב (יורשת שמואל חזיוב/חגיוב)			
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה
	5-10	היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי	לדחות את ההתנגדות
	5-10	חסרה התיחסות לתב"ע 589 שפורסמה למתן תוקף ב-1962	לקבל את ההתנגדות
	5-10	טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תב"ע 589 (חלקה 99)	לדחות את ההתנגדות
	11	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להחרס	לקבל את חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים
	11	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות
4. התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981 - לאה אברהמון, יעקב פוזילון ומרים כהן			
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה
	ב,ג	חוסר התאמה לתמ"א 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות
			היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא"מ 5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התייחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות

				נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. תמ"א 70 טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן ישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא 5000.
ג(17)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו-ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשוואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון: ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1138 אשר עתיד להיות בן 7 קומות(כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.	
5.התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981 - יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
ב(7-13) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות" כלואות.	לקבל חלקית את ההתנגדות	1.נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון, עם כיווני אוויר איכותיים. לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. 2.תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ8 ל9 קומות (כולל קומת גג חלקית).	
ג(18)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
ג(18)	השוואה לתא 4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא 4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד. בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.	
ג(22-24)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10%	

				משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
6. התנגדות קרן שהם - ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981 - חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
1ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
2ג	הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית, מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון, שכן מדובר בשני תיקונים טכניים: 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).	
3ג	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
3ג	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73.	
3ג	השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון, יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.	
7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בקרקע-חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73)				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים...).	בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר.
9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוללו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים).	על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה

			מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חו"ד צוות התכנון)	
15	טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	לדחות את ההתנגדות	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי - בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".	
11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחווד אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי. על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה.	
13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות-ראה מענה להתנגדות מספר 5 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73. לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ - מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי. קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.	
			בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה, ככל שידרש תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.	
10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ-47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ-27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30%, כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1: 2.7). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף	

				ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית , תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא.(תא\9142)
8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981- רועי מנשה, ניר מטרני ואברמוביץ קלרה				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
א2	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
ב2	בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות : חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.	
א7	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.	
ד2, ה2, ו10	אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15	
ז2	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הצג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.	
ז2, א7	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2707 קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות , התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.	

9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981 - יעקב ושלמה פינקלשטיין				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
2א	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
2ב	בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	
2ג	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	
2ד, 2ה	אופן תחשיב שטח אקווילנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.	
2ו	מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שווים זה מכבר). יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.	
2ז	הפניה לתא 2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	
10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981 - סעדי אדוארד חלפון				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
2	מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון	לדחות את ההתנגדות	המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית. מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע, שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון.	
11. התנגדות נת"ע				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
5.4	התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101 - בתחום התתל	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד.	
5.1, 5.3	סימון תתל 101 בתשריט מצב מאושר,	לקבל את ההתנגדות		

		לרבות סימון בתת קרקע		
	5.2	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	לקבל את ההתנגדות	
12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	1	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'.	לקבל את ההתנגדות	
	2	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	לקבל חלקית את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד - בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא"9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי העניין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית. לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש.
	3	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
	3	תוספת שימושים, עדכון שלביות	לקבל את ההתנגדות	
	4	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	לקבל את ההתנגדות	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחוו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:
 - שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים. (צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 - בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית**, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ 7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ- 52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה). תדרש הקצאת שטח קרקע של כ-0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
 - התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים. באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 1: 2.7 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
 - במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
 - שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.**
 - תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינויים המבוקשים
 - מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.**
 - עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :
עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 – אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת – **ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**
- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא/589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66, 69, 73 – לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדירור העירונית (תא/9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי) .
- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.
- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של 3000 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

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

עדי בסיס: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

ג'נט אמיר שמאית בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרות שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמיתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה, הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?

דורון ספיר: לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.

אריאל בלום שמאי בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת לרצועה דרומית חלקות 62-70 ורצועה צפונית חלקות 71-78 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת '62 הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת '65. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכי' שפירא, גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת '62. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש. ה-528 מ"ר שנקבעו + התוספת של 175 מ"ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית. **עו"ד רונן אברהמוביץ:** מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ"א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטר, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח"ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ"א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב' יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ"א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות, אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל-10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב' נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 77-71 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 141-142 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת"א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.

עו"ד שמוליק לכנר: מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ' שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה. אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטר והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת"א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקניינים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכנית הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח. הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.

אלון ראובני שמאי: מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות. חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.

דורון ספיר: התנגדות נת"ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס' 2, נת"ע ומהנדס העיר. **עדי בסיס:** התנגדות נת"ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ', לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א' עם עיריית ת"א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד. קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.

עדי בסיס: מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.

קרן שהם והדס אברמוביץ: אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושניסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכי שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש

אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא 5500) שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכי שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנויות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם, אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף. מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.

עדי בסיס: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חיים גורן: משאירים תעסוקה רק בפניה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?

עדי בסיס: נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מלי פולישוק: כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?

דני ארצי: לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה, המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק, הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט. **הילה אשכנזי:** איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן. **דני ארצי:** לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.

חיים גורן: השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?

הילה אשכנזי: העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.

אורי שושני שמאי: לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.

אריאל בלום שמאי: לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.

עו"ד שמוליק לכנר: לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו, העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.

הראלה אברהם און: עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.

דורון ספיר: ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע

חיים גורן: האם יש לכך השלכה תכנונית?

עדי בסיס: לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.

חיים גורן: היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה. **דורון ספיר** : אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים. **מילי פולישוק** : אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?

דורון ספיר : תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית **הראלה אברהם אוזן** : לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106 ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו : הקטנת שטח הקרקע ביעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106 ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות. **אודי כרמלי** : חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.

מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם. **דורון ספיר** : ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

בישיבתה מספר 0011-23 ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106 ב' לחוק לאחר עדכון מסמכי התכנית כדלקמן :

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים (מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן : תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים (תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
 3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
 4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
 5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
 6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
 7. ביצוע תיקונים בהתאם לחו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
 8. לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.
 9. לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו- 78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106 ב'.
- מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות. כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות. המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

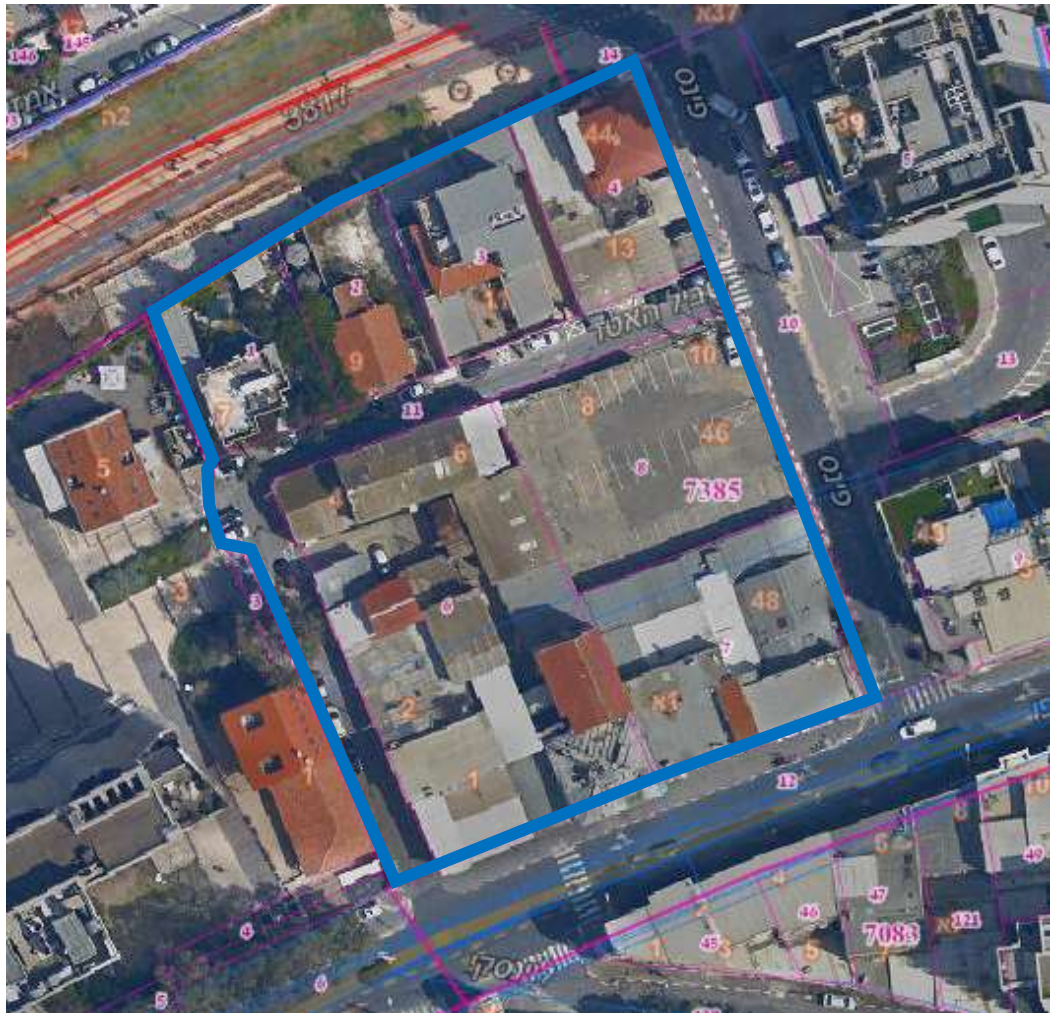
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.

כתובת: רח' דרך יפו 1, רח' פינס 44-48, רחוב שביל האטד 9,7,11,13,10,8,4,2



גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7385	מוסדר	חלק	11, 6-8, 1-4	12, 10

שטח התכנית: כ- 6.378 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים.

אדריכל שימור: איל זיו אדריכלים, ארכוד אדריכלים.

פיתוח: מאזא ארכיטקטורה.

תנועה: דגש הנדסה.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

תשתיות : אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ.
 סביבה : לשם שפר איכ"ס בע"מ.
 אגרונום : דורון לנג.
 שמאות : אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ.

יזם : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.

מגיש : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות:

שם	גוש 7385 חלקות בבעלות
מבואות עתיד - ייזום והשקעות בע"מ	7+8
שאנס דני, יום טוב יגאל, קוגמן שאול	4
לנצביצקי יהודית, חלקה 14 בגוש 7012	3
פנחס פלדר, רחל בן צבי, מרים קליינר, מרגלית קולר, גורן שיינר שגית, שיינר חגי	2
רן אפרת, זלסקי ארז, יניב יעקב, יהודית לנצביצקי	1
מרדכי ארליך, ברודשטין דליה, עמוס אברהם, לשובר יהודה ליאון, מרגלית מרגליות, נחשון מרגליות, מרגליות ברק, מרגליות צבי, מרגלית שפחה, עופר ליאה, נחמיאס חיים, קורופטבה פלצמן שרה, קורופטבה רבקה רבית, קורופטבה בלהה יעלה, שליקאר קאווה, ליאוניד זאב, יוסף בטש, שלמה נגר לוי, בינשטוק יעקב זלמן, בלום מאיר, בלום אביבה, פרידמן בתיה, אלישיב רבקה, וינשטיין דן, שלמה לוי, יובל גנות, גבע ניר, גבע גולדברג תמר	6
עיריית תל אביב	10,11

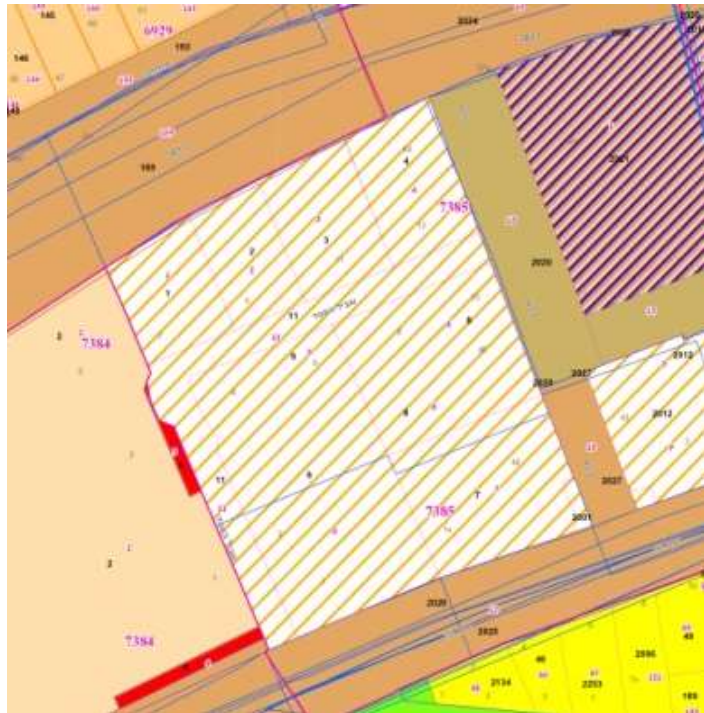
מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כ-6.378 דונם והיא גובלת ברחוב אילת מדרום, רחוב פינס ממזרח, שצ"פ המסילה מצפון, סמטת האטד ומרחב נחשתן ממערב.
 שטח התכנית כולל 2 מרחבי תכנון המחולקים ע"י שביל האטד : בחלקו הדרומי של המרחב קיימים כיום חניון ומבנים נמוכים בגובה של קומה אחת עד שלוש המשמשים לשימושי תעשיה, מסחר ותעסוקה. התכנית המוצעת מרכזת בחלק זה את זכויות הבנייה.
 בחלקו הצפוני של מרחב התכנון הגובל בסמטת האטד ושצ"פ המסילה קיימים 4 מבנים טמפלרים מימי המושבה וולהאלה וסביבם תוספות בנייה. המבנים אינם מוגדרים לשימור על פי תכנית השימור העירונית תא/2650, והתכנית המוצעת מגדירה אותם כמבנים לשימור תוך הגבלות מחמירות, בהתאם למסמך המדיניות של מרחב המסילה.

התוכן מס' החלטה 28/06/2023 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות 9 - 0011-23	
---	--

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד



תכניות תקפות:

- א. **תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון** – התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.
- ב. **תא/מק/צ' – מטרת התכנית** היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור. התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.
- ג. **תא/1200 – מטרת התכנית** היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. מתן תוקף: 10/07/1975. התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.
- ד. **תא/2650 ב – מטרת התכנית** היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו, מתן תוקף: 08/03/2015.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב, הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.

ה. תכנית מתאר עירונית תא/5000 –

תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.

רח"ק בסיסי: 4.2.

רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ-1.5 דונם).

נספח עיצוב עירוני: מרקמי עד 8 קומות, בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 502 - כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה.

אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לציר הסעת המונים.

הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה

בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.

תשריטי תכנית המתאר:



תשריט עיצוב עירוני

תשריט אזורי תכנון

תשריט אזורי יעוד

ו. מדיניות תכנון מתחם המסילה תא/9032 (אושרה בוועדה המקומית 27/05/2009, עדכון: 03/05/2011, 18/11/2020):

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבת וזאת ע"י קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מרקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המתחם למספר מתחמי משנה ובניהם מרחב האטד בו מתכננת תכנית זאת. היא

קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב האטד:

1. את תחום המתחם: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחושתן (תא/2355א)

במערב ופארק המסילה מצפון.

2. מיסוד השימוש בסמטת האטד.

3. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.

4. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את אבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של

המגרשים. בניינים אלה נותרו מהמושבה הטמפלרית ושימורים ישלים רצף מבנים לשימור לאורך

הרחוב הראשי ההיסטורי במושבה.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

הוראות בינוי מנחות: הקמה של מסד מרקמי לרחוב אילת ומגדל בתכנית של עד 1200 מ"ר. העמדת המגדל תהייה תוך שמירה על עומק של לפחות 8 מ' לבניה המרקמית לרחוב אילת. גובה המגדל במתחם לפי המדיניות הינו עד 40 קומות.

הקצאות לצורכי ציבור: 30% משטח התכנית המפורטת לשב"צ ושצ"פ והרחבת מדרכות.

תקני חניה: קביעת תקני חניה מופחתים לתעסוקה -350:1, ו-0.75 למגורים.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך מרחב המסילה באמצעות קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח; קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור; שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת הדרכים הסובבות וקביעת דרך משולבת; קביעת מבנים לשימור וזיקות הנאה לשימוש הציבור בשטח שסביבם. כל זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

קביעת השימור כוללת ארבעה מבנים טמפלריים כולל גדרות ואלמנטים מבניים נוספים בסביבתם, זאת בנוסף לשמירה על התוואי ההיסטורי של שביל האטד והוראות שימור לחומה ההיסטורית לאורך פארק המסילה הגובל בתכנית מצפון.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", שפ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ו"מבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת מבנים לשימור והוראות שימור בתחום התכנית.
4. הוראות והנחיות לשטחים הפתוחים.
5. קביעת שטח קרקע לצרכי ציבור, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשימושים הציבוריים כל זאת בהתאם לתכנית צ' העירונית.
6. קביעת זכויות הבניה בתכנית עבור השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
7. קביעת שימושים ראשיים על קרקעיים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים עד 25% מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.
8. קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית למגדל עד 40 קומות, 180 מ' גובה מפני הים.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובנייה ירוקה.
12. קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
14. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ציבוריות:

- התכנית קובעת את תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,026 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 2,776 מ"ר עבור שטח ציבורי בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- התכנית קובעת את תא שטח 800 ביעוד דרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד.
- התכנית מקצה 543 מ"ר עבור הרחבת תחום הדרך ברח' פינס וברח' אילת.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

תועלות ציבוריות:

התכנית קובעת את שימור המבנים הטמפלרים והחומה הטמפלרית בתחומה כתועלת ציבורית ובנוסף, קובעת הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור בהיקף המשקף 937 מ"ר שטחי ציבורי מבונים.

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 48,319 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.

45,543 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים כוללים את שטחי הבניה במבנים לשימור בתא שטח 100B ושאר זכויות הבניה מרוכזות בתא שטח 100A ובו הוראות המאפשרות הקמת מגדל עד 40 קומות. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יחיד.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ שטחים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 34,157 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למגורים: 11,386 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למבני ציבור: 2,776 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ לכל השימושים: 48,319 מ"ר ברוטו.

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: כ- 15,420 מ"ר.

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					שטחי הכניסה				מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	100A 100B		26275	7882				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	100A		8758	2628	127			
מגורים מסחר ותעסוקה	סה"כ	100	100A 100B	3558	35033	10510	12920	165	40	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	200		1026	2056	720	2500		4	4

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- הזכויות בטבלה הן נגזרת הרח"ק המותר כפי שנקבע בתכנית המתאר. הזכויות עבור שימוש מגורים מסחר ותעסוקה חושבו ע"י מכפלת רח"ק 12.8 בשטח תת תאי השטח 100A ששטחו הוא: 1,858 מ"ר ו- 100B ששטחו הוא: 1,706 מ"ר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זכויות הבנייה לא חושבו משטח השפ"פ C100 ולא תתאפשר בניה על קרקעית בתחום השפ"פ.
- ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה ובהתאמה לתכנית עיצוב שתכלול אפשרות זו, כל זאת לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם למדיניות העירונית לאזור.
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.
- שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית. היקף שטחי המסחר הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטחי המסחר לא ייפחתו מ-600 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1, הנחיות

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

מיוחדות.

- ה. שטחי הבנייה למסחר ותעסוקה כוללים את שטחי הבניינים לשימור בתא שטח 100B. שטח המבנים לשימור יקבע בהתאם לתיקי התייעוד.
- ו. לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות.
- ז. בהתאם למגבלות רת"א גובה הבניה המירבי מפני הים לא יעלה על 180 מ'.
- ח. יחידות הדירור יתאפשרו במגרש 100A בלבד.
- ט. גודל המגרש לחישוב זכויות הבניה במגרש הסחיר כולל את תאי השטח 100A 100B.

יח"ד:

תותר הקמתם של עד 127 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

בינוי ושימושים

בינוי :

בתא שטח 100A הבינוי כולל מגדל בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ' מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, כאשר ארבע הקומות התחתונות מהוות קומות מסד מרקמיות. קומות המסד יבנו כבינוי מרקמי מלווה רחוב לאורך רחוב דרך יפו ורחוב פינס, וזאת על מנת לשמר על האופי הרציף המאפיין את הרחובות הסמוכים. תותר הקמה של עד ארבע קומות מסד בגובה מירבי שלא יעלה על 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס גג המסד ללא מעקות ומתקנים. מספר קומות המסד לכל אחד מהרחובות וגובהן יבחן במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לגובה המרבי של המבנה הציבורי בתא שטח 200 ולחתיכי הרחובות הסובבים.

בתא שטח 200 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) הבינוי כולל 4 קומות מרקמיות מלוות רחוב לאורך דרך יפו ועוד קומה חלקית בתכסית 65% אחוז מהקומות הטיפוסיות, ובנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית דרך יפו.

גובה קומות :

- א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
- ב. גובה קומות המסד/המרקמיות לא יעלה על 4.5 מ' לקומה.
- ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- ה. במסגרת תכנית העיצוב, תיבחן האפשרות לקומות גבוהות מהקומות הטיפוסיות המותרות ובתנאי שגובה המבנה המירבי וגובה קומות המסד ישארו ללא שינוי. מספרם של הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות, לרבות כל קומות המסד.
- ו. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ' כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בתקנון התכנית.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

קווי בניין :

תא שטח 100 :

A100 – בניה חדשה

מדרום (לכיוון דרך יפו) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 8 מ'.
מצפון (לאורך סמטת האטד) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 2 מ'.
ממזרח (לכיוון רחוב פינס) - לקומות המסד 2 מ', לקומות המגדל 4 מ'.
ממערב (לכיוון תא שטח 200) לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 0 מ'.

B100 – מבנים לשימור

קווי הבניין העל קרקעיים יהיו בהתאם לקונטור המבנים לשימור ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.
דופן הדיפון החיצוני של המרתפים החדשים, שאינם מרתפים הקיימים במבנים לשימור, ישמרו על מרחק מינימאלי של שני מטרים מדופן המבנים לשימור ובכלל זה מדופן המרתפים לשימור.

תא שטח 200 – מבנה ציבור

תותר בניה בקו בניין 0 בכל תחום המגרש ובתנאי שתישמר תכסית הבניה המירבית המותרת.
קו הבניין לדרך אילת הינו מחייב.

הוראות עיקריות נוספות :

- לא תותר בניית פתחים בחזית המערבית בקו בניין 0 של קומות המסד, זאת על מנת לאפשר השקה בקו 0 למבנה הציבורי בתא שטח 200.
- תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,200 מ"ר ברוטו.
- מרפסות ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין.
- לא יותרו שימושי תעסוקה/מלונאות/מגורים באותה קומה.
- הכניסות בין שימושי תעסוקה ומלונאות - ככל שיאפשרו, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
- תותר בניית חמש קומות מרתף תת קרקעיות בהתאם לקו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט ובכפוף להשארות תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית של לפחות 20%.
- תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).
- תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 70% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).

שטחי מסחר בקומת הקרקע :

בתחום הבניה החדשה : קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בחזיתות שפונות לדרך יפו, רחוב פינס ולשביל האטד, מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ושטחם המינימאלי יעמוד על סך 600 מ"ר. אורך החזיתות המסחריות והפעילות לא יפחת מ-70% מאורך החזיתות.
בתחום המבנים לשימור : יקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23ב'

שימור מבנים:

בשטח התכנית ישנם 4 מבנים וחומות לשימור, אשר תחומים ע"י שצ"פ המסילה מצפון ושביל האטד מדרום. לאורך החומה הפונה לשביל האטד ישנם אלמנטים מעוטרים עשויי בטון ושערים ברזל בעבודת פרזול מקצועית אלו ישומרו וישוחזרו. לאורך גבול התכנית הצפוני הנושק למרחב המסילה ישנה חומת אבן המוגדרת אף היא לשימור ובאחריות נת"ע.

פיתוח מרחב זה, המוגדר לשימור, יעשה באופן רציף תוך איזכור והתחשבות בחלקות המנדטוריות שחלות על השטח היום.

ארבעת המבנים המקוריים במרחב בעלי קומה אחת עד שלוש קומות, נבנו בסוף המאה ה-19 בסגנון בניה טמפלרי. לאורך השנים נוספו למבנים תוספות בניה מאוחרות – תוספות אלו יפורקו בהתאם לתיק תיעוד ובתיאום ואישור מחלקת השימור.

כחלק מתכנית זו נעשה תיק תיעוד מקדים המקיף את ערכם ההיסטורי של המבנים. תכנית זו משמשת את המבנים לרבות פירוק התוספות המאוחרות ופיתוח השטחים הפתוחים תוך התייחסות לחלקות ההיסטוריות. שימור המבנים יהיה תנאי לאכלוס בכל מגרש 100.

המרחב הפתוח

התכנית המוצעת קובעת לאורך דרך יפו ורחוב פינס הפקעה לדרך, לצורך הרחבת מדרכות להולכי הרגל. התכנית הפקעה לדרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד הקיים, ובחלקו המזרחי שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור ברגל וברכב. הוראות הפיתוח קובעות לאורך כל מעבר האטד פיתוח משולב תנועה והולכי רגל.

התכנית קובעת את השטח שסביב המבנים לשימור בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. פיתוח השטח שבתחום המבנים לשימור יפותח לכדי מרחב רציף תוך התייחסות לחומות ההיסטוריות ולפרצלציה המנדטורית ותוך תיאום עם מחלקת השימור בעירייה. בשטח זה מרוכזים שטחים ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול ונטיעת עצים, בשטח של לפחות 20% משטחו של המגרש הסחיר.

כך כל השטח הפתוח בתכנית יהיה בשימוש הציבור ויצטרף למערך השטחים הפתוחים במרחב המסילה.

זיקות הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ובשפ"פ ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניון השייך לתא שטח 200 – המבנה הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ג. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בתחום זיקת הנאה או לכיוון במגרש הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

תחום הנחיות מיוחדות:

- א. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי שביל האטד – ברוחב של עד 3 מ' ובעומק של עד 2 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.
- ב. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות ב' המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי רחוב פינס – ברוחב של 1.5 מ' ובעומק של עד 1.5 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

תנועה וחניה

- א. רמפת הכניסה למרתף ולחניון הפרויקט תאפשר דרך רחוב פינס בלבד ובתוך תחום קווי הבניין, מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מבניהם:
 - תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצמצם את תקני החניה במסגרת תכנית העיצוב ולאפשר הסבתם של שטחי החניה לשטחים עיקריים לעת הפעלת הקו האדום, וזאת בהליך הכולל פרסום.
- ד. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- ה. כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
- ו. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
- ז. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה לכלי רכב לחניון השייך לשטח הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ח. החניונים במרחב יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. לצורך כך גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ'.
- ט. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. בשימושי התעסוקה תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בלבד. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום, הן ימוקמו במרוכז, בקומות העליונות ככל הניתן, כאשר מיקומן הסופי והוראות נוספות ייקבעו בתכנית העיצוב. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.
- י. יותקנו עמדות לטעינת רכבים חשמליים ב-30% מעמדות החנייה לפחות (67 עמדות לפחות), ותוקם תשתית מתאימה עבור התקנת עמדות טעינה ב-100% מעמדות החנייה. העמדות יותקנו בחניות המיועדות למסחר ולתעסוקה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים. תותקן מערכת לניהול טעינה עבור כלל עמדות הטעינה בפרויקט. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה

- א. תידרש בחינה מפורטת לנספח הסביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
1. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 2. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע.
 3. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
 4. פירי פליטת אוויר לחניונים הפרטיים ישולבו בבניינים.
 5. הבנייה החדשה תעשה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבנייה, בדרגה שתקבע על ידי הרשות המקומית.
 6. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 7. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית

- תנאי להוצאת להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. היתר הבניה לתא שטח 100A יכלול תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית.
- התוכנית תפורט בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23ב'

2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינן ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
3. תיאום שימור בהתאם להוראות פרק 6.1 לנושא השימור ושאר הוראות תכנית זאת.
4. מקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב
5. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו, מיקום החניון הציבורי בבעלות פרטית בהתאם להוראות סעיף 6.3.
6. התייחסות לנושאים סביבתיים:
 - א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו
 - ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.
 - ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה, ככל שיידרשו ע"י חברת החשמל.
 - ד. הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות ושילובן בגגות/חזית חמישית/גג פעיל וכו' או מיקומן בתת הקרקע/חדרי יעודיים.
 - ה. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרו-מכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
7. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
8. תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות ההנאה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
8.62	549.86	דרך מאושרת		8.91	568.38	דרך מאושרת
8.5	542.44	דרך מוצעת				
7.21	460.08	דרך משולבת				
55.78	3557.89	מגורים, מסחר ותעסוקה		91.09	5811.29	שטח לתכנון עתידי
3.78	241	שטח פרטי פתוח				
16.11	1027.27	מבנים ומוסדות ציבור				
100%	6378.55	סה"כ		100%	6379.67	סה"כ

התוכן 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 28/06/2023 9 - - 0011-23
---	---

הדמיות



מבט מזרח, מגדל האטד במרכז, משמאל מגדל נחושתן ומימין מגדל ליבר



מבט מצפון, מגדל האטד במרכז, מימין מגדל נחושתן ומשמאל מגדל ליבר



חזית רחוב אילת, מבט מזרחה, חזית מבנה הציבור וחזית מסד המגדל

ועדת שימור

התכנית הוצגה בפני ועדת השימור בתאריך 07.06.20:
חברי ועדת השימור החליטו להמליץ על הכרזת 4 המבנים והאלמנטים המרחבים במתחם (כדוגמת חלקי חומה) לשימור. חברי הוועדה ביקשו לראות סקר תיעוד מתחמי המציג את יתר המבנים במרחב התכנון, והוחלט שהנושא יוצג בשנית.

התכנית הוצגה בשנית בפני ועדת השימור בתאריך 20.08.20:
סקר התיעוד הורחב לבקשת חברי הוועדה והתייחס לכל המבנים היסטוריים במתחם שבנדון. לפי הסקר עולה כי חלק מהמבנים המקוריים שהיו במתחם נהרסו, חלקם עברו שינויים רבים, ולחלקים שנותרו – ערך ארכיטקטוני נמוך. לפיכך, מבקשים להישאר עם הגרסה שהוצגה לדיון הקודם עם הכרזת 4 מבנים וקטע חומה לשימור בהגבלות מחמירות. חברי הוועדה המליצו על קידום התכנית לדיון להפקדה בועדה המקומית כפי שהוצגה.

חוות דעת תחבורתית

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

חוות דעת סביבתית

חוות הדעת מתייחסת לנספח הסביבתי ולהוראות הרלוונטיות בתקנון התכנית לעניין בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה, כפי שמפורטים בדראפט.
היחידה לאיכות הסביבה אישרה את פרקי הנספח הסביבתי הרלוונטיים ואת הוראות התקנון.
היחידה לתכנון בר-קיימא אישרה את פרקי המיקרו-אקלים בנספח הסביבתי ואת סקר האנרגיה. ככל שידרשו פתרונות אדריכליים ונופיים למיתון רוחות הם יינתנו בתכנית העיצוב. התכנית מבטיחה לפחות 20% שטח קרקע פנוי מבנייה בתת-הקרקע ומעליה לטובת חלחול ונטיעת עצים.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

חוות דעת אסטרטגית

1. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 109 יח"ד מעבר למצב הקיים בפועל. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח דגם אוכלוסייה דומה לרובע 4, גודל משק בית 2, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-220 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

סה"כ	
0.5	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.6	ס"הכ שב"צ (דונם)**
1.1	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר	
0.9	המגרש הינו חלק מתכנית 1200 ומוגדר שטח לתכנון בעתיד. במקרה כזה אנו מחשבים את הזכויות במצב הנכנס לפי המצב הקיים בפועל במגרש מנתוני ארנונה. לפי נתוני ארנונה בנויים 5,080 מ"ר על מגרש ששטחו כ- 5.8 דונם ~ רח"ק 0.9	רח"ק לפי תכניות תקפות
12.8	רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	רח"ק מוצע
3,558 מ"ר	שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
1,525 מ"ר	הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי (1,025 מ"ר) ולדרכים (500 מ"ר). יחד עם 746 מ"ר בייעוד דרך (רחוב באטד).	הפקעה מוצעת

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

שיעור ההקצאה הנדרש	37%	הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה	75%	
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. $[75\% * 37\% * 3,558]$

2. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת תוספת של 1.6 דונם מגרש למבני ציבור – 0.6 דונם עבור תוספת יח"ד (שב"צ מקומי בלבד) + 1 דונם עבור שימושים שאינם למגורים (לא כולל שצ"פ). התכנון המוצע כפי שהוצג ע"י יזמי התכנית, מציע מגרש ציבורי (חום/ירוק) של 1,025 מ"ר. בנוסף לכך מוצעת הפקעה לדרכים של 500 מ"ר. לפיכך, ההקצאה המוצעת עונה על הצורך הציבורי בפרוייקט. מוצע כי יעוד המגרש יהיה עבור מוסדות ציבור – "חום" על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהקמת המוסד הציבורי וכן שקיפות כלפי הציבור ביעוד המגרש העתידי.

שטחים פתוחים:

על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

3. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה:

0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום (דהיינו: 8.5-12.8) * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי של 3,060 מ"ר.

התחשיב: $3,060m^2 = [45,543 - (8.5 * 3,558)] * 0.2$

יידוע ציבור

בתאריך 13.09.20 נערך כנס יידוע ציבור וזאת לפי החלטת תת-הוועדה לשיתוף הציבור. בכנס לקחו חלק כ- 50 משתתפים. המפגש חולק לשני חלקים מרכזיים - החלק הראשון הוקדש להצגת והסברת התכנית. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות התושבים בו נשאלו שאלות, ניתן מענה ע"י אנשי המקצוע והוצגו התייחסויות לתכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 507-0629261	שם התכנית: תא/מק/4920 - מתחם האטר	מגיש התכנית: תדתר יווב וחשקעות נדל"ן בע"מ	עורך התכנית: אדרי אבני ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו			
☒ עירונית			
☐ כפרית			
☐ יש			
☐ אין			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מדות חסיף בחוק
לדוגמא: תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 6 דונם - התוכנית כוללת הרחבת סבבים לאורך רחוב דרך יפו, שיטור סבבים לאורך תוואי הסליל ובניית מגדל מערב שיטורים בן 40 קומות כמו גם מבנה ציבור	62 א. (3) חוק התייב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (כחתימת לתוכנית תא/5000 (מחוז תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשט בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחם התכנון.	- אזור תכנון 502 - רחוב - אילת, בניית נקודות - חריגה לסביבתה - אזור תעסוקה מטרופוליט - 51 - רחוב אילת	- בניה נקודתית חריגה - מסביבתה תותר עפ"י - מסמן מדיניות ועד 40 קומות. - הוראות עיבוד - רחובות: קו בניין - למניה חדשה יקבע - תוך התייחסות לקו - הבניין של סבבים - לשימור לאורך - הרחוב.
		- מסמן המדיניות - למרחב המסילה אושר - ב- 18.11.2020 - החוראות בתכנית - הוראות את מסמן - מדיניות זה
		+

הוראות נדרש לעיבוד	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגושפח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: כולל סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. עלייה מעל מספר הקומות בגושפח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א. והחוראה בטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.	בהתאם לסעיף 4.2.6 א) ולטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: כולל סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועד 40 קומות. סעיף 4.2.2 א) סעיף 4.2.2 ב) נשפחים	+ התכנית מציעה מגדל בן 40 קומות, התואם לסממן מדיניות מאושר לטרח המסילת. + התכנים והגבויים נבחנו לאור הגבהים בסביבת הקרובה בכלל זה ביחס לגובה המגדל. קיימים נספחי בנייני עירוני, ותחבורה, תשתיות ונספח מקלימו
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בגושפח בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ומגנים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)	+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר ויקות הטאח וקווי הבניין. בטוח, 15% משטח התכנית חייב להיות מבוני לטובת נטיעות.
הוראות נדרש לעיבוד	הקצאת ציבורי - סעיף 6.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה או חצרות שטחי בנייה מיועדי שטחי למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת לאח מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	מהות התקצאת לצרכי יעודי תיקפה ייקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1	+ התכנית חוראת חוות דעת הוחרה האסטרטגית
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	3.5.1 א) שימושים 3.5.1 ב) שטחי בנייה 3.5.1 ג) 3.5.4 א) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני	+ + +
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.13 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאונגים תחת התגורה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ התכנית מציעה הרחבת המדרכות ברחובות מינס ואילת הציר הירוק אינו בתחום חקו הכחול של התכנית

+ קיימות חוות דעת ותחביריות לתכנית יעוציפי נסמך תחבורה, נסמך בינוי ונסמך פיתוח ויעוצב מופי + הרחבת דרך אילת לפי סעיף 3.8.2 (א)2 לחוק. קו הבניין לדרך אילת יהיה 0 לאחר ההפקעה ובהתאמה לקו המבנים לשימור לאורך הרחוב (בהתאם לטבלה 5.4) + התכנית כוללת ביסול דרך מקומית +	3.8.1 (ה) עירונית 3.8.2 (ו) דרך עורקית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתצין 3.8.7 תוכן חניה	נסמך תחבורה אזור מוסת הולכי רגל דרך עורקית עירונית דרך עורקית עירונית סוציאלית מבני העדפה לתחבירי חקו האדום שביל אופניים	3.8 - חוראות למרכיבי תחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) חוראות לנשאים הבאים: (3.8.2) קווי מתצין (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תוכן חניה (3.8.7)
+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם לחולסת וועדת השימור מיום 7.6.20 במסגרת תכנית העיצוב ויכנו תוכני תיעוד מפורטים עבור מבנים לשימור.	בהתאם לסעיף 4.3.1 (ה)	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור בתכנית ומבצעת, או בתכנית מאושרת	4.3 - שימור - חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
+ מסמכי התכנית כוללים נסמך חוות דעת סביבתית, נסמך סביבתי, סקר אנוניתי, סקר היסטורי וחוות דעת אקלימית. + תנאי להצעת בקשה להיתר יחיד הכנת תכנית עיצוב	בהתאם לסעיף 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שיסודיים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה וראו מסיור וראו מלונאות מצד שני. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למסקדה (4.4.5) הסמכות לטעות מחוראות סעיף 4.4
	יסקוד (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכנית מנייה, על חוות קרקעית בחוק של 15% למחות מתוך שטח המגרש	בכל שטח התוכנית תשריט נסמך תשתיות	4.6 תשתיות - פרק תשתיות כולל חוראות מרחביות הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות לתכנית תשתיות (4.6.2) בתיבות אנוני ורדיוסי סגן (4.6.3)

דיון בלליות מרחבית: תכנית

מיסוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חומל (4.6.6)	כשטח חידור למים (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחידור מים משמים אל מערכת הביוב והחידור מערכות הביוב אל מערכות הביוב	+
	ביוב (4.6.5)	התכנית כוללת נספחי ביוב ומים

שימוש בסעיף ח'ק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בתוכנית המתאר
תוכנית במסגרת תוכנית מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם תורה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבז.	שימוש בתוכנית המתאר
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברישום עירונית.	סעיף
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א2)	איתור והחלקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א3)	הרחבת ווארכת דרך בתוואי מאושר בחתום למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבלת בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמורות) כסמכות בסעיף 2) במסמך זה.			
מחליט ויועדה			
שם וזכר משפחה	מסמך ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	02533275		8.6.2022
חוקר המשפטי לוועדה			
שם וזכר משפחה	מסמך ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עיד	2438746-7		8.6.2022

אן ברום | דה

השתתף
בני אילנה סולמי - ראש עק (מחשוב מוכיחות תורה מחוזיות)
נאות תכנון

2156/2021

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 2023-0011	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון להתחדשות מרחב המסילה, לפי עקרונות התכנון שנקבעו במסמך המדיניות. התכנית מממשת את תכנית המתאר עם שימוש עיקרי לתעסוקה בעירוב שימושים עם מסחר ומגורים. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור, מרחיבה את הרחובות שסביבה, מבטיחה את תפקודו של מעבר האטד, מכריזה לשימור על 4 מבנים, משמרת אותם ומקצה משאבים נוספים לקרן לשימור מבנים. כל השטח הפתוח בתחום התכנית יצטרף וישתלב במערך המעברים והחיבורים של מרחב המסילה. מהסיבות האלה מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ומומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם תועלות.
2. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
3. השלמת תיאום מעבר תשתיות עם מי אביבים ותיאום הנדסי.
4. השלמת תיאום עם נת"ע.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית: 507-0629261	שם התכנית: תא/מק/4920 - מרחב האטד	מגיש התכנית: תדור יזום והשקעות נדל"ן בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה יפו	עורך התכנית: אדרי' אבנר ישר
זיהוי הרשות המוסמכת			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגול" (שער לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מסלול התכנון והגדס			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחלף לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.			
הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.			
הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.	הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.	הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.	הערות והבהרות: 1. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 2. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת. 3. תכנית זו היא תכנית מתאר כללית, ולכן היא כפופה לתכנית מתאר כללית של הרשות המוסמכת.

קביעת חוראות למתחמי תבון נרשאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע; אזור תעסוקה מסרופוליט; נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, עם בינה נקודתית חריגה לסיבובת. נספח אזורי ומתחמי תבון: רחוב עם חוראות עיצוב מיוחדות.	הנחיות לאזורי תעסוקה סעיף 5.3.3	+ מסמך חמדניות למרחב המסילול אושר ב-18.11.2020 וחוראות בתכנית תואמות את מסמך מדיניות זה. + לא נדרש מסמך מדיניות לרחוב אילת שכן הורפן תעמנית מוסדרת במדיניות המסילול והמדומית במסגרת תכניות המקודמות שם.
קביעת יועדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועדי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1 תעסוקה משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ה)	+ התכנית מגדירת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרסי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ז) הנדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, 3.1.1 (ח-ט) למקבצי השימושים נלווים - 3.1.1 (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: תשתיות ועלויות - בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנניות המפורטות.	שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1 (ד) ו לפי אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מגורים, מסחר ויא תעסוקה 2 בתת הקרקע	+ התכנית מגדירת שימושים למגורים בחקיקה של 25% מסך השטחים וועל קרקעיים. בנוסף מוגדרים שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע + התכנית קובעת מגרש ביעוד מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת התוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבית.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב); רחיק מירבי סמוך לציר מתעין במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8	שטחי הבנייה בשטח למגורים מסחר ותעסוקה נגזרים מרחיק 12.8 ומחויים 45,616 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם תועד רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ה) מפרטות למגורים והיא מולטאות סעיף 3.1.4 (ז) מצללות לשימושים ציבוריים	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח תעיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בתחום למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ז) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למשטח מגורים, ובכל שלא יבוא על חשבון שטחי הניה ושטחי השירות הנחויים לתפקוד הבנין.	+ שטחי הבנייה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מחויים פחות מ-50% משטחי הבנייה המעל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,

עמ' 219

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים (3.8.2) דרכים קווי מתחין (3.8.4) חנויות ציבוריים (3.8.6) תכן חנייה (3.8.7)	נספח התחבורה אזור מוטח הולכי רגל דרך עירקית עירונית דרך עירקית עירונית מוצעת נתיבי העדפה לתחבי"צ הקו האדום שביל אופניים	3.8.1 (ח) 3.8.2 (ח) דרך עירקית עירונית 3.8.4 קווי מתחין	+ קיימת חוות דעת ותחבורתית לתכנית יצומרו נספח התחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נמי + תרחבת דרך אילת למי שיעף N62 (א2) לחוק. קו הבניין לדרך אילת יחיות 0 לאחר התקפת ובחנתאמה לקו המבנים לשימור לטרך תרחוב (בתחום לטבלה 5.4) + +
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברישית השימור העירונות או שנקבעו לבניית הוראות לשימור בתכנית המועצה, או בתכנית מאושרת	בתחום לסעיף 4.3.1 (ח)	+ תכנית קובעת מבנים לשימור בתחום לתחלואת ולעת השימור מיום 7.6.20 במסגרת תכנית העיצוב יוכנו תוקי תיעוד מפורטים עבור המבנים לשימור.
איכות סביבה – סעיף 4.4 העדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תחזית מרחביות (4.4.4) תנאים לחפיקה (4.4.5) חסמאות לטעות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	בתחום לסעיף 4.4.1 (ח) תכנית הקובעת שינויים משמרים של מטרדים מבר אחד, והעסקת ו/או מספר ו/או מלונאות מבר שני. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 בניית ירוקה (4.4.3) תחזית מרחביות (4.4.4)	+ מסמכי תכנית מוללים חוות דעת סביבתית, נספח סביבתי, סקר ארצי, סקר היסטורי וחזות דעת אקלימית. + + תנאי להגשת בקשה לתיעד יחית חכנת תכנית עיצוב
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: סכר המיניד לתשתיות (4.6.1) תחזית כללית לתכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מון (4.6.3) נוקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) השכל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית תשרוט נספח תשתיות	ניקוז (4.6.4) (ב) בכל תוכנת השמור תכנית מנית, על ונת קרקעית בוחיק של 15% לפחות סתוך שטח המגרש כשטח חריר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המועצות אפשרות להדירות מי משמים אל מערכת הביוב וחדירת משרכות הביוב אל מערכת הניקוז	+ התכנית כוללת נספחי ביוב ומים (4.6.5)

[illegible][illegible]

2017 | 2018 | 2019

בני ארבעת סולמיו – ראש שני (מחשוב ממוקד) וסרת מחזורית)
עודד חסון

2000年9月28日

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

אלון מטוס : תוכנית במסגרת מדיניות מרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת

חיים גורן: מה ההיקפים לגבי דיור בר השגה? >

אלון מטוס: התועלת הציבורית היא שימור של 4 מבנים שהם לא בתוכנית השימור. בנוסף הקצאת

כספים לקרן שימור מבני ציבור ביחד מהוות תועלת ציבורית.

אורלי אראל: המגרש הציבורי זו הקצאה לא תועלת.

אופירה וחנן וולק: מה קורה ב־4 המבנים לשימור

אלון מטוס: יותרו בהם כל השימושים מעט מגורים וזאת מתוך כוונה שכל השטח שמסביבם שהוא זיקת

הנאה בתוכנית יתאפשר לציבור להסתובב בו.

אופירה : לא בהכרח, אולי נרצה שיהיה שם מרכז קהילתי או גני ילדים.

אלון מטוס : המבנים לשימור הם בחלק הצפוני והם בשימושי מסחריים והשטח סביבם פתוח לשימוש

הציבור למעבר ולשהייה. יש מבנה ציבורי, בחלק הדומי, שהוא הקצאה ציבורית לצורכי ציבור ושם יהיה

מבנה ציבור בגובה 4.5 וקמות.

התוכן מס' החלטה 28/06/2023 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23
---	---

אופירה יוחנן וולק: כלומר 4 המבנים לשימור מוקצים לקטע מסחרי ולא קטע ציבורי, למה? חיים גורן: האם נעשתה שמאות כמה העלות המוערכת של שימור המבנים לעומת כמה אם היינו דורשים 10% דיור בר השגה.

רוני קינסברג: אנחנו באזור מע"ר ולא באזור מגורים לכן האקוויולנטי הוא לא בהישג יד ויש פה 2 תועלות ציבוריות. אחד תועלת שימור מבנים למורת רוחם של היזמים מחשיבים את העלות העודפת של השימור והיתרה הכספית שנוותר תופקד לקרן תוכניות לשימור ואיתם משמרת מבנים לשימור בבעלות ציבורית. יש תחשיב מסודר למעשה אין תוכנית שלא עוברת תחשיב כלכלי. אופירה יוחנן: ביום מן הימים 4 המבנים לשימור פתאם יצטרכו מרכז קהילתי/לקשיש האם תוכלו לשנות. אורלי אראל: לא.

מלי פולישוק: למה הם מיועדים?

אופירה יוחנן וולק: הם מיועדים למסחר והכסף שישלמו זה מה ישלם את השימור שלהם. אורלי אראל: יש לנו כמה סוגי בדיקות שעושים. אנחנו בודקים מה הפרוגרמה שנדרשת לצורכי ציבור ולצורך מה. עושים עבודה משותפת עם כל מיני אגפים כמו אגף נכסים, ונשאלת השאלה האם לצרכים שקבעה היחידה לתכנון האסטרטגי מה המיקום הטוב ביותר כשהעדפה שלנו זהו מבנה שעומד בפני עצמו ולא חלק משטח ציבורי בנוי. שיש מבנים לשימור המצב יותר מורכב לכאורה אומרים שאפשר לקחת את השימור אלינו. אבל יש הגבלות מאוד מחמירות אבל כשזה רכוש פרטי היכולת שלנו לדרוש 1,2 הוא יותר חזק מאשר לדרוש מהעיריה כי לעיריה יש צורכי ציבור. מה חל העיריה לא חל על קרקע פרטית. העדפה שלנו לקבל מגרש שהעיריה תבנה את השטח הציבורי מתי שהיא צריכה ובלי מגבלות. 4 המבנים הם רכוש פרטי ונשארים פרטי. הם לשימור אבל בבעלות פרטית.

אופירה יוחנן וולק: אבל אמרתם שזה לשימוש מסחרי. אורלי אראל: נכון מסחרי. אפשר שיהיה שם כמו תוכנית השימור בבנין לשימור את כל השימושים מגורים מלונאות והקרן היא לקרן יעודית של העיריה לשימור מבנים לשימור בבעלות עירונית. אלון מטוס: זה בנוסף, שימור המבנים בפועל ובנוסף גם הקצאה לקרן השימור. ההקצאה תממן שימור מבנים ציבוריים אחרים.

חיים גורן: נאמר שבמע"ר מחשבים אחרת את נושא דיור בר השגה כתועלת ציבורית רוני קינסברג: השאיפה שלנו להגיע לשיוויון במטלות הציבוריות בין כל היזמים. היום לפי מסמך המדינות החדש אנחנו מבקשים 15% לטובת דיור בהישג יד תקופה של 25 שנה ואת אנחנו מכמתים, אם אנחנו לא מבקשים דיור בהישג יד אנחנו ממירים את זה לתועלות ציבוריות שתוכנית המתאר מאפשרת זה לגבי אזור מגורים. באזור מע"ר אנחנו דורשים שווי של היקף זכויות בין רח"ק האמצע לרח"ק המקסימום מתרגמים לעלות כספית ואז ביחס כלומר מסגרת כספית. נניח 15 מיליון ואז אומרים מה הצרכים של התכנון ורואים כמה אפשר לדרוש פה. הדוגמא פה נניח יש לנו 15 מיליון ש"ח ויודעים שלבנות שטחי ציבור עולה 10,000 ₪ אם הדרישה של מינהל ההנדסה היא תוספת של שטחי ציבור אנחנו יודעים שנוכל לבקש תופסת של 150 מטר צורכי ציבור, בדוגמא פה העדפה היתה לעלות שימור המבנים ולקחנו את העלות העודפת של הכסף ומה שנוותר מבקשים מהיזם להפקיד לקרן הסכמי שימור שהיא משמרת יחידת.

חיים גורן: כי מספיק לכם ההקצאה שקבלתם פה

רוני קינסברג: תמיד העדפה היא תוכניתית והתפקיד שלנו לתרגם להיבטים מסחריים.

חיים גורן: אף פעם לא מבקשים דיור בר השגה במע"ר?

אורלי אראל: אם במע"ר יש בניה משולבת של בניה נמוכה או גבוה אבל פה לבקש בקומה 30 דב"י שהמחיר של דירה בקומה 30 גם אם נקבל 40% הנחה זה לא דב"י. אז איפה שיש מגדלים אם אין קומות מסד של מגורים אנחנו חושבים שזה לא יהיה נכון לקבל 5 דירות דב"י בקומה 30. אלא אם זו היתה קרקע עירונית.

דורון ספיר: בת"א זה לא מדויק, 40% יהיה סביר

אורלי אראל: זה לא המקום לקבל הנחה בדב"י.

דורון ספיר: דירה בת"א היא בסביבות 10,000 ₪

אורלי אראל: ממש לא דירה להשכרה מינימום 15,000 ₪.

אלון מטוס: יש כאן תועלת ציבורית של שימור של אותם מבנים. הפתוח והתחזוקה בזיקות ההנאה אחריות של היזם.

חיים גורן: אסור לייצר מצב שיהיו פערים דרמטיים בין המרחב הציבורי לבין הפרטי בזיקת ההנאה שתהיה בין המבנים שלימור. מה גם שזה יהיה אזור מאוד מטויל.

אורלי אראל: הועדה מנחה שהשטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה יהיה בהסכם עם היזם בהיוון והעיריה תטפל בו.

חיים גורן: אם אנחנו רוצים שיהיה שם ישלוט שימור אפשר להכניס את זה בהחלטה ליזם.

אלון מטוס: כל התכנון של המבנים לימור והשטח מסביבם יהיה מתואם עם חלקת השימור מחוייב.

חיים גורן: אם נרצה להציב שלטים אלמנטים של שימוש נוכל לעשות או שהיזם יוכל להגיד לא.

אלון מטוס: בהקשר לשימור וודאי שלא כי ההנחיות של מחלקת השימור עשות התכנון המפורט.

חיים גורן: אבל יש את השימור עצמו שהוא השימור הנדרש. זה לא כולל אלמנטים נוספים?

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

אלון מטוס : זה כולל את האלמנט של החומה שפונה לפארק המסילה. חלק ממנה טופל במסגרת עבודות נתע וחלק יהיה בעבודות השימור בתכנית זו. עבודות השימור לאורך סמטת האטד ושחזור חומות ומעקות שליוו את המגרשים וגם את הפיתוח של השטח שסביב המבנים גם הוא תחת הנחיות לשימור. אופירה יוחנן וולק : על כל זה יהיו כיתובים.

אורלי אראל : אף פעם זה לא עלה, אפשר להוסיף להחלטה כי העיריה רשאית להציב שילוט במרחב זיקת הנאה בתאום עם היזם.

אלון מטוס : התוכנית תואמת את המדיניות של מרחב המסילה ומצטרפת למערך השטחים הפתוחים של מרחב המסילה, כולל המבנים לשימור, וממליצים לועדה להצטרף כמגישת התכנית. אנחנו ממליצים על הפקדת התוכנית. מקריא את חו"ד צוות. דורון ספיר : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0021-22 מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם תועלות.
2. השלמת תיאום ותיקון מסמכי איחוד וחלוקה לאישור שמאי הועדה/מנהל תחום מקרקעין באגף תכנון עיר ואגף נכסים.
3. השלמת תיאום מעבר תשתיות עם מי אביבים ותיאום הנדסי.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
7. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
8. הועדה מנחה שייחתם הסכם תחזוקה בין העיריה ליזם ששטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה יתוחזק ע"י העירייה במימון היזם במסגרת הסכם היוון. העיריה תהיה רשאית להציב שילוט בשטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה בתיאום עם היזם.
9. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה.

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

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2384 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/12/2022	מעריב הבוקר
23/12/2022	מעריב
23/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תל אביב	אהוד כרמלי
דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103	אפרת שרון ממושרד פישר בכר
רחוב פינס 39 תל אביב - יפו 6684703	גוליה ארנפלד

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23

ד. מנחם בגין 11 ר"ג 5268104
דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6701201

יואב אושישקין עו"ד
עו"ד וילצ'יק

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1. מר אלכס מינץ ואחרים (תושבים בנוה צדק ומגדל ליבר)	עו"ד רוקח אהרון (כהן, וילצ'יק ושות')
2. גב' בן צבי רחל ואחרים (בעלים בחלקה 2 בגוש 7385)	עו"ד יואב אושישקין (אוישישקין-כהן משרד עורכי דין)
3. גב' גיוליה אירנה ארנפלד	עו"ד יודפת אשכנזי
4. חברת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ (היזום)	עו"ד אפרת שרון, עו"ד בן לוי צדק (פישר)
5. אהוד כרמלי, מהנדס העיר ת"א-יפו	

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
1.	התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית כיוון:		לדחות את ההתנגדות
	א. היקף הבינוי חורג מתכנית המתאר, כיוון שהוא חושב ביחס לשני מגרשים נפרדים יחד (A100 + B100) וריכוז את זכויות הבנייה באחד מהם.	A100 ו-B100 הם תאי שטח שמגדירים את ייעוד הקרקע והם אינם מגרשים כפי שנטען. כמגרש לחשוב זכויות בנייה קבעה התכנית את מגרש 100, הכולל את שני תאי השטח הללו וגם את תא שטח C100. אין מניעה לקיומם של כמה ייעודים שמוגדרים בכמה תאי שטח בתוך מגרש אחד, גם אם במרבית המקרים ישנה חפיפה ביניהם.	לדחות את הטענה
	ב. התכנית המבוקשת גבוהה מזו המתאפשרת בתכנית המתאר (70% במקום 60%). כמו כן היא מחושבת לשלושה מגרשים יחד (C-A100), כך שבמגרשים מסוימים היא מגיעה גם ל 90%.	עמדת עיריית ת"א-יפו היא שהגדלת התכנית מ-60% ל-70% הינה בסמכות הועדה המקומית במסגרת חוק התכנון והבנייה לפי סעיף 62א(א)(5) לעניין הוראות בינוי ועיצוב. התכנית מחושבת משטח המגרש, כאמור במענה לטענה הקודמת, ולכן ניתן לחשבה לכל מגרש 100.	לדחות את הטענה
	א. גובה המגדל המבוקש חורג מזה המתאפשר בתכנית המתאר כיוון שתכנית המתאר מגדירה גובה קומה טיפוסית מקסימלי (עד 3.8 מ') וגובה קומת קרקע מקסימלית (עד 6 מ'). כאשר בסיכום ל 40 קומות, יוצא מכך סה"כ 154.2 מ', בעוד גובה המגדל המוצע הוא עד 180 מ'.	תא/5000 מגדירה גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וזהו הגובה המקסימלי שנקבע בתב"ע לקומות התעסוקה. לקומות הטיפוסיות למגורים התב"ע מגדירה גובה מקסימלי נמוך מזה - עד 3.6 מ'.	לדחות את הטענה

התוכן מס' החלטה 28/06/2023 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23ב'
--	--

	לקומות לגובה המקסימלי שנקבע למגדל יש הפרש של 2.5 מ', שסבירים לצורך גמישות תכנונית בגבהים אלה.	
לדחות את הטענה	שביל האטד הוא בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' מתוקף תכנית 1200 וייעודו כדרך בתכנית קודמת אינו המצב התקף. הייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' תקף ותפקד ככזה במרחב המסילה, לראייה היתה הימנעות מהוצאת היתרי בנייה במרחב לאורך השנים. עקרונות האיחוד והחלוקה של התכנית המוצעת מצביעים על כך גם הם. מדיניות מרחב המסילה המעודכנת (2020) הגדירה את החשיבות בשמירה של מעברים קיימים ביניהם שביל האטד. על מנת לעשות כן ויחד עם זאת לממש את שאר מטרות התכנון והמדיניות, נקבע שביל האטד בחלקו כדרך משולבת וחלקו כשפ"פ. הם יהיו רציפים והמשכיים זה לזה מבחינת אופי הפיתוח, פרטי הפיתוח, השימוש הציבורי שיתאפשר בהם והתחזוקה שתהיה עירונית.	ג. יש לסמן את שביל האטד לכל חלקיו כדרך משולבת, ולא שפ"פ בחלקו, כיוון שכבר במצב המאושר הוא בייעוד דרך וזהו גם שימוש העתידי בפועל.
לדחות את הטענה	הוראות תכנית המתאר לעניין הקצאות לצרכי הציבור (4.1.1) מתייחסות ל"הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות" (4.1.1א), כך שההתייחסות לשטח ציבורי שאינו בנוי כשטח הקצאה, בין השאר להרחבת רחובות, היא אפשרית. ההקצאה הנדרשת לפי הפרוגרמה לצרכי ציבור מתממשת במגרש למבנים ומוסדות ציבור (1028 מ"ר קרקע) + הרחבת הרחובות פינס ויפו-אילת (543 מ"ר קרקע) סה"כ 1563 מ"ר בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי. שטח שביל האטד לא חושב ולא נדרש לחישוב כחלק מההקצאה, והוא נוסף עליה. כך גם זיקות הנאה נוספות בתכנית שמאפשרות הרחבה ראויה ואיכותית של המרחב הפתוח לשימוש הציבור מעבר להקצאת השטח המחויבת.	ד. התכנית לא עונה על דרישות תכנית המתאר מבחינת הקצאות לצרכי ציבור כיוון שהיא נותנת את חלקן בייעוד דרך ולא את כל ההקצאה הנדרשת בשטח למבני ציבור.
לדחות את הטענה	בתכנית המתאר תא/5000 דיור בר-השגה יכול לשמש כתועלת ציבורית. עדכון מדיניות מרחב המסילה (2020) לא חייב דיור בר-השגה ולמעשה אפשר תועלות ציבוריות מגוונות, ביניהן דב"י. משיקולים שונים, בתכנית זו התועלת הציבורית שנקבעה היא שימור בפועל והקצאות נוספות לקרנות שימור. כיום מוגדרת מחויבות לדב"י במסגרת מדיניות הועדה המקומית לעניין זה, שאושרה בשנה האחרונה, לאחר הדיון בהפקדת תכנית זו.	ד. התכנית אינה עומדת במדיניות מרחב המסילה לעניין דב"י
לדחות את הטענה	הנתונים בהם נעשה שימוש בדו"ח ההצללות כללו את השפעת מגדל ליבר, גם אם לא הופיע בסכמות הגרפיות.	ה. חוות הדעת הסביבתית אינה מאפשרת לעמוד על ההשפעה האמיתית של התכנית כיוון שהיא לא כוללת את ההשפעה

התוכן מס' החלטה 28/06/2023 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות 9 - 0011-23	
---	--

		המצטברת גם של מגדל ליבר הסמוך.	
לדחות את הטענה	מיקום מגדל האטד הוגדר כבר במסמכי המדיניות הקודמים (2009, 2011 ושוב ב-2020). לסמיכות בין התכניות הכוללות מגדל יש ערך ציבורי כיוון שהיא מאפשרת עיבוי ויצרת רצפים של שימור, מעברים ושטחים פתוחים - המיקום הספציפי שסומן זה מכבר מאפשר הכרזה לשימור של ארבעה מבנים טמפלרים שאינם מוגדרים כיום לשימור ואת שימורם בפועל. כך ייווצר רצף מבנים מסוג זה, בהמשך לאלו שבתכנית מגדל נחושטן הסמוכה. סביב המבנים לשימור השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה של הציבור, בדומה לשטח הסמוך בתכנית מגדל נחושטן, כך שגם מבחינת עיבוי המרחב הפתוח ישנה חשיבות ציבורית לסמיכות בין התכניות. שביל האטד, שיתחדש ושמירה עליו תובטח במסגרת התכנית מתחבר ומרחיב את רשת המעברים, בין השאר בהמשך למעברים שיצרה התכנית הסמוכה של מגדל נחושטן, כך שגם מבחינה זו יש ערך ציבורי לקרבה. תקני החנייה שנקבעו הם מינימליים למיתון השפעת השימוש ברכב.	ה. אין מקום להוסיף מגדל נוסף במקום, סמוך כ"כ לשני מגדלים קיימים (מגדלים נחושטן וליבר), כיוון שהצטרפותו תגביר את ההשפעה השלילית על הסביבה הקרובה.	
לדחות את הטענה	תכנית המתאר קבעה במרחב המסילה מסגרת תכנון מקסימלית למימוש. העדכון של מדיניות מרחב המסילה מ-2020 הגביל את אזורי הפיתוח לבנייה הנקודתית החרוגה מסביבתה לאלו שכבר היו קבועים במדיניות הותיקה. המדיניות גם יצרה מנגנון של התחדשות מרקמית היכן שלא תקודם תכנית בזכויות בנייה לפי תכנית המתאר בכדי להבטיח התחדשות מרקמית. יחד עם זאת, היא מאפשרת, בחלקה, מימוש מקסימלי של המסגרת המתארית וזאת למימוש מטרות התכנון במרחב המסילה – יצירת שטחי תעסוקה גם במרכז העיר ההיסטורית, לצד ציר הרכבת הקלה ומערך שבילי אופניים מפותח תוך מתן תועלות והקצאות ציבוריות שישרתו את תושבי האזור.	ו. אין מקום לשינוי המדיניות (שאושרה ב-2009 ו-2011) ולהגדיל נפח וגובה המגדל כפי שמתאפשר בעדכון המדיניות (2020).	
לדחות את הטענה	הנפחים שמאפשרת המדיניות המעודכנת (2020) במקום זה אינם חורגים מהמסגרת שמאפשרת תכנית המתאר העירונית, מסגרת שהוצגה, הוסברה ונדונה בשיתופי הציבור שנערכו במהלך עריכת תכנית המתאר תא/5000.	ז. הגדלת הנפחים במדיניות המעודכנת (2020) היא שינוי משמעותי למדיניות שהוטמעה בתכנית המתאר. השינוי נעשה ללא שיתוף הציבור ולאור הפגיעה בציבור מתבקשת הועדה לא לאשר את התכנית בנפחים אלה.	

לדחות את הטענה	התכנון התייחס למפגש בין הבנייה החריגה לסביבתה לסביבה הבנויה – מיקום המגדל בחלק הדרומי של התכנית, אך במרחק 8 מ' מחזית רח' יפו-אילת תאפשר שמירה על קנה המידה המרקמי בחתך הרחוב של הולך הרגל ומצד שני תרחיק את המגדל מדופן פארק המסילה ושכונת נווה צדק. השפעות התכנון על הסביבה ותושביה יהיו רבות – המרחב הפתוח לציבור יתרחב וכך גם שימור המרקם ההיסטורי של המושבה הטמפלרית וולהאלה, תובטח רשת מעברים להולכי רגל והיצע שטחי הציבור לתושבי הסביבה יגדל. ההיצע התעסוקתי במרכז העיר יגדל זאת בסמוך למערכות תנועה להסעת המונים ומערך שבילי אופניים והליכה רגלית מפותח תוך קביעת תקני חנייה מופחתים. השימור המרקמי בסביבת מרחב המסילה, ונווה צדק בפרט מוגן בתכניות בניין עיר מאושרות ומאפשר לתושבי השכונה להנות ממרקם ייחודי וזאת לצד מרכז עיר אינטנסיבי. בסמיכות כזו אכן מתקיימות השפעות הדדיות וקשה להימנע מהשפעות סביבתיות מסוימות, אשר נשקלות יחד עם כל שיקולי התכנון האחרים.	ז. התכנון לא מתייחס להשפעת הבינוי המוצע על סביבתו כפי שדורשת תכנית המתאר, בפרט במפגש בין בינוי רבי קומות לצד שכונה עם בינוי נמוך. אין לאשר את התכנית ללא בחינת חלופות, בפרט זו המוצעת במסגרת ההתנגדות.	
	לא צורפה חוות דעת שמאית המוכיחה את הפגיעה הנטענת והמוכחשת. ככל ותתקיים פגיעה בערך הנכסים הגובלים הרי שישנם הליכים בחוק לעניין זה ולכן אין לקבל טענה זו.	ז. התכנית פוגעת בתנאי המגורים ובערך הקניין של המתנגדים. היא תוריד את ערך נכסיהם. גם מטעם זה לא ראוי לאשר את התכנית כפי שהופקדה.	
מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
2.	טבלת ההקצאה כפי שהוכנה פוגעת קשות בזכויות המגיעות למתנגדים ומקפחת אותם שלא כדין:		לדחות את ההתנגדות
	א. לא היה מקום להפחית משווי חלקה 2 במקדם הפחתה למושע בשל ריבוי בעלים, וזאת כיוון שכל הבעלים הם בני משפחה מגובשת אחת.	שמאי התכנית בדק את נושא מקדם המושע במצב הנכנס ומצא כי יש לתת מקדם לכך שחלקה 2 כוללת מספר בעלים רב ולכן אין בהיות המתנגדים בני משפחה אחת כדי לבטל את השימוש במקדם המושע, לפי הפסיקה (עת"מ (ת"א) 1001/03 מרגליות נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז) רק בני זוג נשואים אינם נחשבים כמושע. לא הוצג ע"י המתנגדים הסכם שיתוף. גם לא במסגרת ההתנגדות - ככל ובני המשפחה היו מחזיקים בהסכם שיתוף אשר נחתם ע"י כל הבעלים, המקנה חזקה ו/או שימוש ייחודיים בחלק מהמקרקעין והסכם השיתוף היה מקבל תוקף סטטוטורי/משפטי כל שהוא – אז ניתן היה לשקול לבטל את מקדם המושע	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 28/06/2023 9 - 0011-23	התוכן 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות
---	---

	למתנגדים.	
לדחות את ההתנגדות	טענת המתנגדים הינה כללית ולא מפורטת ואינה מגובה בחוות דעת שמאית ולכן לא ניתן לבחון אותה או להבין את כוונתה	ב. שווי הזכויות במצב הנכנס הוערך בחסר בשל טעויות. ההערות יוצגו בנפרד בחוות דעת שמאית, שלא הוגשה במסגרת ההתנגדות. בהתאם לתיקון הטעויות, יש גם להגדיל את שווי זכויות המתנגדים במצב היוצא.
לדחות את ההתנגדות	חלקות 10 ו-11 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו יועדו בחלקם במצב הקודם לייעוד סחיר ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון. חלקה 11 ביייעוד לתכנון בעתיד לכן היא לוקחת חלק בטבלאות האיחוד והחלוקה, כיוון שהיתה דרך בתכנית קודמת ומסיבות נוספות הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1. בחלקה 10 מדובר במקטע קטן שהוא חלק המגרש הסחיר ואינו דרך כלל.	ג. לא היה מקום ליחס לחלקות 10 ו-11 בגוש 7385 שווי בטבלאות האיחוד והחלוקה, כיוון שהן רשומות ע"ש העירייה ומשמשות כדרך בפועל.
לדחות את ההתנגדות	שמאי התוכנית פעל בהתאם לחוק ותקן 15 ולכן ההקצאה התבצעה על בסיס "קרוב ככל האפשר" ולכן קודם כל ניתנו זכויות במגרש B100 הממוקם ממש על חלקת המקור – בשל השווי היחסי הנמוך יחסית במגרש B 100 – ניתנה השלמה לשווי היחסי במגרש A100	ד. פיצול זכויות המתנגדים פוגעת בהם - ממצב בו הן מרוכזות במגרש אחד למצב בו הן מפוזרות בין שני תאי שטח (A100 ו-B100).
לדחות את ההתנגדות	התכנית מספקת הקצאות לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר ומתוקף החוק. היקף ההקצאות נקבע לפי חוות דעת מנומקת שנעשתה במתודולוגיה נורמטיבית, כפי שנעשית לכל התכניות המקודמות בעיר.	ה. התכנית מקצה לטובת העירייה שטחים בהיקף ניכר תוך פגיעה בזכויות הקניין של בעלי החלקות בתחום התכנית. היא יוצרת על חשבון הבעלים זכויות לעירייה אשר לא היה מקום להן לא בכלל ולחלופין לא בהיקף נרחב זה.

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
3.	א. בניית המגדל בגודל המתוכנן תפגע קשות באופי הסביבה, תפגע בשעות השמש של רבים מתושבי השכונה, תשפיע על משטר הרוחות לרעה ותעמיס על התנועה באזור. יש להקטין את נפח המגדל - רוחבו וגובהו – כך שהשפעתו על הסביבה ועל הנוף תהיה הרבה פחות מורגשת.	השפעות התכנון על הסביבה ותושביה אכן יהיו רבות, וברובן חיוביות – המרחב הפתוח לציבור יתרחב וכך גם שימור המרקם ההיסטורי של המושבה הטמפלרית וולהאלה, תובטח רשת מעברים להולכי רגל והיצע שטחי הציבור לתושבי הסביבה יגדל. ההיצע התעסוקתי במרכז העיר יגדל זאת בסמוך למערכות תנועה להסעת המונים ומערך שבילי אופניים והליכה רגלית מפותח תוך קביעת תקני חנייה מופחתים וזאת כדי למתן את השפעת תנועת הרכב על הסביבה. קשה להימנע מהשפעות סביבתיות נוספות כגון הצללה אך הן נשמרות בתקנים המקובלים	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 28/06/2023 9 - 0011-23ב'	התוכן 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות
---	---

		וכאמור נשקלות אל מול מימוש מטרות התכנון המתאריות.	
--	--	---	--

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
4.	מברכים על הפקדת התכנית ומבקשים לדייק מספר נושאים תכנוניים וקנייניים:		לקבל חלקית את ההתנגדות
	מבקשים להוסיף לנספח עקרונות האיחוד והחלוקה הוראה לפיה כל אחד מהמבנים לשימור ישויד לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית. הדבר תואם את הוראות תקן 15 בדבר הקצאה 'קרוב ככל האפשר'.	הבקשה נבדקה ע"י השמאי ואין מניעה להוסיף ולציין בעקרונות השומה את העובדה שכל אחד מהמבנים לשימור ישויד לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית הכל בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון.	לקבל חלקית את ההתנגדות
	מבקשים להוסיף להוראות התכנית כי במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות.	כל עוד לא יעשה שינוי בסך זכויות הבנייה למגורים ניתן להוסיפה להוראות התכנית.	לקבל חלקית את ההתנגדות
	להוסיף למגדל בתא שטח A100 5 קומות, וזאת כהקלה מתכנית תא/5000 ובשל שינוי החקיקה שלא יאפשר קבלת הקלה זו בעתיד. קומות נוספות יהיו ללא תוספת זכויות, יאפשרו חופש אדריכלי ונדרשות על מנת לאפשר תכנון מיטבי יותר.	תכנית המתאר מאפשרת במרחב המסילה בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 40 קומות בלבד ומציינת זאת באופן ספציפי בהוראות פרק 5 לתא/5000. במקום זה מדיניות מרחב המסילה בחרה להישען על המסגרת המתארית ולא מומלץ לחרוג ממנה, גם אם בדרך עתידית של הקלה.	לדחות את ההתנגדות
	התכנית כוללת הוראה שמתנה היתר בנייה במגרש הסחיר בהריסה ופינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית. יחד עם זאת רשום בסעיף אחר שרשאית העירייה לקחת חזקה על השטחים הציבוריים בכל זמן החל ממועד אישור התכנית. מבקשים למחוק את הסעיף השני וזאת כיוון שהשטחים מניבים ומתקיימים בהם עסקים פעילים.	התנאי להיתר הבנייה הוא לפינוי החלקה ומסירתה לידי העירייה. אין בכך משום לפגוע בזכותה של העירייה לקחת חזקה בהפקעה על השטח לכשיאושר במסגרת מתן התוקף לתכנית.	לדחות את ההתנגדות

מספר	טענה	מענה	המלצה
5.	בהתאם להוראות התכנית - תנאי בהליך הרישוי הינו הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור או כל קרן דומה אחרת שתאושר על ידי הועדה	ההתנגדות נמשכה חזרה	ל"ר

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

	בסכום המשקף שווי 936 מ"ר שטחי ציבור מבוניים, וזאת כתועלת ציבורית משלימה לשימור בפועל של ארבעה מבנים שמוכרזים לשימור במסגרת התכנית.	
	עמדת מהנדס העיר היא שיש לשנות את התכנית כך שהתועלת הציבורית המשלימה תהיה תוספת שטחי ציבור בנויים, במקום השתתפות במימון קרן השימור. לפיכך יש להטמיע שטח זה במסמכי התכנית הרלוונטיים.	

הערות לשכת התכנון המחוזית:

מספר	טענה	מענה	המלצה
	התכנית נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון:		לדחות את ההתנגדות, לסמכות, לקבל את התיקונים הטכניים
	א. נעשה חישוב רח"ק ממוצע לשטח התכנית בעוד מדובר ב-2 תאי שטח נפרדים, אשר אינם נמצאים בתחום מתחם להתחדשות עירונית לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון.	א. B100 ו A100 הם תאי שטח שמגדירים את ייעוד הקרקע, הם אינם מגרשים לחישוב זכויות בנייה. כמגרש לחישוב זכויות בנייה קבעה התכנית את מגרש 100, הכולל את שני תאי השטח הללו וגם את תא שטח C100. אין מניעה לקיומם של כמה ייעודים שמוגדרים בכמה תאי שטח בתוך מגרש אחד, גם אם במרבית המקרים ישנה חפיפה ביניהם.	לדחות את הטענה
	ב. בהתאם למדיניות מרחב המסילה על התכנית לקבוע ולסמן את החומה ההיסטורית לשימור.	החומה מוגדרת בתקנון התכנית במספר מקומות לשימור, יחד עם ארבעת המבנים ולפי כל התנאים שחלים לגביהם. בתשרי התכנית מסומנים כאלמנטים לשימור רק ארבעת המבנים.	לקבל את ההערה ולקבוע שהחומה תסומן לשימור גם בתשרי הראשי
	ג. היות והתכנית מאפשרת שימוש למלונאות, יש לקבוע יחס לתמ"א 1/12	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני
	ד. סעיף 4.1.2(א) מהווה חזרה על סעיף השימושים	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני
	ה. יש לפרט את סל השימושים המצומצם לייעוד מבני ציבור	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23	דיון בהתנגדויות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולקבל חלקית בהתאם למפורט מעלה.
ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לעדכון התיקונים הטכניים כמפורט מעלה.

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

אלון מטוס: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

עו"ד אופיר כהן: מייצג 75 תושבים משכ' נווה צדק הנמצאת מערבה לתוכנית וחלק מהבניין שברח' פינס. התכנית לא מחויבת למציאות, חורגת מסמכות, פוגעת בשכונה שלא יכולה להתחדש וחיבת להישאר שכונה נמוכה.

שלמה נער: בתכנית המקורית יש חתך, רואים את בניין נחושטן מצד אחד, את מגדל נווה צדק (ימשיכו להציג את ההתנגדות לאחר שישלחו את המצגת למייל)

עו"ד יואב אוסישקין: אנו חוזרים מהטענה לסעיף 3ד' בהתנגדות שדיבר על פיצול זכויות המתנגדים. לעניין מקדם מושע במצב נכנס שהפחיתו אחוז אחד לכל שני בעלים, זו הפחתה שכונה לגבי בעלים זרים ולא כאשר מדובר בקרובי משפחה. לכן הם קופחו ב-3%.

עו"ד אפרת לרנר: מדובר בהתנגדות עצמית, רוצים להודות לצוות המקצועי. מדובר ב-4 חלקות שבהן יש 4 מבנים לשימור, בעלי הזכויות קיבלו את הזכויות שלהם גם במבנים לשימור מתוך עיקרון הקרבה ולאחר מכן במגדל. אנו מבקשים להוסיף הערה שכל אחד מהמבנים לשימור ישויד לבעלי החלקה המקוריים לפי זכויותיו בטרם אישור התוכנית. לגבי המרחב המוגן כדי לאפשר את הגמישות התכנונית, נבקש להוסיף הערה במידה ויעשה שימוש בממק"ים יתווסף הפרש השטחים בין הממ"ד לממ"ק בהתאם להנחיות פיקוד העורף כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור. אנו לא מתכוונים לתוספת זכויות אלא לאפשרות המרה.

מבקשים הקלה שהבניין יאושר כאפשרות בניה של עד 45 קומות. התוכנית קובעת שהשטחים הציבוריים העירייה תוכל להפקיע ולתפוס בהם חזקה מיד עם אישור התוכנית, חשוב לנו להמשיך לקיים את הפעילות עד למועד הוצאת היתר הבניה. במועד הוצאת היתר בניה נפנה את השטחים ונמסור לעירייה, ככל שהעירייה תבקש להפקיע את השטחים זה יהיה לאחר הוצאת היתר בניה חדשה בפרויקט.

אלון מטוס: התנגדות מהנדס העיר הוסרה. מקריא את התנגדות 3 והתנגדות לשכת התכנון המחוזית.

שלמה נער: בניין נחושטן הוא כ-40 קומות, ליבר 32 קומות והאטד לפי פרופורציה אמור להיות 28 קומות, במציאות מבוקש 40 קומות. צריך להיות פרופורציה. לגבי רח' אילת כתוב במפורש שרואים את הבניה מרקמית, יש מסחר של 4 קומות ומבקשים לשמור על הרצף. התוכנית יוצרת 4 קומות בבסיס אבל בפועל זה מתחלק ל-2, חלק מופרד למסחר וחלק למבני ציבור, זה לא הולך ביחד מבחינה אדריכלית. זה לא בניה רציפה והמשכית.

חיים גורן: למה מבחינתך זה לא נקרא בניה רציפה והמשכית?

שלמה נער: יוצר מצב שאינו רצוי. בהוראות התוכנית לא היה צריך להכתב נסיגה אלא נתק ואז מתחיל מגורים. יש חריגה משמעותית בנפח, בתכנית ובגובה. מבחינת הנפח של 350 אחוז, אם לוקחים את כל המבנים כולל המבנים לשימור רואים שזה יוצר כ-800 אחוז, מתקבלת תכנית יותר מ-350 אחוז. לגבי ההצללה, לא רואים את ההצללה של מגדל ליבר, צריך לבחון את ההצללה בשלושת המגדלים.

ליאור שפירא: מה משנה הגובה עם אתה משווה את כל 3 המגדלים?

שלמה נער: יש השפעה, צריך לחזור למבנה שהיה על מה שחשבו. היה אפשר לפתח חזית יפה מתוך הבניין המסחרי, גם המסחר היה מרוויח כניסה יפה. הסטת הבניין הן מבחינת גובה ונפח, לכוון לפרופורציות להוריד מתושבי השכונה את העול של מגדל נוסף, אפשר לשפר את מבני הציבור. בנימה אישית, לא ברור כיצד מקודמים מגדלים בשכונת נווה צדק תוך התעלמות מתושבי השכונה. אפשר להגיע להדברות.

תומר אלפסי מנכ"ל חב' יזמות תזהר: השקענו בתוכנית הרבה משאבים, הוכנסו 4 מבנים לשימור. התוכנית בשלה להתקדם. זהו פרויקט משמעותי ונשמח לקדם את התוכנית.

אפרת לרנר: קראנו את התנגדות תושבי שכ' נווה צדק חלקם גרים במגדל, ההתנגדות מסתמכת על מסמכים שאינם רלוונטים, מסמכי מדיניות משנת 2009 ו-2011 מתעלמים מתכנית 5000 וממסמך המדיניות שאושר בוועדה. ההתנגדות לוקה בהרבה אי דיוקים, הטענות היו לגבי גובה משנת 2009 ולהניח את המגדל בפוזיציה רוחבית מה שיגרום להצללה יותר גדולה. התוכנית אפילו לא ממצה את מלוא זכויות הבניה המגיעות לה. יש 3 נושאים רלוונטים: מסמך המדיניות, סמכות הוועדה המקומית והנושא הסביבתי. בשנת 2020 אושר מסמך מדיניות חדש, לפי תוכנית 5000, התכנון נעשה בהתאם לכך.

מתחם האטד סומן כחלק מרצועה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הרחק הוא 12.8, גובה בניה 40 קומות והמטרה ליצור מרחב תעסוקה מטרופוליני. מסמך המדיניות קובע הוראות בינוי לרבות תכנית קומה, מבנים לשימור נפח הבניה ולכן יש גם תכנון מפורט עתידי. מסמך המדיניות קובע באופן ספציפי שנעשה דיון בתת הוועדה לשיתוף ציבור, בתוכנית אכן היה שיתוף ציבור בספטמבר 2020 באופן מסודר,

כל הטענות של המתנגדים בנושא זה ראויות לדחיה. עיקר השימוש בבניין הנו לתעסוקה. המרחק ביחס למגדל ליבר 27 מטרים, ביחס למגדל נחושטן 47 מטר, לכיוון צפון נווה צדק יש 65 מטר, מה שמחזק את הטענה שיש מרחק מהשכונה, בדרך יש את מתחם המסילה ומבני ציבור שבסופו של דבר יהיו ממנו גם תושבי שכ' נווה צדק. כל המתחם כולו הוא ביעוד לשטח לתכנון בעתיד, שביל האטד מסומן כציר הולכי רגל. לעניין התכנית, מסמך המדיניות קובע שיהיה עד 1200 מטר כראוי למגדל תעסוקה מודרני. חלוקת מגרש 100 המחולק ל-3 תאי שטח נערכה בהתאם לנוהל מבא"ת ונעשתה לבקשת צוות התכנון העירוני כדי להבטיח את מעבר הולכי הרגל בשפ"פ.

התוכן מס' החלטה 28/06/2023 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23
--	--

עדיין אנו לא יודעים מה תהיה התכנית במבני הציבור ולכן מבקשים את הגמישות בנושא התכנית. תכנית מגרש 100 היא 58%.

הנושא השלישי שנדון בהתנגדות הוא גובה הבינוי, התכנית קובעת מגדל של כ-160 מטר מגובה המדרכה ו-180 מטר מגובה פני הים, הבניה אחידה בגבהים שלה, התוכנית לגמרי בסמכות הוועדה המקומית.

לעניין הקצאות לצרכי ציבור אין חוסר בהקצאות, אנו עומדים בדרישות היחידה האסטרטגית. יש 1570 מטר של שטחי ציבור. עלתה טענה שדרכים אינם הקצאה לצרכי ציבור בתכנית, סעיף 4.1 בתכנית 5000 קובע שגם דרכים הם שטחי ציבור ולכן אנו עומדים בדרישה של הקצאה לצרכי ציבור. לסיכום מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני ולא שכי נווה צדק. חלק מהמתנגדים גרים במגדל ליבר לכן ההשפעה של המגדל לא אמורה להטריד אותם. לעניין ההצללה אם נעשה בניה נמוכה יותר שתהיה פחות הצללה עדיין התכנית יותר גבוהה של בניה ייפגע בשטחים הפתוחים ויש הרבה קריטריונים תכנוניים שעומדים לצד קריטריון ההצללה. חוות דעת הסביבתית של המתנגדים מתייחסת בין היתר למצב תכנוני ישן קיים, מצב שלא כולל את מגדלי ליבר ונחושתן שכבר קיימים. לטענה הירידה בזכות הקניין וירידת ערך לא הוצגו חו"ד לירידת ערך ובכל מקרה ייבחנו לאחר רישוי התוכנית לפי סעיף 197, הבחינה תעשה מתוך נוסחה שלוקחת בחשבון את ההטבה שבתוכנית והאלמנטים הטובים לציבור. עולם התכנון והבניה קובע שאין זכות לאדם לעצור לנוף או בניה בגלל שהיא סמוכה אליו, התוכנית נבחנה מתוך ראייה כוללת. לגבי מקדם המושע, זה שמדובר בבני משפחה אחת לא מבטלת את מקדם המושע.

חיים גורן: יש מענה לעניין ההעמדה של הבניין?

אלון מטוס: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

דני ארצי: נותן מענה שמאי להתנגדויות מתוך הדרפט.

אלון מטוס: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד אופיר כהן: המצב שמוצע כמצב מוצע, אנו מראים את היחס של מה שהיה קודם ומצב שלא ניתן כיום לאשר אותו. כבר בתוכנית A יפו היה ייעודו בדרך ונשאר כדרך. כשאמרנו שאי אפשר להקצות דרך לצרכי ציבור התכוונו שמשו שוכר קיים כיום כדרך אי אפשר להקצות אותו לצרכי ציבור. כשבדקנו את חוות דעת ההצללה שצורפה לתוכנית, יש 47 בתים שלא יוכלו להשתמש בדודי שמש. אם יחליטו לבנות עוד מגדל נכון לעשות אותו בהתאם לזכויות מגרש A100. התכנית בעייתית היות ולא ניתן לעלות מ-60 ל-70 קומות וזה שיקול דעת שאינו סביר.

אלי מינץ תושב: אני מתגורר בשכונת נווה צדק, אין לנו שמש בגין 2 מגדלים שכבר קיימים ליבר ונחושתן. השעות היחידות שיש לנו כיום שמש הולכות להיחסם.

הראלה אברהם אוזן: בעניין החלטת הוועדה המחוזית לגבי בית כנסת הגדול, זה לא המקרה שלנו.

אלון מטוס: לעניין הקצאות לצרכי ציבור, הרחבת רחובות היא דרך טובה לשפר את המרחב הציבורי.

התוכנית מאפשרת מעבר פתוח לאורך שביל האטד. אפשר לבקר את מגדל נחושתן אבל מפלס הקרקע שלו פתוח, התושבים בסביבה נהנים ממנו, יש בו מבנים לשימור, כל המרחב הזה ימשיך להתפתח. ריכוז התכנית מאפשרת שמירה על רצף מבנים טמפלריים ומצד שני מאפשרת שטח פתוח לציבור. לגבי הצללות יש אמות מידה ויש פרמטרים. יש התייחסות להצללת מגדל ליבר בתוכנית.

מלי פולישוק: החלוקה של 75 אחוז ו-25 אחוז מגורים ותעסוקה זה נתון לשינוי?

אלון מטוס: זה לפי תכנית המתאר, השימוש העיקרי נקבע בתוכנית המתאר. מעבר לסוגיה האורבנית וההקשרים הסביבתיים יש את הסוגיה הקונקרטית של המגדל יש לו גרעין מסוים ושטחים מסביב שנרצה לראות אותם אפקטיביים, לכן הפרופורציות מאפשרות תכנון מיטבי.

אם המגדל יהיה פרוס ממזרח למערב הוא יטיל יותר צל יותר רחב בצד הצפוני, המבנים לשימור פארק המסילה ונווה צדק.

מלי פולישוק: אז אתה אומר שאין משמעות כבר בגבהים כאלו? הבניין יטיל צל בכל מקרה

אלון מטוס: מדיניות מרחב מסילה קבעה מקומות שבהם לא יהיו תכניות לפי תכנית המתאר.

ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות למעט הסעיפים הספציפיים שצינו ואפרט אותם ולשנות את התוכנית בהתאם ולתת מותן תוקף לתוכנית בכפוף לאישור השר.

ליאור שפירא: אחת ההתנגדויות היתה לגבי מקדם המושע במקרה של בני זוג.

אסף לוי שמאי התוכנית: ההתנגדות הזו עוסקת בבקשה להסיר מקדם מושע שנקבע לבני משפחה. בתשובה הפנו לפסיקה שבה נקבע שבני משפחה אחת שאין להם הסכם שיתוף לא זכאים למקדם מושע.

ליאור שפירא: האם זה נבדק? אין להם הסכם שיתוף? אם הם יציגו לכם תוך 14 יום הסכם שיתוף?

אסף לוי שמאי: למתנגדים יש הסכם שיתוף חלקי. צריך שההסכם יהיה חתום על ידי כל הבעלים וקיבל אישור סטטורי וחזקה ייחודית.

ליאור שפירא: באם יציגו לך בהמשך?

אסף לוי שמאי: קשה לראות כיצד משיגים בזמן קצר גם אישור סטטורי ולייצר עיכוב רק בכדי לקבל מקדם מושע זה בעייתי.

אלון מטוס: מקריא את המלצת הצוות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא: אני אקבל את התוכנית ואת ההמלצה למעט עניין המושע, לא שוכנעתי.

דני ארצי: אם נתעכב ונחכה לאיזה תיקון זה ישנה לנו את כל התוכנית.

דורון ספיר: יש את המלצת מהנדס העיר והסתייגות ליאור שפירא

חיים גורן: להתנגדות אלכס מינץ ועו"ד המשפחה, יש פה תכנית שאנו מאשרים אותה בלב חצוי. יחד עם זאת טיבעה של עיר שמתפתחת ויש ניסיון של הצוות והצליחה לתת הטבות לצרכי ציבור. נתנו תועלות וייתנו מענה לתושבים. כמכלול אנו רואים את התכנית כטובה לסביבה ולעיר כולה.

דורון ספיר: רשמנו את ההחלטה ואת ההצבעה, לתת תוקף לתוכנית באישור השר.

בעד: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

ליאור שפירא בעד התוכנית ומסתייג מסעיף המושע.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 2023-0011	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 2023-0011 מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ובכפוף לאישור השר :

1. לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה כך שתכלול במצב היוצא מגרש תמורה אחד בלבד, מגרש 100, שמורכב מתאי שטח C-A 100. הועדה מנחה את השמאי שלא לתקן ולא לשנות את השווים והשווים היחסיים של מי מהבעלים. למען הסר ספק, השמאי יתקן את הלוח רק במובן של רישום זכויות הבעלים במגרש 100.
2. לקבל חלקית את התנגדות היזם ולהוסיף לעקרונות השומה הוראה לפיה כל אחד מהמבנים לשימור ישויך לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית. השיוך ירשם בטבלת האיחוד וחלוקה כהערה לטבלה.
3. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה לא יהיה ניתן בעתיד לפצל את מגרש 100, ככל שהפיצול יצור מגרש ברח"ק גבוה מזה המתאפשר במסגרת תא/5000.
4. להוסיף להוראות התכנית כי במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות, ללא תוספת שטחי בנייה לתכנית.
5. להוסיף לתשריט התכנית סימון 'מבנה לשימור' על החומה ההיסטורית בדופן התכנית הצפונית.
6. להוסיף בהוראות התכנית יחס כפיפות לתמ"א 1/12 למלונאות
7. למחוק מהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 (א) 'הוראות בינוי' את ההוראות לשימושים שחוזרות על עצמן מסעיף 4.1.1 'שימושים'.
8. לפרט בהוראות התכנית סעיף 4.3.1 'שימושים' לשטח למבנים ומוסדות ציבור, את השימושים :
 - א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה ושירותים ציבוריים, חניון תת-קרקעי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.
 - ב. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים.
 - ג. יותר שטח למסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה כגון : בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
 - ד. שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון : בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון
10 - 0011-23'	דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	437-444, 413	429

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
 יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
 ניקוז: לביא נטיף אלגביש
 אגרונום: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 מגיש התכנית: קבוצת עזריאלי בע"מ
 בעלות: קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2791- מגדל מבנה גזית/פז
 תב"ע לקראת תוקף: תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה: 136,126 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח:

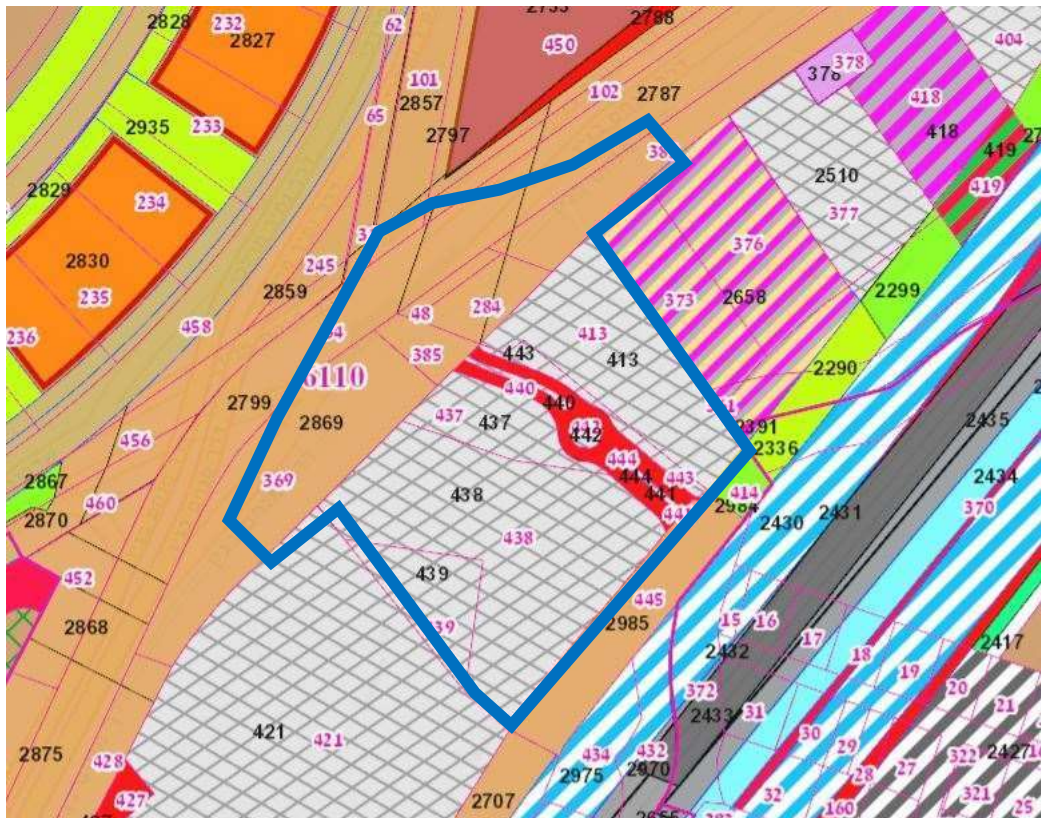
מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות

מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B

הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני .

מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)

תשריט מצב מאושר:**יעוד קיים בתחום התכנית:**

עירוני מעורב, דרך

מדיניות קיימת:

התאמה לתכנית תא 5000/
 העצמת זכויות במע"ר המטרופוליני בעל נגישות גבוהה למערכת הסעת המונים
 התאמה לתכנית מתאר מקומית מס' 2774 - הזרוע הצפונית של המע"ר – דופן האיילון

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: 603
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 12.8
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו האדום של הרק"ל.



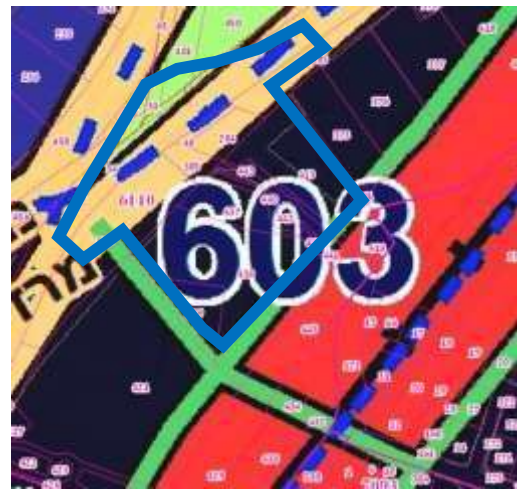
מתחמי תכנון מתוך תא 5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא 5000



נספח תחבורה מתוך תא 5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא 5000

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ, כיכר עירוני ושבי"צ.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין, גובה הבנייה, גובה קומות, תכנית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רוחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך **מנהרה/מעבר תחתי**.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

תשריט מצב מוצע:**מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת המרחב המשותף של עזריאלי צפון ע"י תוספת מגרש גזית והפיכתם למגרש אחד.

תא שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא תא שטח 100.

הרח"ק המרבי ימומש במבנה E אשר ממוקם על מגרש 100. התוכנית משנה את המגרש שפונה לצומת הרחובות מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי, אשר ביעוד קרקע דרך ליעודים : מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.

בתא שטח 100: ביעוד עירוני מעורב-

התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל תעסוקה. תוספת של כ-33,806 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ; ללא תוספת זכויות למגורים. הוראות וזכויות למגורים יהיו ללא שינוי

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הועדה בשלב תכנית העיצוב.

תא שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל כיכר עירונית ושצ"פ

שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה

תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות
עירוני מעורב		100		103500	36272
עירוני מעורב	מגורים	100		13968	10267
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100		5925 שטח כולל	50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1) 1192 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	13276	169932 שטח כולל	4966
מבנים ומוסדות ציבור		600	2146	8584 שטח כולל	בהתאם לתכנית תא/מק/צי

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

שימושים:

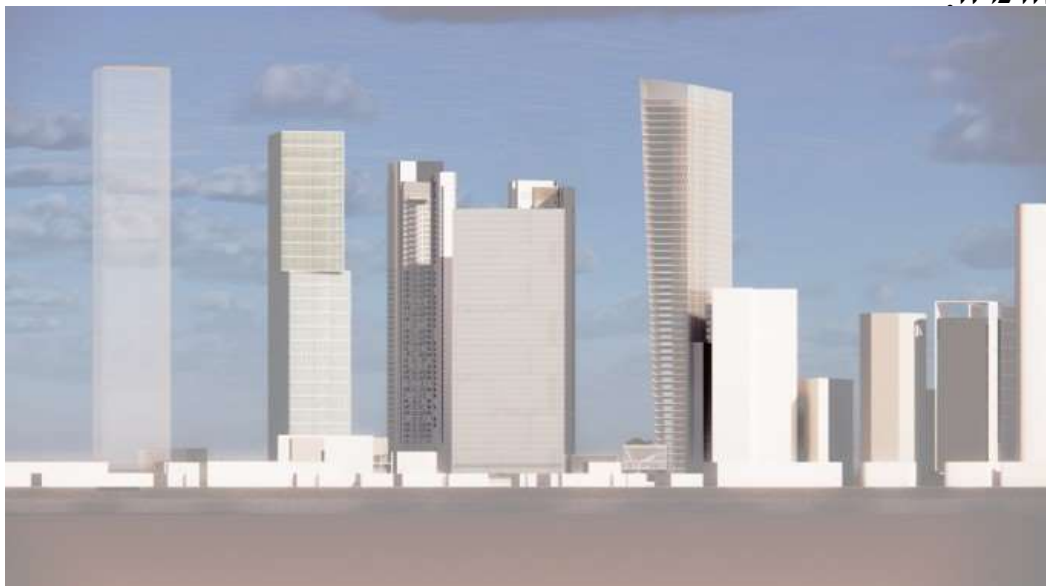
בתא שטח 100 לפי הקיים

בתא שטח 600 שצ"פ ושב"צ לפי תכנית צ', עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

נתונים נפחיים: מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל

פני הים; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים, מבנים D-IB לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270 מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

הדמיה:



פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע"ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה, שבילי אופניים, חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה. חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית, שצ"פ ושב"צ.

הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

מרחב הולכי הרגל:

במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.

1. כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותיירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.

2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.

3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינות וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'.

4. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים, לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטרור.

5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרוכבי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.

7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

תועלת ציבורית:

תועלות לפי תא/5000

קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבונים

תנועה וחניה: שינוי מערך התנועה

תקני החניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251 א. תקן חניה לרכב פרטי:

1. למשרדים 350: 1 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.

2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.

3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.

4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.

6. בחניות הבנויים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבניה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חניה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.
- ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
- ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
- ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
- חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
- חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
- החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
- ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.
- איכות הסביבה ובנייה ירוקה:**
- בנייה ירוקה**

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

- 1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרויקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
- יש לרכז מערכות טכניות כך שיותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
- בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-156 MWh בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
- הוספת אלמנטים להצללה.

בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ג. זיהום קרקע

פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית (טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע.
במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע. יש לקבל את אישור המשרד להגנ"ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. קרינה

יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שיידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

ניהול מי נגר

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהיו וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תכנית:

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשגחה ופינוי למערכת התיעול העירונית.

חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") /או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

עצים ובתי גידול

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אוורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר.
עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

1. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
מבא"ת ספטמבר 2007

1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2.

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

2. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

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

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון	מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון	תוספת זכויות בתכנית	יתרת זכויות עבור בניה חדשה
שטח במ"ר מעל הקרקע	זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע		
תעסוקה 108,232 מ"ר 54,487 (בנוי בפועל)	139,772	31,540 מ"ר	85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים
מגורים 24,836 מ"ר	24,235 מ"ר	601 - מ"ר	-----
שטחי ציבור 3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע)	5,925 מ"ר	2,867 מ"ר	2,867 מ"ר
סה"כ 136,126 מ"ר	169,932 מ"ר	33,806 מ"ר	88,753 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך:

13/11/22

ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו

התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0654517	שם התכנית תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאנה כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בנות מתוקף תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם, מוצע מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים.	א.62 (ג) חוק תחריב תשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת חמונים 603	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת חמונים	+
- אזורי תעסוקה		

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחצית המונים	ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאית: עירוני מערב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחצית המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (2)(א) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) ח 3.1.1	+ שימושים נוספים: שטחים למגורים יחיו לפי התוכנית החלה (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים שימושים כלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בגוים שימושים נלווים לצד ציבור: 5% מסחר נילווח
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחצית המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעניין מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד)1 וסעיף 3.1.3 (ד)3 סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך ששווי השטחים הכוללים בוא שטח 100 - רחיק 12.8 קביעת זכויות לרחיק המרבי: ודיור בחישג יד בתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד)1 תכנית מירבית של 60% מתאי השטח
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי לא זיהוי גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+ תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך ששווי השטחים הכוללים בוא שטח 100 - רחיק 12.8 קביעת זכויות לרחיק המרבי: ודיור בחישג יד בתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד)1
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) בהכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר-1,2, תעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע

קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לסביבתה ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2, (2)(א) 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג)	+ מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים 65 קומות מצורפים לתכנית נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי
--	--------------------------------------	--	--

				+	גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.1(א)(5)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+	תנאי בחליך הרישני, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 חקיקה תחליט להפקיד תכנית חבולות תוספת שטחי בנין...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר	+	חוקקלה חו"ד תחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	+	התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צי
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עורקית, רב עירונית	בכל שטח התוכנית,	לפי סעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית המתאר	+	התכנית מציעה שצי"פ וכיכר עירונית
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ח) סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 ג, רשבייל אופניים	+	חוות דעת תחבורתית ביטול דרך שירות תקן 0 לניספת קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.2 חוות דעת סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות	+	קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתוך
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות ובינוי קיים ולכן מיתמו פתרונות תשתיות והחדר חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתוך בניה קיים נספח ניקוו קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בתסכמות כל הבעלים בכל תחום התכנית	סעיף 62א(1)	מחות הסעיף
	סעיף 62א(4)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף 62א(5)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף 62א(19)	קביעת גובה קומות
	סעיף 62א(19)	קביעת זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		15.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אהן, עו"ד	2438926-9		14.11.2022

ח' ברעם | 2017

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

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

4. הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר

התוכנית מוסיפה שטחים בייעוד תעסוקה בלבד. לפיכך על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
רח"ק מוצע	12.8
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	13.252 דונם
שיעור ההקצאה הנדרש	8%
$33806/169625 \times 40\% \times 1$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט	

שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1.06 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 13,252*0.08
חלף הפקעה	2,867 מ"ר	2.7*1.06

כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.

השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.

כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

המלצות:

- בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.
- נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.

שטחי ציבור פתוחים

התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת שהשטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריטת התוכנית.

5. מגרש ציבורי עצמאי

התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי בייעוד שצ"פ/ מבני ציבור. שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה

של אגף מבני ציבור לשימושים השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.

6. תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

תחשיב תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.

התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת. יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי. בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית. במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים:

תעסוקה	כ- 69,500 מ"ר (עיקרי)
מסחר	כ- 300 מ"ר (עיקרי)
מבנה ציבורי	כ- 4100 מ"ר (עיקרי)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזורוב) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M1 / M2 בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן:

- תעסוקה לפי 350:1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדרי / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

5. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 350 מטרים.
 תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 450 מטרים.
 תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
 נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפו.

חו"ד אדריכל העיר :

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר :
 - א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 - ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 - ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים : אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, בינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
 - ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות :
 - א. דוח רוחות – נא לתקן :
 - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
 - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
 - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
 - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

חו"ד אגף מבני ציבור :

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלוואים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבן F.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדה :
 - א. בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - ב. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - ג. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - ד. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ז. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 - ח. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 - ט. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 - י. יש להטמיע את העדכונים הבאים :
 1. יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
 2. השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
 3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
 4. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
 5. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
2. תנאים למתן תוקף :
 - א. פרסום תכנית מספר 3251.
 - ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תוכנית באזור הצפוני של לב המע"ר תוכנית לתעסוקה בלבד עזריאלי טאון.
 משה צור + אורי : מציגים את התוכנית.
 אסף הראל : למעלה יש גינה, איך זה עובד מבחינת הציבור? איך אפשר להפוך זאת כדי שתהיה זיקת הנאה לציבור.
 אודי כרמלי : חלק מהפיתוח שמוצע כאן זה מבנה ציבורי משמעותי מאוד שיוקם כאן.
 שרון אריה קבוצת עזריאלי : הגג הוא עבור הדיירים שאנחנו מפתחים אותו. אין סיבה להעלות את הציבור 40 קומות לגג הזה. התמהיל הוא תעסוקה מסחרית ושטחי ציבור .
 אסף הראל : הגישה לא מקובלת בעיניי אבל לגיטימית.
 אופירה נתן וולק : אין שום סיבה שבנין תעסוקה לא יפתח את דלתו לציבור.
 אודי כרמלי : אני מציע ללכת לקראת הוועדה, מדובר בדרישה לגיטימית.

יש כאן מבנה ציבור
 יואב אבן חן : זה לא ניתן ליישום ולהכיל עוד אנשים בבנין ולא תהיה בריכה בבנין. להגדיל את כמות האנשים זה לא אפשרי.
 אסף הראל : התרחיש שיהיה עומס על המעליות לא בטוח שיקרה ראה לובי על רוטשילד.
 יואב אבן חן : אם אתה רוצה לציבור ואף אחד לא השתמש זה לא יקרה בבנין כזה קומה גבוהה לציבור.
 אסף הראל : ניתן להגביל את כמות האנשים.
 יואב אבן חן : יש שימושים ציבוריים בבנין הזה. הצגתם 2 אופציות וזרמנו אתכם. גוגל בהתחלה רצו את הבנין והתחרטו והם רצו כל מיני דברים ובסוף לא רצו אותו. תהיה שם קומה כמו כל קומה רגילה.
 משה צור : הבנין הזה אמור לתת איכויות לחברות הייטק שאם הם לא יקבלו אותו הן ילכו.
 אסף הראל : יש חשיבה מאוד עמוקה לעניין איפה ממקמים את שטחי הציבור ואיך מתייחסים אליהם.
 יואב אבן חן : בספירלה דיברנו על הקומה 8 וזו טעות אנחנו רוצים לתת קומות יותר טובות לציבור.
 משה צור : מה שניתן להציע זה שטחים פתוחים בתוך הבנין.
 מלי פולישוק : מה התועלת לתת לציבור לעלות למעלה? מה הכוונה מעבר להקצאה הנדרשת?
 אורלי אראל : יש פרוגרמה שהיחידה האסטרטגית מכינה מעבר לזה יש תועלות בהתאם לתוכנית המתאר.
 התועלות יכולות להיות מקרן קירוי איילון, תוספת שטחי ציבור דב"י וכד'. כאן התועלת קרן קירוי איילון או תוספת שטחי ציבור והוועדה תחליט בעת תוכנית העיצוב או היתר הבניה.
 ליאור שפירא : אנחנו לא נצביע היום. אין הסכמה בעניין הגג.
 הראלה אברהם אוזן : בזמן שהתוכנית הועברה אלי לחתימה על טופס סמכות, ראינו שהיתה כוונה להפוך את השטח בדרך מנחם בגין לכיכר ציבורית ולשב"צ. כרגע אין לנו את הסמכות כי מדובר בדרך עורקית רב עירונית ולכן זה צריך לעבור להחלטת הוועדה המחוזית. ומקודמת תוכנית למקטע המזרחי שתוכל לכלול שטח זה.
 אורלי אראל : אנחנו ממליצים, היות שזו תוכנית שנמצאת על קרקע עירונית בשטח דרך, נקדם את זה בנפרד.
 הראלה אברהם אוזן : לכן צריך לצמצם את הקו הכחול של התוכנית
 משה צור : אני מבקש להשאיר לעיצוב אדריכלי אם עד אז יהיה לקוח אחר אז נדון.
 אודי כרמלי : אפשר להגיע לפשרה לפחות חלק מהקומה. צריך את הסכמת היזם לכך. אפשר לפרט בתוכנית עיצוב אבל הדרישה המקורית לאפשר לקהל לעלות זו החלטה של היזם.
 ליאור שפירא : אנחנו נשוב ונדון.
 שרון אריה יזם : תהיה אפשרות לעלות לקטע מהגג 200 מ"ר ותירשם זיקת ההנאה בתוכנית העיצוב יש לבדוק נושא הנגישות.
 ליאור שפירא : מה שטח הגג?
 אריה שרון : בערך 1500 מ"ר כולו אבל יש גרעין מערכות, לא פנוי יותר מ-800-700 מ"ר אז 200 מ"ר תהיה אפשרות לציבור.
 אורלי אראל : תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר מיקום צורה והשטח הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב, תירשם זיקת הנאה לשהייה להבטחת זכות זו.
 ליאור שפירא : בתוכנית העיצוב נוכל לחזור בהחלטה? לא נעלנו את הדרך?
 אורלי אראל : לא, כי השטח לא יפחת, המיקום והשטח ייקבע בתוכנית העיצוב. צריך כתב התחייבות כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 הראלה אברהם אוזן : הקו הכחול של התוכנית יצטמצם ויגיע עד לקצה דרך השירות, דרך מנחם בגין לא תיכנס לקו הכחול של התכנית. זה נמצא בהחלטה בחו"ד צוות.
 מוטי רוימי : תנאים להפקדה בפועל להלן : אישור מסמכי התוכנית ע"י הייעוץ המשפטי ואגף הנכסים, חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור על ההסכמים הרלוונטיים. התועלות הציבוריות הן תוספת של שטחי ציבור בהיקף של כ-2550 מ"ר או קרן קירוי איילון בהיקף של כ-25 מיליון בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
 ליאור שפירא : מקבלים את ההחלטה הזו.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :
 - a. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - b. חתימה על כתב שיפוי ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - c. חתימה על כתב התחייבות לשטחי ציבור בנויים יהווה תנאי להפקדת התוכנית.
 - d. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - e. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

- f. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- g. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- h. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
- i. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- j. תנאי להפקדה בפועל אישור טבלה 5 על ידי היועץ המשפטי ואגף הנכסים
- k. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
- יש להטמיע את העדכונים הבאים :
- 2.
- (a) יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
- (b) השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
- (c) יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
- (d) יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
- (e) ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
- (f) תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. מיקום, צורה, והשטח הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. ייחתם כתב התחייבות או הסכם כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

3. תנאים למתן תוקף :

- א. פרסום תכנית מספר 3251.
- ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר	30/12/2022
מערב	30/12/2022
מקומון ת"א	30/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אהוד כרמלי מה"ע	תל אביב
גדעון אורן חברת נגה-ניהול	רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418
מערכת החשמל	
דניאל סמדר	רחוב האשל 7 הרצליה 4662107
משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
משרד עו"ד ארנון תדמור לוי	דרך מנחם בגין 132 מרכז עזריאלי תל אביב 6702101

בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
 דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104
 אחד העם 31 תל אביב 6520204
 רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110

עו"ד אופיר כהן
 עו"ד גלרשטיין
 עו"ד כספרי אמיר
 רן אלון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. שלמי באשי א. גלרשטיין בע"מ	דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104	עו"ד גלרשטיין
2. דניאל סמדר – דייר בניין WE	רחוב האשל 7 הרצליה 4662107	מסדה ליטבק עו"ד
3. רן אלון – דייר בניין WE	רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110	טומי מנור עו"ד
4. דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506	משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן
5. גדעון אורן חברת נגה -ניהול מערכת החשמל	אחד העם 31 תל אביב 6520204	עו"ד כספרי אמיר
6. חברת סונול ישראל בע"מ	רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418	ש. הורביץ ושות' עו"ד
7. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5 תל אביב	
8. התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי	דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101	משרד עו"ד ארנון תדמור לוי

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: שלמי באשי, א. גלרשטיין בע"מ – בעלי משרדים במגדל גזית בתוך תחום הקו הכחול של התכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הגשת הבקשה כבקשה בהסכמת בעלים אינה נכונה שכן הסכמה זו נדרשה ולא נתקבלה מהמתנגדים.	מאחר והמתנגדים אינם בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הרי שאין זכותם להיכנס לטבלת ההקצאות בהסכמה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2+3: דניאל סמדר, רן אלון – בעלי דירות במגדל WE הגובל צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הדירה נרכשה כאשר לפי תכנית קיימת הבניין על המגרש נשוא התכנית היה אמור לכלול מספר קומות קטן מ 23 קומות ובהסתמכות עליה.	התכנית מצויה באזור מע"ר עם בינוי אינטנסיבי בעירוב שימושים, גם לפי הוראות תכנית המתאר 5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 וגובה מעל 40 קומות.	לדחות את ההתנגדות
2. תוספת הזכויות והמרחק של 15 מטר יגרום: לחסימה מהותית של הנוף שנשקף כיום מהדירה (כולל נוף לים). תגרום לאובדן מוחלט של הפרטיות בדירה. תגרום לחסימת אור שמש בדירה, וצמצום אור טבעי החודר לדירה.	לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזוריות. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנזקים שהבינוי יחד עם זאת מוצע לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3. תוספת הזכויות תגרום לגידול בעומס התנועה וריבוי מטרדים.	מדובר באחד המיקומים המשורתים ביותר במדינה מבחינה תחבורתית צמידות לרכבת ואוטובוסים, תחנת רק"ל, למתח"מ ומטרו עתידיים. התכנית משפרת את המרחב הציבורי, ואינה מוסיפה מקומות חניה.	לדחות את ההתנגדות
4. בתקופת הבניה עקב סמיכות לדירה יגרמו לדיירים המתגוררים מטרדים מהותיים שיגרמו לפגיעה מהותית באיכות החיים של המתגוררים.	על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל וכולי.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4: דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150 – מגדל מגורים WE הגובל צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הבינוי המוצע בתכנית חוסם לחלוטין את מקור האור והאוויר ל-37 דירות וזאת במרחק של 16.5 מ' בלבד. הבינוי המוצע יסתיר למעשה את הנוף הפתוח ממנו נהנים המתנגדים כיום ויצמצם משמעותית את כניסת האור וזרימת האוויר לדירותיהם	סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'. לתכנית הוגש דוח מיקרואקלים בהתאם לקריטריונים המקובלים לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה, דוח זה אושר ע"י גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים. איזור המע"ר הצפוני הוגדר כאיזור לבינוי בעצימות גבוהה על פי תכנית המתאר 5000. לכל מגדל יש השפעה על סביבתו, כפי שמגדל המגורים בו מתגוררים המתנגדים משפיע על סביבתו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2. במצב המוצע בתכנית, נוצר מצב בלתי סביר שאינו מאפשר את המשך השימוש בדירות המגורים ובהתאם לכך נדרשת הוועדה הנכבדה שלא לאשר את התכנית אלא לאחר בחינת חלופות לבינוי אשר יצמצמו את הפגיעה בהתאם להוראות תכנית המתאר.	אין בחלופה זו למנוע אפשרות מגורים במגדל מגורים הגובל. בהתנגדות זו אין פירוט המסביר הטענה. לשלב הכנת תכנית נבחנו חלופות בינוי, החלופה המוצעת נמצאה כטובה ביותר, אך נספח הבינוי הינו מנחה ולפיכך הסוגיה תבחן שוב גם בשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות.
3. היעדר מסמך מדיניות וסתירה לתכנית המתאר	פרק 5 לתכנית המתאר 5000 סעיף 5.2.1 (א) קובע כי הועדה הינה רשאית לדרוש מסמך מדיניות, אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. תכנית זו פועלת בהתאמה לתכנית המתאר קובעת חיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים. אופייה של תכנית 3253 כדין תכנית 3251, התכנית מהווה הרחבה ושינוי לתכנית 3250. נוכח העובדה שתכנית זו הינה המשך ישיר של תוכניות תקפות קודמות, לא מצאה הועדה כי נדרשת הכנת מסמך מדיניות.	לדחות את ההתנגדות
4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית והוספת רח"ק בגינה	בהתאם לתכנית המתאר 5000 ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. כבר בתכנית 3250 הדרך קבועה כדרך במפלס הקרקע בלבד. כך שתכנית 3251 קובעת בהתאמה כי שטח המגרש הסחיר יכלול את תאי שטח 401-402 ואלו מהווים חלק אינטגרלי מתא שטח 400, בהתאם לתכנית ראשית תא / 3250.	לדחות את ההתנגדות
5. פגיעה מאופן שיקול הדעת של הועדה על מימוש הרח"ק המקסימלי ביטול שטח ציבורי על מנת לאפשר תוספת שטחי בנייה נוספים וכן העמסה של זכויות בנייה ממגרשים אחרים על הבינוי הצמוד לבניין המתנגדים.	תכנית זו מממשת את חזון תכנית המתאר ביחס למע"ר מטרופוליני. תכניות איחוד וחלוקה במהותן לארגן מחדש את מגרשי התכנון עליהן היא חלה. איגום שטחי הבנייה במגרש אחד מאפשר את שיפור המרחב הציבורי הפתוח, שהיית הולכי רגל והנגישות בו. בנוסף תכנית זו משפרת את המרחב הציבורי ע"י שינוי דרך השירות מייעוד דרך לכיכר עירונית.	לדחות את ההתנגדות

	תכנית זו אינה גורעת שטח ציבורי ואף מוסיפה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 6,515 מ"ר (היקף זה כולל את ההקצאות והתועלות).	
את לדחות ההתנגדות	התכנית אינה פוגעת במגרשים גובלים, כפי שנכתב במענה לטענות לעיל. מדובר על מרחב המורכב ממגדלים רבי קומות, בעירוב שימושים, גם בתכנית קודמת התקפה. התכנית דן שומרת על מרחק גבוה בין מגדל למגדל ומשפרת באופן משמעותי את המרחב הציבורי המשרת גם את המגדלים הגובלים במרחב זה.	6. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם

התנגדות 5: גידעון אורן חברת נגה - ניהול מערכת החשמל

התנגדות:	הערות	המלצה
1. מבקשים כי התכנית לא תקבע בשימושי הקרקע שימושים הכוללים צורך בשהיית קבע על פי ההרשאה שהתקבלה לקו המתח העליון.	השימושים יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.	את לקבל ההתנגדות בחלקה
2. יש להוסיף בנספח התשתיות את ציר קו המתח העליון בתיאום עם חברת נגה	יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.	את לקבל ההתנגדות בחלקה

התנגדות 6: חברת סונול ישראל בע"מ – תחנת דלק ממוקמת צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. להבטיח שתאפשר גישה לכלי רכב לרבות, למיכליות דלק לתחנת התדלוק. להבטיח את קיומו של מקטע הכניסה לדרך השירות, בהתאם לתוכנית שדרת הקריה, כמפורט בתרשימים לעיל.	מדובר בתכנון עקרוני המתווה גמישות תכנונית. בשלב תכנית העיצוב תקבע חלופה נבחרת. החלופה התנועתית הנבחרת תתואם עם תכניות שדרת הקריה, והן תבטיח גישה לכלי רכב לרבות מיכליות דלק.	את לקבל ההתנגדות בחלקה
2. נעדרת סמכות לדון בתוכנית. דרך השירות הינה חלק מ"הדרך", לכל דבר וענין, וכשם שהוועדה נעדרת סמכות לדון בביטול קטעים מחלקה של הדרך המוגדר כ"דרך מנחם בגין", כך היא נעדרת סמכות לדון בביטול חלקה של הדרך המוגדר כ"דרך השירות".	לפי תכנית המתאר ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. דרך השירות מהווה דרך מקומית ולא כלולה בתוואי דרך בגין.	את לדחות ההתנגדות

התנגדות 7: מהנדס העיר – עת"א- יפו

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק	המלצה
1	שטחי ציבור מבונים		
1.1	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ד': יש להוסיף את המשפט: "שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה".	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	את לקבל ההתנגדות
1.2	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ו': יש להדגיש כי "במידה ויוחלט שהשטחים ימוקמו במגדל C אז" המשך	כרגע זה יכול להשתמע שהכוונה היא למקם את שטחי הציבור במגדל C דבר שלא מקובל. אנו רוצים לשמור גמישות למיקום שטחי הציבור לשלב תכנית העיצוב במגדלים C, E או מבן F	את לקבל ההתנגדות
1.3	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ז': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מההוראה	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	את לקבל ההתנגדות

		זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C אז תיבחן הפרדת המערכות בהתאם למצב הקיים במגדל C"	
לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ח': יש למחוק את המילים "ככל הניתן" המופיעות בתחילת הסעיף (מופיעות פעמיים בסעיף) ולהשאיר את המשפט בסוף הסעיף "ככל הניתן ולהנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו" ולהיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר".	1.4
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ט': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "בקומות על קרקעות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C ייבחן הנושא בהתאם למצב הקיים במגדל C"	1.5
לקבל את ההתנגדות	התאמה להוראה הגנרית.	יש לעדכן את היקף השטחים בהערה 4 לטבלה 5 המציינת שמסך השטחים העל קרקעיים יופנו לטובת שטחי תפעול בתת הקרקע להיקף שטחים תואם ל- 15%.	1.6
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש להוסיף את המשפט הבא להערה (2) בטבלה מספר 5: "תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך".	1.7
		הערה כללית	2
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש לשנות ולהגדיר את "השטחים הציבוריים הבנויים" בתכנית כ"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" באופן גורף במסמכי התכנית, וזאת על מנת להתאים את המונח לטבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.	2.1
		"דברי הסבר לתכנית"	3
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 מטה יש לקבל את ההתנגדות, ויש לעדכן בדברי ההסבר את כלל היקפי הבינוי וזכויות הבניה שבתכנית בדברי ההסבר, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלות 2,535 מ"ר, כך ששך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. אלו יתווספו לשטחים ומותרים כיום על פי התכנית התקפה. ויש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.	בפסקה השלישית – יש לרשום את הפסקה מחדש כך שיהיה ברור כי כל זכויות המפורטות הינן בנוסף למבנים הקיימים ולזכויות הבניה המאושרות מתכנית בתוקף, כדלקמן: "הבינוי המוצע כולל מגדל תעסוקה עד 65 קומות ותוספת זכויות לתכניות חלות בהיקף של 33,806 מ"ר מתוכם תוספת של 2,867 מ"ר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים ומבנה עד 3 קומות. כל זאת בנוסף לזכויות הבניה ולמבנים המותרים והקיימים מתוקף התכניות החלות. שטחים למגורים יהיו ללא שינוי מתכנית תא/מק/3251".	3.1
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להחלטת הועדה.	פסקה החמישית- יש לרשום מחדש את המשפט בדבר זיקת ההנאה לגג כמפורט להלן: "תיקבע זיקת הנאה לנעבר ושהייה לטובת הציבור לגג מגדל	3.2

		המכונה מגדל E כולל הגעה אליו במעלית, בשעות פעילות של הבניין".	
4	סעי' 1.9 "הגדרות בתכנית"		
4.1	יש לעדכן את הגדרה של "שימושים הציבוריים" בהתאם לנוהל הוראות הגנריות לשטחים הציבוריים הבנויים, כדלקמן: "1. יותר שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות
5	סעי' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית"		
5.1	יש לרשום מחדש את סעי' קטן 9, כדלקמן: "קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם".	תיקון ניסוח.	לקבל את ההתנגדות
6	סעי' 4.1.1 "שימושים - עירוני מעורב"		
6.1	סעי' קטן א'- יש למחוק את המשפט "כל השימושים יהיו כפופים להכנת תשתיות נדרשות".	תיקון ניסוח.	לקבל את ההתנגדות
7	סעי' 4.1.2 "הוראות - עירוני מעורב"		
7.1	סעי' קטן ב "הנחיות מיוחדות- לשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" – תחת הכותרת "זכויות בנייה": יש להוסיף לסעי' את הסעיפים הבאים כדלקמן: א. יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. ב. היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). ג. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה). ד. לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 13,276 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.	בהתאמה לתכנית המתאר.	לקבל את ההתנגדות
8	סעי' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע"		
8.1	יש לעדכן את זכויות הבניה שהוקצו לככר העירונית תא שטח 800 ל עד 50 מ"ר.	בהתאמה לתכנית המתאר: יש לתקן את שטחי הבנייה במגרש הכיכר העירונית כך שיהיו עד 0.5% משטח המגרש בנוסף מומלץ להוסיף שטחים למצללות של עד רח"ק 1 בהתאמה.	לקבל את ההתנגדות
8.2	הערה ט'- יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "בשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך".	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	לקבל את ההתנגדות
8.3	הערה (2) - יש לחדד ולהוסיף להערה כי מדובר ב"סה"כ זכויות עבור שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים עיליים המותרים מתכניות בתוקף".	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 בהתנגדות זו, יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש לעדכן כלל זכויות הבניה בסעי' 5 שבתכנית, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בהיקף של 6,515 מ"ר עיקרי מעל	לקבל את ההתנגדות

	הקרקע. נדרש לעדכן גם את שטחי השירות בתת הקרקע המשמשים את השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, כך שיהווה סך של 2,002 מ"ר (1,192 מ"ר מתכנית קודמת ועוד 810 מ"ר בגין תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בתכנית). בנוסף יש להוסיף בסעי' 5, שטחים עבור מצללות עבור השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם לתכנית המתאר		
9	סעי' 6.1 "דרכים תנועה ו/או חניה":		
9.1	סעי' קטן א1- יש לרשום מחדש את המשפט בסעי' בנוגע לתקן החניה לשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים כדלקמן: "לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים".	לקבל את ההתנגדות	
10	סעי' 6.2 "עיצוב אדריכלי"		
10.1	סעי' 2 - לשנות את המילים "שטחים בנויים מוסדות ציבור" ל- "שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.
10.2	סעי' 7 - לשנות את המילים "מבנה ציבור" ל-"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.
11	סעי' 6.3 "זיקת הנאה"		
11.1	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תתאפשר גישה לשהייה ומעבר לציבור הרחב לגג מגדל E, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. היקף השטח הסופי, מיקומו ותצורתו יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב ולשיקול דעתה. תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר לטובת הציבור לשטח כולל ההגעה אליו במעליות, בשעות פעילות של הבניין".	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להחלטת הועדה.
12	סעי' 6.13 "תנאים בהליך הרישוי"		
12.1	סעי' קטן ג' - יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה למדיניות.
12.2	סעי' קטן ד'- יש למחוק את המילים בסעי' "בעלי הקרקע" ובמקום לרשום "מגיש הבקשה להיתר".	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, נדרש למחוק סעי' זה לחלוטין.
12.3	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר
12.4	סעי' קטן ו'- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור".	לקבל את ההתנגדות	יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר
13	סעי' 6.14 "תנאים למתן היתרי אכלוס"		
13.1	יש לרשום את סעי' קטן ב' מחדש כדלקמן: "רישום בפועל של השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח
14	נספח הבינוי		
14.1	יש לסמן בנספח הבינוי את כל החלופות למיקום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית במבנים F, C, E ו-F.	לקבל את ההתנגדות	בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש להציג חלופות לשטחים ציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם להיקף השטחים המעודכן בתכנית.

15	נספח התנועה	
15.1	יש להוסיף לטבלה בנספח התנועה התייחסות להיקף החניות עבור תוספת השטחים הציבוריים/העירוניים בתכנית לפי תקן 50:1.	בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות לקבל את קירוי איילון, יש לעדכן בנספח התנועה את היקף השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים המעודכן בתכנית המהווה נגזרת לחישוב מספר מקומות חניה.
16	איחוד וחלוקה	
16.1	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי לאורך זרוע המער'ר הצפוני עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. 2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי עילי בהיקף של 3,980 מ"ר שטח עיקרי, שטח ציבורי תת קרקעי בהיקף של 1,242 מ"ר ברוטו (מתוכם 50 מ"ר עיקרי סחיר + 1,192 מ"ר שירות). לאור היקף תוספת שטחי הבינוי בזרוע הצפונית של המער'ר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. ולעדכן את טבלת הקצאה ויתר מסמכי התכנית בהתאם.

התנגדות 8: התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי

התנגדות:	הערות	המלצה
סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) – המתנגדת מבקשת כי התכנית המופקדת לא תחליף את תכנית תא/ 3440 העוסקת באיחוד דירות. עניינה של התכנית המופקדת אינו בשימושי מגורים. התכנית לא מוסיפה שטחי מגורים ולא עורכת תיקונים בהוראות בקשר עם שימוש למגורים, ולפיכך אין מקום לכלול בתכנית המופקדת תיקון ביחס לתכנית תא/ 3440.	עניינה של התכנית המופקדת הוא להגדיר את היחס לכלל התכניות החלות המרחב ולעדכן בהתאם למדניות העירונית תקפה.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.ג.ב – סיפת הסעיף מורה כי – "השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב". בהתחשב בבינוי הקיים ובתכנון העתידי של הפרויקט לא ניתן למקם את שטחי הציבור כך שיהיו רציפים ולפיכך מבוקש לבטל את ההוראה זו.	על מנת שהשימושים ציבוריים יאפשרו שימוש מיטבי ובעלי גמישות, לא ניתן לפטור תוכנית זו מהוראה הכרחית שמוטמעת בכלל התכניות המקודמות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקה של נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.ג.א – הסעיף מורה כי: "לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית ייקבע במסגרת תוכנית	מדובר בהוראה גנרית הכרחית לתפעול השטחים הציבוריים. הוראה זו חלה על כלל תכניות העירוניות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקת נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו. יחד עם זאת יש להביא בחשבון שטרם נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה וחיזוי רעש	לדחות את ההתנגדות

	לשטחים אלו, ושעל פיהם ניתן יהיה לקבוע את התכליות המותרות/מיקום מועדף.	העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים". בהתחשב בהיקף שטחי הציבור, במגבלות בינוי, ובאופיו של הפרויקט, לא סביר ולא ישים שלפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. היקף כזה של שטחי ציבור לא יותיר מקום לשטחים סחירים בקומת הקרקע. המתנגדת מבקשת לבטל הוראה זו, ומבקשת שיובהר בתכנית כי בקומת הקרקע יותרו לובאים עבור השימושים הציבוריים.
קבלת ההתנגדות חלקית	יובהר כי התכנית מוסיפה זכויות בנייה בתת הקרקע, על פי תא 5000, ומאפשרת 50% מהרח"ק העל קרקעי לתת הקרקע. על פי תכנית המתאר תנאי למתן זכויות על קרקעיות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור, להקצאה זו נדרשים שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הפעלת שטחי הציבור. כמו כן, ההקצאות מחושבות בתכנית המגדילה את הזכויות הבניה מתבטאות בהקצאות קרקע עם זכויות על ותת קרקעיות. מאחר ותכנית זו נותנת שטחים מבונים, ולא בהקצאות קרקע, יש לתת ביטוי לזכויות שהיו מתקבלות בהקצאות שטח. שטחים אלו אינם תלויים באם השטח התת קרקעי בנוי או שאינו. יש לתקן את טבלה 5 כך שתתייחס לחלופת הקצאת שטחי ציבור נוספת כתועלת ולקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית.	סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה - הערה לטבלה (7) – מבוקש לבטל את ההוראה לתוספת 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת שטחי ציבור. התכנית המופקדת לא מציעה כלל תוספת של שטחים תת קרקעיים (מעבר לקיים היום), ולכן הדרישה של הועדה כי יוקצו גם שטחי ציבור תת קרקעיים (בנוסף לשטחים עיליים) מתוך השטחים התת קרקעיים של המתנגדת הקיימים היום – אינה במקומה. שטחי הציבור שהתווספו בתכנית חושבו על פי כלל השטחים שהתווספו בתכנית שהם כאמור רק שטחים עיליים. אם בנוסף יתווספו לעיריה שטחים תת קרקעיים, שהם מתוך השטחים הקיימים של המתנגדת, העיריה תצא נשכרת פעמיים – היא תקבל יותר שטחים נוספים מכפי שהיא זכאית להם, ולמעשה – שלוש פעמים – היא תקבל יותר שטחים מכפי שזכאית להם, ושטחי המתנגדת התת קרקעיים יקטנו!
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתן לאפשר גמישות המבוקשת בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.	כדי לשמור על גמישות תכנונית, המתנגדת מבקשת להוסיף בתכנית הערה ברמת הטבלה שבסעיף 5, לפיה <u>ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע.</u>
לדחות את ההתנגדות	יש להבטיח את הקמת שטחי הציבור כתנאי להגשת כל בקשה להיתר וזאת שכן התכנית מסדירה את כלל הבינוי במגרשים. שטחי הציבור מהווים חלק אינטגרלי מהבינוי של המגרש הסחיר, ויש להסדירם יחד עם הוצאת כל היתר במגרש. ולצורך כך אין כל חשיבות באם מדובר על זכויות מרח"ק מירבי או פחות ממנו.	סעיף 6.13 ד – מבוקש להבהיר כי התנאי להיתר בנייה בקשר עם השתתפות במימון קרן קירוי האילון (ולחילופין – הקצאת שטחי ציבור נוספים) לא יחול ביחס להיתרי הריסה, חפירה ודיפון, ולגבי היתר עילי – יחול רק ככל שיבוקש היתר בניה לבינוי בהיקף העולה על 153,029 מ"ר שטחים עיליים. על פי תא/5000 "תועלות ציבוריות" מתווספות לצורך הוספת זכויות בניה למלוא הרח"ק המרבי.
לדחות את ההתנגדות	הוראות בניה ירוקה ואיכות הסביבה חלות על כל היתר חדש אשר יוגש במרחב עליו חלה התכנית.	המתנגדת מבקשת להבהיר כי הוראות התכנית בעניין "בניה ירוקה" ו- "איכות סביבה" שבתוכנית יחולו רק לגבי הבניינים החדשים שיוקמו מכח תכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	כבר היום נדרש להבין את מיקום מערכות הוצאת אויר/נידוף (כגון: מסחר, גנרטורים, אוורור חניונים וכו') כמו גם את הקרבה לאילון.	סעיף 6.5 א. 8 – הסעיף מורה כי: "מיקום יניקת אויר צח תעשה מרום המבנה ולא יופנה לכיוון כביש איילון" המתנגדת מבקשת לתקן את הסעיף כך שישמור על גמישות בקשר למיקומים של יניקות האוויר במבנה.

את לקבל ההתנגדות בחלקה	התקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם – יש לעדכן סעיף זה בהתאם.	6.1.4. (דרכים תנועה ו/או חניה) – הסעיף מורה כך: "בכל החניות תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-30% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד." המתנגדת מבקשת להגביל את אספקת עמדת טעינה לרכב חשמלי ל-15% ממקומות החניה עבור תוספת שטחי בניה מכח תכנית זו. בהתחשב בהוראות התכנית בעניין הקצאת מקומות חניה עבור שטחי הציבור, המתנגדת מבקשת שיובהר בסעיף 6.1.4 לתקנון התכנית המופקדת, כי לצורך העמידה באחוז הכולל לעיל, יובאו בחשבון גם החניות עבור שטחי הציבור.
-------------------------------	--	---

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

להלן פירוט עדכון מסמכי התכנית כמפורט להלן :

- סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
- השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחווית דעת סביבתית כנדרש.
- יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
- לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
- להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
- להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
- לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים :
 - עדכון ניסוחים.
 - התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

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

מוטי רוימי : מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

שלמה באשי גם בשם איתמר גלרשטיין: התוכנית היא תכנית חלוקה בהסכמת בעלים, אנו בעלים בבניין אף אחד לא ביקש את הסכמתנו, ראינו את הפרסום ברחוב, זו מהות ההתנגדות שלנו.

מיטל להבי: אבקש לראות תצ"א

דורון ספיר: דניאל סמדר ורן אלון, לא נמצאים.

עו"ד אופיר כהן: מייצג את דיירי מגדל WE. רבות מדירות המגורים בפרויקט, 37 דירות במס' הם דירות עם חזית אחת בלבד, חזית דרומית. מבוקש בתכנית להקים מגדל לפי תוכנית 5000, אנו לא מתנגדים לעצם הקמת המגדל, גם המתנגדים גרים במגדל. מה שקורה בתוכנית לוקחים את דרך השירות שקיימת שנועדה להכניס כלי רכב מדרך מנחם בגין לדרך שירות אחורית שרצה לאורך כל המגרשים במע"ר בצמוד איילון יש תוכנית שאישרה את הדרכים האלה לכל אורך המע"ר ומה שנתבקש היום זה "לבטל" ולהפוך אותה ליעוד סחיר לבניה שמוסיף רחק לאותו מגדל כשהדרך נשארת במקומה. היום היא בזיקת הנאה מוסיפים על הדונם הזה עוד 12.8 רחק ואם זה לא מספיק מאחדים את המגרש הקטן של גזית גלוב ביחד עם הדרך והמגרשים שמדרום לו. כל הרחק שלא הם ממשו מבקשים להעמיס על המגדל הצמוד לנו. כך שבמקום בנין של 40,000 מ"ר מקבלים בנין של 90,000 מ"ר. העדר אור שמש ואויר וכל זאת במרחק של 16.5 מטר. בתוכנית של מגדל מידטאון ועזריאלי המרחק בין המגורים לתעסוקה גדול בהרבה. מכון שמדובר במגרש כל כך גדול ולמרות שהוא בנוי חשוב לבדוק חלופות שנוון לבדוק כדי לפזר את הזכויות בדרך אחרת ולפצל לשני בניינים ולהעמיס את הזכויות על הבניינים הקיימים, להחזיר אותו לנפח ולגודל ההגייוני שייפגע כמה שפחות.

מבחינת חוות דעת סביבתית גם הגגות והחזיזות יש הרעה של 67.6% במסגרת הכנת התוכנית היה צריך לבדוק חלופות, במיוחד לאור ההבדל בין מגדל של 29 קומות לבניין של 60 קומות. אין לאזור הזה תוכנית מדיניות. לא נכון לבטל דרך שאינה מבוטלת באמת ולהעמיס זכויות ממגרש אחר שהוא יותר גדול.

****הפסקה בדיון לצורך דיון בעניין רישוי עסקים****

גידי אורן מחב' נגה: אנו מבקשים להיכנס לנספח התשתיות. מבקשים להוריד את השימושים של שהיית הקבע באותו רחוב כדי למנוע מפגיעה עתידית לחילופין ניתן לתאם מול חברת החשמל ולדייק את המגבלות בדיוק להיכן שעובר הקו, לא צריך לחכות לשלב העיצוב.

עו"ד אמיר כספרי משרד הורוביץ: מייצג את חב' סונול. לחברת סונול יש 3 כניסות לדרך השירות שאמורה להתבטל, יישום התוכנית וביטול דרך השירות יוצר מצב שאין גישה לתחנת התדלוק. התוכנית לא מתייחסת מהיכן תהיה הגישה לתחנת השירות. במסמכי התוכנית רואים מסמכים הסותרים אחד את השני ולא נותנים תשובה. נספח התנועה של התוכנית לוקח בחשבון את שד' הקריה ומביא 2 חלופות: חלופה אחת שבה דרך השירות לא מתבטלת, החלופה השנייה שהיא מדאיגה מבחינתנו היא החלופה המנהרה, מישוהו ביטל את הכניסה של שד' הקריה ויצרו כניסה יותר צפונית שלא מאושרת והיא גם מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בעמ' 8 בהתנגדות שלנו, רואים את החלופה. תחנת תדלוק ניזונה אך ורק מדרך שירות. כל עניין של החלופות שאומר שמהנדס העיר ייקבע בהמשך התוכנית אך קולנו בשלב זה לא יישמע. מבחינתנו דרך השירות המערבית בקטע הצפוני חייבת להישאר פתוחה מבלי שתהיה אפשרות אחר כך לבטל את זה מבחינה עיצובית ואחרת. דרך גישה אינה עיצובית אלא הכרחית בטח לתחנת התדלוק ולמשרדים הקרובים אלינו וזו בקשתנו.

דרך בגין הורחבה במסגרת תוכנית ת.א 225 משנת 1961, רואים בתשריט בדיוק מה נכלל בתוך הדרך, בתוכנית זו ברור שהרוחב של דרך מנחם בגין הסטטורי הוא 42 מטר הכוללים הן דרך השירות והן את המדרכה סך הכל 11 מטר. תוכנית 2774 התייחסה גם היא לדרך של 42 מטר. הוועדה לא יכולה לקבוע שחלק מאותה דרך סטטורית שנקבעה בסמכות מחוזית, שהרוחב של 42 מטר בסמכותה לבטל. מבחינתנו חייב להיות במסמכי התוכנית עיגון שדרך השירות המערבית תשמר פתוחה ככל שהדברים קשורים לתחנת הדלק.

מוטי רוימי: מקריא את התנגדות מהנדס העיר והתנגדויות דניאל סמדר ורן אלון.

עו"ד חגית בבלי : מייצגת את קב' עזריאלי: מדובר באזור שכולו בנוי, מתחם עזריאלי טאון גם מצפון בנוי. עיקר תכנית מתייחסת להריסת הבניין הצפוני ובניין אחר תחתיו. אנו מתנגדים לדרישה שהתוכנית המופקדת תחליף את תכנית ת.א 3440, לפי התכנית המופקדת אין תוספת של מגורים והדבר השני מדובר בפרויקט של השכרה הכולל דירות דב"י, לכן חשובה גם הגמישות לגבי גודל הדירות. לגבי הדרישה לשטחי ציבור רציפים והדרישה לפחות 10% שטחי ציבור בקומת הקרקע הן דרישות לא ישימות. אנו רוצים לאפשר מרחב קומת קרקע שיש בו יותר מסחר, קיימים כיום לובים לשטחי ציבור. הדרישה לתוספת שטחי ציבור תת קרקעיים, מדובר בפרויקט שכולו בנוי אין אפשרות לבנות מרתפים נוספים. הבנוי של הפרויקט יחייב הקטנה של חלק מהמרתפים הקיימים, הדרישה להוספת שטחי ציבור העיליים בנוסף 15% בתת הקרקע משמעותה שהעירייה לא תקבל מה שגם עזריאלי לא יקבל אלא כל מטר שהעירייה תקבל יפחית מטרים משטחי הציבור של עזריאלי ולכך אנו מתנגדים.

אנו מתנגדים לדרישה לתועלות בנויות ולא בתשלום לקרן קרוי איילון, עניין ה-15% יחריף עוד יותר. גם לפי 5000 אין בסיס לדרישת העירייה לקבלת שטחי ציבור תת קרקעיים בנוסף לחישוב לגבי הרחק העלי, בוודאי שמדובר במגרש בנוי שלא מוסיפים בו מטר אחד בתת הקרקע. מבוקש כי הדרישה לקרן קרוי איילון תחול רק במועד שנגיע מעל לרף הזכויות. הוראות בניה ירוקה ואיכות סביבה – אנו מבקשים שיחולו רק לגבי שטחים חדשים שיבנו. מבקשים שתשמר גמישות לגבי מיקום ניקוז אויר במבנה.

מענה היזם להתנגדויות: בהתייחסות הצוות להתנגדות בעלי זכויות בבנין WE יש אי בהירות נכתב .."הבינוי המוצע מציג 16.5 מטר מציעים הגדלת המרחק המינימלי ל-16 מטר, רצינו לוודא שמדובר רק על הדופן הזאת ושזה לא חל על השטחים שרובם בנויים בתוכנית. לעניין התנגדות מהנדס העיר צויין יותר להמיר שטחים ציבוריים עירוניים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך נבקש להבהיר שמדובר בתוך תכנית הבינוי ולא מחוץ לתכנית הבינוי. לגבי הבקשה להחרגת שטחי המדרגות המשמעות היא שלעירייה יהיו 1300 מטר ולא 1000 מטר, לא מקובל עלינו. לנושא המצללות שהתבקש 13,276 מ"ר לא נשמע הגיוני מדובר בכל המגרש הסחיר. לגבי מיקום שטחי הציבור, עזריאלי מבקשת ששטחי הציבור לא יהיו בבנין F אלא ב-C או ב-E. העירייה ביקשה לקבל חניות לפי תקן של 1/50, זה לא אפשרי היות והחניות של עזריאלי לא גדלו ואף יקטנו. לגבי התנגדות הדרך 3250 זו דרך שהייתה רק במפלס פני הקרקע, זו חלקה שלא היתה של העירייה ולא היתה אמורה להיות של העירייה. לעזריאלי מותר לבנות על פי 5000 מעל 40 קומות היא אפילו לא מממשת את מלוא הרוחב, אין פה שום שינוי. למתנגדים הראשונים יש בנסח רק הערת אזהרה והיא תשאר.

משה צור: חשוב להגדיל את כמות חזיתות המסחר, לעניין אולם הספורט אנו לא רוצים שטחי ציבור ויכולו משטחי מסחר אי אפשר ליצור רציפות לשטחים קיימים כי קיימת קומה ציבורית, המרתפים כולם פנויים אז אין גמישות כפי שהוזכר פה.

אודי כרמלי: לא ברורה התייחסותכם להתנגדות סנוול

עו"ד חגית בבלי: אנו לא מתנגדים

מוטי רוימי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

משה צור: רציפות מסחר בקומת הקרקע זה אינטרס עירוני, מבני ציבור יכולים להיות בקומה שניה. **עו"ד אופיר כהן:** ת.א 5000 הזכויות שהיא קובעת אינן זכויות מוקנות אלא לשיקול הוועדה. בתכנית מתקבל בינוי של 90,000 מ"ר במקום 40,000 מ"ר. קו הבניין לפי התוכנית הוא 16.5 מטר טבלת הזכויות גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית, בתשריט יש 16.5 מטר אנו מבקשים להגדיל. לעניין המדיניות הבנתו שאין מדיניות. תכנית ת.א 3250 לא אומרת שגם המע"ר וזכויות הבניה יחושבו גם כולל הדרך אלא אומרת שניתן יהיה לעשות חניון מתחת לדרך. אם עולים מעל 40 קומות הנפח או הרוחב או הגובה צריכים לרדת.

שלמה באשי: אני לא מכיר שהערת אזהרה תעבור ממיזם אחד למיזם החדש ויפנו אותנו בכח. יש לנו זכויות קניניות רק שהיזם עוד לא רשם.

עו"ד כספרי: העדר התנגדות היזם להתנגדות שלנו מדבר בעד עצמו. אנו מבקשים להותיר לנו את דרך הגישה המערבית

משה צור: כל המתחם של מידטאון ועזריאלי שהוא תוסס ומצליח וחשוב להוסיף בו זכויות. **מיטל להבי:** מסכימה שצריך להוסיף ציפוף בגלל מערכת הסעת המונים. מדובר בסביבה צפופה לא יכול להיות שגורעים משטחי שירות וזכויות דרך, אין מקום לחניות אופניים. כל החלקות שהובאו לכאן הן בזיקות הנאה קיימות, כמה פעמים ניתן להשתמש בזיקת הנאה כשטח מניב? **הראלה אברהם אוזן:** זה לפני תקופת התועלות לפני תכנית המתאר. **מיטל להבי:** האם אני יכולה מזיקת הנאה ישנה להגיד שעכשיו אני בונה עליה? פרויקט בסדר גודל צריך לעשות אותו בתשומת לב. אין זכות מוקנית לקבל אחוזים על זיקות הנאה, כמה שטח העירייה מקבלת? מגיע לנו דיור בר השגה עירוני ולא עירוני? 700 מקומות חניה לאופניים זה לא מספיק, הפרויקט הזה לא מביא לעיר את מה שהוא צריך, הוא מעמיס על העיר. אבקש לקבל תשובה לגבי זיקות ההנאה. האם אנו מוותרים על קירוי איילון? לא הבנתי מצב יוצא ונכנס של העירייה? לא שמעתי את התנגדות מהנדס העיר.

מלי פולישוק: לא מובן נושא קרן קירוי לאילון? האם היו שטחים עירוניים במקום לפני טבלת ההקצאות ? מי שרשום בנסח בהערת אזהרה הוא לא בעלים?

הראלה אברהם אוזן: לא, יש הוראה בחוק מי זה בעלים. מי שכלול בטבלה או"ח זה בעלים או החוכרים. **מלי פולישוק:** חייבים להיות יותר עצים במתחם

אודי כרמלי: לשאלתה של מיטל להבי שהעלתה נושא מהותי שנדון בהרחבה בדיון להפקדה, לעניין הקו הכחול לא מדובר בנושא טכני אלא מהותי, התועלת המשמעותית של התוכנית הזו היא יצירת של שטח ציבורי משמעותי ממערב לתכנית שם ניתן לעשות גם שטח ציבורי פתוח וגם מבני ציבור. זה יצא מהתוכנית משיקולים טכניים של ענייני סמכות, דרך בגין היא דרך ארצית. המשמעות המרכזית היא יצירת שטח ציבורי משמעותי

מיטל להבי: על דרך?

אודי כרמלי: בחלקה הקטן, שד' הקריה כולה משתנה, הסיבה היחידה להקטנת הקו הכחול היתה טכנית בגלל סמכויות. זה לא אומר שנסוגנו מזה. יש פה תרומה ציבורית משמעותית מאוד מעבר לקו הכחול. התכנון הזה מאפשר לנו לייצר את הבעלות הזאת. הבעלות שלהם היא על חלק מדרך השירות. כשנפנה ומאפשר את הכניסות והיציאות בצורה הזו, כל השטח ישמש כשטח ציבורי, זו מהות התוכנית וזו הוצג חזור והצג, כעת אנו בדיון בהתנגדויות ולא בהפקדה.

מיטל להבי: מה לגבי זיקות הנאה במצב נכנס?

אודי כרמלי: השטחים שמהם נגזרו זכויות בניה הם לא שטחים בבעלות היזם שמהם נגזרו זכויות הבניה **מיטל להבי:** זה לא מה שמופיע בטבלה, אבקש לבדוק

אודי כרמלי: גם אם זה מופיע כמו בתוכנית הקודמת זו הדרך שלנו ליצור תועלות ציבוריות. זה בדיוק הסיבה שיש זיקת הנאה, אחרת היינו לוקחים שטח ציבורי.

מיטל להבי: כשניתן למגדל זיקת הנאה הם יכולים להכניס את השטח אליהם ולהפוך אותו לשטח סחיר?

אודי כרמלי: אם יש לי מערך אחר של תנועה שאני עומד מאחוריו אנו עורכים מחדש את זיקות ההנאה.

מיטל להבי: זיקת הנאה מתוכנית קודמת יכולה לקבל זכויות בניה בתוכנית עתידית או המשכית?

הראלה אברהם אוזן: מבחינת תוכנית 5000, זיקת הנאה זה התראה על הייעוד הסחיר ולכן התשובה היא חיובית, זה ההבדל בין שטח ציבורי שב"צ דרך שצ"פ לבין זיקת הנאה.

אלי לוי: זיקת הנאה אינה תועלת היא הערה לשימוש.

אודי כרמלי: לעניין קרן קירוי איילון, היא קרן קיימת ספציפית שנבנתה לתת תועלות לעניין הקירוי. היא קרן קיימת ופעילה. לענין התנגדות סונול אין לנו שום בעיה עם הבקשה, אין לנו כל כוונה לבטל את מעבר הכניסה מתוך שדרת הקריה.

מילי פולישוק: מה לגבי קרן קירוי איילון?

רוני קרינסברג: כל תועלת ציבורית שיש בה קירוי איילון מלווה בתועלת ציבורית נוספת, במקרה זה תוספת שטחי ציבור. במקרה זה לא יהיה תשלום לקרן קירוי איילון.

דורון ספיר: על פי חוות דעת מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מיטל להבי נמנעת.

בעד: דורון ספיר, חן קראוס.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים:
 - א. עדכון ניסוחים.
 - ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, מיטל להבי

מס' החלטה	מס' התוכן
28/06/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
11 - 0011-23ב'	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תוספת אגף חדש לבית הכנסת הקיים ברח' קליי לשימושי ישיבה.
בית הכנסת הקיים הינו מבנה 3 קומות, קומת בית כנסת קהילתי וקומה כפולה הכוללת עזרת נשים בגלריה מעל. האגף החדש בן חמש קומות וקומות מרתף ימוקם בעורף המבנה תוך שמירה על חזות המבנה ההיסטורי הקיים.

מיקום:

שכונת הצפון החדש, המגרש ממוקם מזרחית לגן פייבל.



כתובת: רחוב קליי 7 ו-7א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	386, 384, 376	

שטח התכנית: 1.42 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ציפרוט יהושע, משרד – י. ציפרוט אדריכלות
מתכנן פיתוח ונוף: יאיר לנדאו, משרד – לנדאו – עדן אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: חגית יקיר, משרד – אוסטרליץ אדריכלות
יועץ תנועה: עליסה בן דוד, משרד – עליסה בן דוד

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה בית כנסת הקיים בן 2 קומות: אולם תפילה בקומת הקרקע, אולם תפילה בקומה א' ועזרת נשים בגלריה. במגרש 6 עצים בוגרים.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
11 - 23-0011	דיון נוסף

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/540 – "גישות למגרשים הפונים לדרך חיפה ממערב" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כבייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הוספת אגף חדש למבנה הקיים בחזית האחורית (פונה לשצ"פ/שב"צ) ושתי קומות מרתף. התכנון תוך שמירה על השימוש בבית הכנסת עבור הקהילה בקומת הקרקע של המבנה הקיים כולל כניסות נפרדות והפרדת שימושים בין בית הכנסת לבין הישיבה. כל תוספת הבניה לרבות חפירת המרתפים תאושר בכפוף לחו"ד מהנדס להבטחת שמירת המבנה ההיסטורי הקיים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות ושתי קומות מרתף
גובה: 17 מ' לרצפת גג המבנה ועד 22 מ' כולל מתקנים טכניים על גג המבנה
תכסית: כ- 850 מ"ר
קווי בניין:
קו בניין קדמי-מזרחי, לכיוון מגרש בייעוד דרך: כ-6 מטר, ללא חריגה מהמבנה הקיים
קו בניין אחורי-מערבי, לכיוון מגרש בייעוד שב"צ ושצ"פ: 0 מטר, בתנאי אי פגיעה בעצים במגרש השכן
קו בניין צד-צפוני, לכיוון מגרש בייעוד מגורים: כ-7 מטר על קרקעי וכ-6.5 בתת"ק
קו בניין צד-דרומי, לכיוון מגרש בייעוד שביל הולכי רגל: כ-2 מטר

טבלת השוואה: (מעל הקרקע)

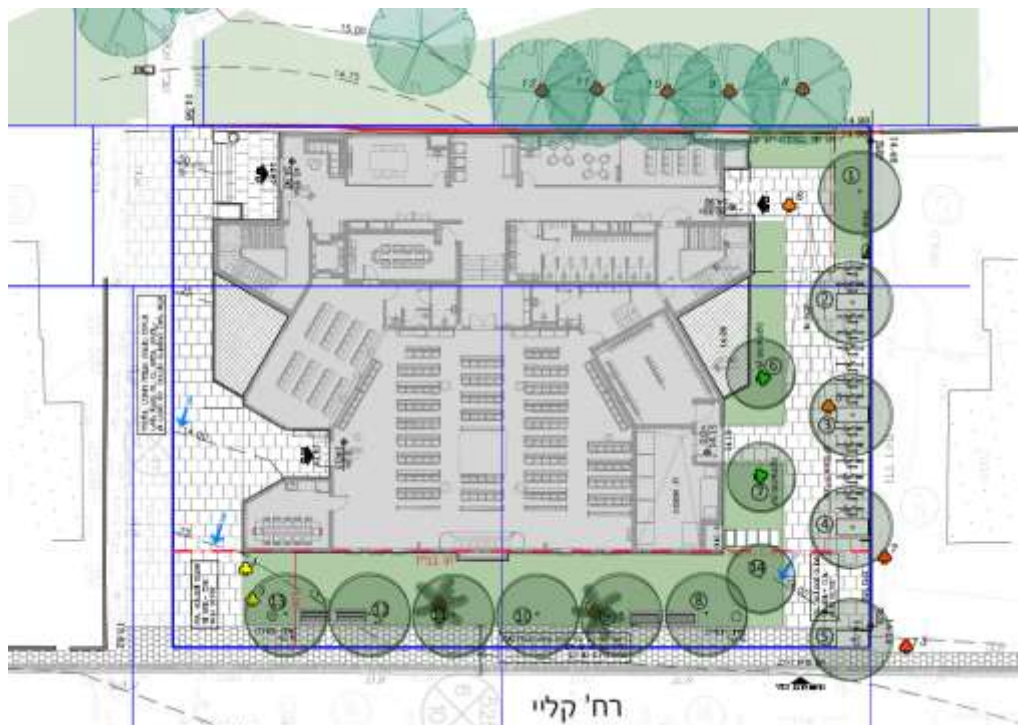
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	כ-50%	כ-10%	כ-60%	270%
גובה	כ-1550 מ"ר	כ-1200	כ-2750	3834
קומות	3	5	5	10
מטר	כ-18	כ-20	כ-20	40
תכסית במ"ר	כ-700	כ-150	כ-850	60%

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים: המבנה ההיסטורי בגמר טיח בגוון בהיר, התוספת למבנה בגמר טיח בגוון בהיר, בדומה לקיים.
מרפסות: מרפסות גג, מעקה בנוי בשילוב מעקה קל ממתכת.
חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: קומה ד' באגף החדש מתוכננת בנסיגה ומשלבת מרפסת גג הפונה לחזיתות מערב, צפון ודרום, וכוללת אלמנט הצללה דקורטיבי. קומת הגג העליונה באגף החדש מרכזת את עקר המערכות הטכניות וכוללת מעקה בנוי בגובה כ-2 מ' להצנעת המערכות מפני הסביבה.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

בחזית המבנה רצועת גינון רחבה (בצמוד למבנה) והרחבת המדרכה המערבית של רחוב קליי להולכי רגל. הכניסה הראשית לישיבה ולבית הכנסת הקיים מהשביל הציבורי בחזית הדרומית. בחזית הצפונית שביל

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
11 - 11	דיון נוסף

שרות, תפעול, יציאות חרום וכיו"ב. בקומת הקרקע שתי כניסות ראשיות בחזית הדרומית, הכניסה הקרובה לרחוב קליי מובילה לבית הכנסת הקהילתי במבנה הקיים (מיועדת לגברים ונשים), הכניסה הצמודה לגינה הציבורית (עם מבואת כניסה מקורה) מובילה לאגף החדש עבור הישיבה. המגרש פתוח ללא גדרות וללא מעקות, ומחזק את החיבור בין רחוב קליי לגינה הציבורית הסמוכה. התקבל אישור אדריכל אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המבנה בקומת הקרקע (באגף הקיים). דלת הכניסה מחזית צד ומוצנעת (בתוך נישה). התקבל אישור עקרוני לתכנון ממנהל תחום רישוי באגף תברואה (מאיר ראובן).

1.5 תנועה וחניה:

תקן חניה 0, כניסות ויציאות מהמגרש לכני רכב, גישת רכב שירות, גישת רכב חירום והצלה יהיו בהתאם לנדרש בחוק ובתקנות, בקומת הקרקע משולחבים מקומות חנייה לאופניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

עצים וצמחיה:

סקר עצים: נערך סקר עצים ע"י אגרונום. הסקר כלל שני עצים להעתקה בתחום המגרש (עצי זית), עץ נוסף לעקירה בערכיות בינונית שלא ניתן להעתיקו (בשל מצבו אינו מתאים להעתקה) ומספר עצים לטיפול, שיקום ושימור. אין כריתה ואז העתקת עצים מחוץ לגבולות המגרש. הסקר אושר ע"י אגרונום העירייה (חיים גבריאלי).

הצללות הפיתוח: נבחנה הצללה במגרש וברחוב קליי. המבנה נמצא במיקום יחסית מרכזי במגרש ומרבית שטחו מוצל, בעיקר הצד הצפוני של המגרש. היות ורחוב קליי צר, המבנים השכנים, בעלי 5 קומות בממוצע, מצלים על הצד הדרומי של המגרש.

ישנו שצ"פ הגובל בצד המערבי של המגרש. השצ"פ פועל כגינה עירונית מפותחת עם עצים בוגרים.

יישתלו במגרש 5 עצים, מתוכם לפחות ארבעה עצים בוגרים שיוסיפו להצללת המגרש.

בקומה ד' מתוכנן אלמנט הצללה דקורטיבי.

הרחבת המדרכה ברחוב קליי תאפשר בעתיד ובמידת הצורך שתילה של עצים לאורך אבן השפה.

ניהול השהיית והחדרת מי נגר: בוצע דו"ח הידרולוגי. שטח אטום לחילחול כ 60%, שטח עם פוטנציאל חילחול כ 20%. שטחי ריצוף ניתן ליישם כריצוף מחלחל.

הטיפול בנגר משקף עמדיה ביעדי שימור הנגר של העירייה והבניה הירוקה ומניעת עומס על המערכת הציבורית. במגרש יותקנו שני קידוחי החדרה. הקידוחים נותנים מענה לדרישות לטיפות בנגר שעתיד להתפתח בגגות בסופת גשם. בנוסף למתקני ההחדרה תתבצע הטיית נגר אל אזורי הגינון. האוגר המוערך בשטחי הגינון (שטח כ 150 מ"ר) הינו כ 8.5 מ"ק באיגום וכ-18 מ"ק בחלחול.

3. מערכות חשמל: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
11 - 2023-0011	דיון נוסף

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יוגש נספח מפורט בנפרד. המבנה יעמוד במדיניות העירונית לצל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית למבני ציבור.

ב. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

■ בתכניות הכוללות דיוור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיוור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. איורור החדרים: סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. דו"ח תרמי עקרוני: יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ה. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות: המבנה יעמוד בתקנות הנגישות התקפות בהתאם לחוק התכנון והבנייה (הנ"ל מתייחס למבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת).

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23/ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון:

התוכן תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון נוסף	מס' החלטה 28/06/2023 11 - 0011-23
---	---

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר : מדובר בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למגרש ברח' קליי. במגרש קיים מבנה בית כנסת. תוספת הבניה היא לשימוש הישיבה הנמצאת היום ברח' דפנה. במגרש בדפנה מוקם היום בית ספר יסודי, הבניה נמצאת בשלבים מתקדמים. תוספת הבניה תוכננה תוך התייחסות למבנה בית הכנסת הקיים.

אדר' חן כ"ץ ואדר' יהושע ציפרוט, ציפרוט אדריכלים : מציגים את התוכנית במצגת. אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה : ברח' קליי קיים בית כנסת בן 2 קומות, קומת קרקע, קומה שנייה גבוהה וקומת גלריה המשמש את הקהילה המקומית. זו קהילה הפעילה באזורים הללו כולל בבית הכנסת. לגבי השטח בהנרייטה סולד, מדובר במגרש שהוקצה לעמותת הנקודה היהודית לתקופה ארוכה והשקיעו בנכס בכספים רבים כדי להתאים לישיבה. אנחנו במהלך השנים גיבשנו תוכניות שונות בהנרייטה סולד והגענו למסקנה כי הוא נדרש להקמת בית הספר היסודי. קבענו עקרונות לבניה בשלבים. לשלב הראשון הגענו להסכמה עם הישיבה שיפנו לנו חלק מהשטחים אשר שימשו כחדר האוכל של הישיבה וההסכמה היתה שכשנגיע לשלב ב' נאתר מקום חלופי לאולם, המקלט והחצר המרכזית. מכיוון שהגענו לשלב ב', הוחלט להקצות להם את הנכס ברח' קליי במקום הנרייטה סולד ככה גם אושר במועצה. נאמר שהם יעברו לקליי 7 והגדרנו בתקציב שבקליי 7 תתבצע בניה שתתאים למצב הנדרש שתואם בהנרייטה סולד. בבית הכנסת בקליי במהלך השנים הפעילות דעכה עד שהיא השתנתה עם שילוב קהילת הישיבה ויש פעילות מאד גדולה לרבות הפעילות הלימודית של הישיבה שפעילה בשני האתרים והכוונה להשלים את המעבר שלה למבנה אחד. כיוון שהמגרש בהנרייטה סולד דרוש לצורך הקמת בית הספר וצריך לפנות את השטח ועובדים על הפתרון התכנוני במגרש הזה. סה"כ מותר לבנות במגרש ברחוב קליי רק 270% ואנחנו בקושי ממצים חצי והגבלנו את יכולת הבניה. גם השטח פתוח ואחד הדברים החשובים הוא השיח למימוש נכסים עירוניים. בשל אופי המבנה הקיים יש לנו קושי בשימושים מסוימים מעל בית הכנסת הקיים ואם אנחנו מנצלים חלק מהזכויות בשטח ומרחיבים את השימושים זה שימוש נכון בשטח עירוני לשטחי ציבור. בעזרתו של מה"ע גיבשנו את המתכונת שגם מצמצמת את הבניה במגרש החדש וגם מקדמת פתרון למצב בו הקהילה קיימת גם בקליי וגם בהנרייטה סולד. הפינוי של הנרייטה סולד ומענה באזור שמתפתח במסגרת התחדשות עירונית מחויב בהקמת בית הספר במסגרת מענה לשטחי ציבור בשכונה, לכן השטח נדרש במידה וזה הפתרון. המרחק בין הנרייטה סולד לקליי הוא חצי קילומטר.

מיטל להבי : אני חושבת שראוי היה לדחות את הדיון כשהאישור ניתן לפני 5 שנים. הוצג לנו לפני 5 שנים שהישיבה הנמצאת בקומה אחת באולם הספורט של בית הספר. על כמה שטח הם ישבו אז וכמה שטח הם יקבלו עכשיו? לא נאמר היכן הם יקבלו את השטח, בטח שלא ברובע 4 בשטח הכי יקר ליד כיכר המדינה סה"כ אמרו שזו עמותה שמלמדת לבר מצווה וכד'. עלתה עוד סוגיה שיש ישיבה נחשבת למגורים ואני חוששת שאם נביא מגורים בהיקף הבנוי העצום שבונים זה כבר נדל"ן בשווי של 5 קומות באמצע העיר. טענתי כי אנחנו לא חייבים להקצות להם שטח. אף אחד לא אמר שחובה עלינו במידה ומפנים גורם מהקצאה למצוא לו מקום חלופי. חיפשתי על העמותה הזו ועוד בעבר היו התבטאויות של ראש הישיבה ורון חולדאי ביקש שיגבירו את הסבלנות. כעת אנחנו מתעוררים לישיבת בן גביר אצלנו בעיר זה מה שאנחנו רוצים לקדם? (מציגה צילום) אנחנו לא יכולים לתת להם לשבת באמצע תל אביב. אתה לוקח את המרכז של הליברליות והופך אותו למה? העיר מציגה רוח דמוקרטית וליברליות ואין לאשר ישיבה כזו בעיר. לעמותה הזו אין חזקה על הקרקע ואין לתת לה. כשעשינו את תוכנית צ' לא היתה התייעצות עם הציבור. לכן שבאים עם תוכנית עיצוב כזו צריך לעשות שיתוף ציבור ולראות איזה מוסד יוקם פה. חייב להיעשות דיאלוג עם הציבור על התוכן. כתוב בצ' שדרוש מיצוי אופטימלי. אני מבקשת הסבר למה במגרש הזה צריך ישיבה ולא מעון ילדים. אין כאן מיצוי אופטימלי של הקרקע באזור כזה.

ייתכן ויש כאן ניגוד עניינים, מי מקדם את התוכנית? מי הגורמים? מי מממן את הפרויקט? בתוכנית שלא היה שיתוף ציבור ולא ברורה התכנית. לפי צ' התכנית המקסימלית היא 60% ואין אפשרות להקלה ואנחנו נותנים אישור ל-850 מ"ר זה בדיוק 60% לא יכול להיות שיהיה רמז לחריגה. מבחינת צ' לא מפורט שההיתרים לפי תוכנית עיצוב חייבים להיות מפורסמים לפי סעיף 149 לחוק. צ' קובעת שתקן חניה יהיה לעת מתן ההיתר ולא לפי מדיניות אלא לפי תב"ע. נושא תקן אפס מחייב לפרסם להתנגדויות. צ' לא מאפשרת מגורים אבל ישיבה היא כוללת גם מגורים וכפי שמעונות סטודנטים אם רוצים להקים אותה על צ' מחייבים הקלה אז גם ישיבה היא כוללת מגורים ומחייב פרסום להתנגדויות ולו בגלל אופי השימוש. ממתי התייחסתם לדופן ממול לדופן של המבנה. מחוץ לדופן הראת תמונה שלהם. לגבי הגובה צ' קובעת שהגובה המקסימלי יהיה ע"פ המגרש הסחיר הגובל ולא יעלה במגרש הסחיר הגובל. נדמה לי שהבינינים ממול יותר נמוכים. גם הגובה שמותר עד 17 מ' אתם נותנים לו 22 מ' כולל מתקנים טכניים על גג המבנה. ברור שיגיע ערר וברור שלא לתת לישיבה מקום במרכז העיר.

מה זה בנין היסטורי? מוזכר שמדובר במבנה היסטורי, מדוע ההוראות לשימור הן כל כך אמורפיות. אבל במאבק באשכול גנים למדנו שצ' לא חלה על מבנים לשימור. אבקש לדעת האם זה בנין לשימור? היסטורי? חן אריאלי : יש כאן סוגיה שהיא מעבר למוסד התכנוני ולתהליך. פלורליזם זה מרקם חיים משותף יש מכנה משותף ואם עושים משהו שאמור לשנות אותם לא יכול להיות שאנחנו כרשות נעשה משהו שישנה ויגרום למורכבות בשכונה. כמו למשל בית המחסה לצעירים להטב"ים בשכונת התקווה של משרד הרווחה והוא הפר את צביון שכונה הזו והשכנים מיררו את חייהם בגלל בית המחסה הזה ומה עשינו העתקנו את המחסה כי לא רצינו לפגוע בצביון השכונה הדתי. למה לייצר מורכבות מהסוג הזה? כאן מדובר בשכונה

התוכן תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון נוסף	מס' החלטה 28/06/2023 11 - 0011-23
--	--

חילונית וזו ישיבה שראשיה מתבטאים בצורה אלימה שמתבטאת בלהט"בופוביה וצריך לתת על זה את הדעת. יש כאן ענין של צביון שכונות ולמה ביודעין אנחנו רוצים להפך את הצביון הקיים. יש שכונות אחרות ויש צרכים אחרים לשכונה ואין לאשר את זה בוועדה וצריך לעשות הליך של שיתוף הציבור. אלחנן זבולון: זה קיים בשכונה במרחק של 500 מ'.

גל שרעבי דמאיו: בשכונת התקווה יש 3 בתים של הקהילה הגאה שמקבלים באהבה, זו שכונה מכילה. בית המחסה המסוים הזה גם אנשי העמותה אמרו אנחנו מרימים ידיים ואנחנו לא יכולים להתמודד עם האוכלוסייה שנכנסה לשכונה מכיוון שמדובר במגורים ומגיעים ב-4, וב-3 בבוקר אנשים צורכים הדוגמא שנתת היא לא נכונה.

חן אריאלי: גם בישיבה יש תפילות ב-2 בלילה.

חיים גורן: אני מבין את החששות של התושבים באזור וכל שינוי יוצר התנגדויות. יש להציג את הדברים בצורה מסודרת אבל יחד עם זאת אחרי תהליך ארוך של דיוק וצמצום השטחים הפרוגרמטיים במגרש. הישיבה שהייתה בבית הכנסת בר כוכבא עשרות שנים פונתה. פינוי בית הכנסת הוא לא פשוט ויחד עם זאת כאשר יש צורך של בית ספר בשכונה הבנו שיש צורך עירוני לקהילה ממלכתית ולא התנגדנו ובית הכנסת בר כוכבא פונה. העיריה לא נותנת משהו שהיו משתמשים למשהו אחר. היחידה האסטרטגית עברה על הצרכים מדובר בחלק של בית הכנסת. יש אשכול גנים. המהלך למקם את הישיבה בצמוד לבית כנסת קיים ולא נדרש שטח אחר מהעירייה, זו תוכנית ראויה מבחינת צורכי העיריה, העיריה לא משתתפת בבניה. הבניה המוצעת מייצרת תועלת למבנה הוותיק היא מנגישה אותו מייצרת תשתיות יותר טובות ואולם התפילה נשאר עבור הקהילה המקומית בלבד, לציבור מסורתי וכד'. לגבי צביון השכונה, גם לגבי אזור דפנה הנרייטה סולד וכו' אפשר לטעון שיש צביון חילוני למעט כמה שכונות בדרום העיר אפשר לטעון על צביון חילוני כמעט על כל העיר. המצאות הישיבה בהנרייטה סולד לא פגעה במרקם החילוני ולא גרמה חיכוכים להיפך נוצרה חיבורים כתוצאה מכך. יש לחזק את השיח מהיכרותי את הישיבה ונעשו דברים טובים והכל נעשה בכבוד הדדי.

אלחנן זבולון: חשבתי שזו ועדה מקצועית אני רואה שזו ועדה פוליטית.

ליאור שפירא: יש שם מעבר למבנה הציבורי. נאמר שנכנס פרטי לא יכול להיות עם מעבר לשטח ציבורי. האם שמדובר בשטח ציבורי יכול להיות מעבר לגינה? במהלך הבניה בית הכנסת נשאר או צריך לפנות אותו לצורך המבנה החדש ואם כן מה עושים? בנוסף על כמה תלמידים מדובר בבית הספר שיקום שיש חשש שלא יהיה מקום אחר האם אפשר להעביר אותם לבית ספר אחר? למה לא מנצלים את כל זכויות הבניה? אולי אפשר לעשות עירוב שימושים לטובת הקהילה?

מלי פולישוק: כמה שטח פונה כמה שטח מתקבל? יש קומה שניה לעזרת נשים בישיבה כאשר זה חלל גדול, מה השטח שלו והאם הוא חיוני ובר שימוש? מאחר וזו ישיבה שזה לגברים אולי צריך גם מקווה לנשים. מה יהיה השימוש האמיתי לאור התכנון? מה תעשנה נשים בישיבה שמיועדת לגברים? מי קהל היעד? בית כנסת, מרכז קהילתי ולמי הישיבה? מקומית, ארצית?

ליאור שפירא: זה לא חלק מהעניין של גורמים פוליטיים שנמצאים כאן בוועדה.

מיטל להבי: מה גובה קומה?

ראובן לדיאנסקי: אומר כי בגלל דילים עם ישיבת מעלה אליהו לא צריך להטיל על תושבים מטרד באיכות החיים. הצביון של השכונה הוא חילוני ולא יהיה תלמיד ישיבה אחד שהוא תושב המקום. כל התלמידים יגיעו מבחוץ, גם אם היו מקימים בית ספר אתאיסטי הייתי מתנגד בשל ההיבט התכנוני. זו שכונה קטנה צפופה מדרכות צרות ואי אפשר להטיל עוצמות בניה כאלה על תא שטח כל כך קטן. העובדה היא שיהיו יותר מ-250 תלמידים ובטח מן הסתם ישנו שם וגם יהיה שם מטבח ויגיעו אורחים רכבים והשטח לא יוכל להכיל את הכמות של האנשים שיגיעו מידי יום. כאן במקום הזה מאחר וצ' היא תוכנית בעייתית מבחינה ציבורית כל ההליך שמתקיים כאן על פי חוק, אבל יש מימד עם שיח עם הציבור וברגע שצ' מאפשרת בנית מבנה ציבור עד 10 קומות עם הסתייגות, וחברי ועדת המשנה רואים את התוכנית רק בשלב תוכנית העיצוב והיא לא מפורסמת למתן התנגדויות הציבור זה עובר מתחת לרדאר. אף אחד לא יודע שמקודמת תוכנית כזו כי את היתר הבניה תוציא רשות הרישוי ושהיא מוציאה היתר היא לא מפרסמת ואז לא יודעים. הכל נעשה על פי חוק אבל במסגרת היחסים עם הציבור צריך להסביר ולשמור אותו ורק אחר כך להחליט. לכן אני קורא להשהות את הדיון ולהיכנס לשיח עם הציבור ולראות אם יש תוכנית שיכולה להיות מקודמת בתא שטח כזה לאור צביון השכונה. אני מתנגד לזה.

אסתר פרידמן-תושבת: אני מרח' קליי ואני מייצגת את התושבים. לא ידענו דבר ויש לנו רק סיכום מ-2019 על בית הכנסת שתשמש את בחורי הישיבה. לגבי ההבדלים למיקום הנוכחי של הישיבה. גם אם זה רובע 4 המתחם גובל עם איכילוב הדר דפנה. יש להם אי תנועה מאד רחב. שטח לצאת לעשן אם צריך. אנחנו מתחם רחובות סגור חד סטרים קטנים גובלים ברחובות ראשיים. הילדים שלנו יוצאים לדרך נמר או ארלוזורוב וחוצים אותו לבד. זו שכונה של משפחות צעירות וזקנים. התהליך הוא לא חדש ואנחנו רואים את החבורה המגובשת נכנסת לעוד מקומות. אנחנו עדיין מתגבשים ומאחורינו לא עומד כסף כמו משפחת אליהו מירון. אנחנו מייצגים כמה עשרות בנינים. הם ישנו אותנו דמוגרפית. כרגע אנחנו משפחות תל אביביות קטנות. זה קשה מאוד מה שאתם משיטים עלינו אנחנו שונים מאזור של דפנה. אתם צריכים לבוא לסיור. אתם דייקתם את הצרכים שלכם ולא שלנו. זו ציניות- יש לנו ילדים צעירים מאפס עד 3 אנחנו צריכים ללכת למעון יום בארלוזורוב או ללכת לויצו בוויצמן אלו מרחקים. הילדים שלנו חייב

התוכן תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון נוסף	מס' החלטה 28/06/2023 1123-0011 - 11
--	--

לצאת מהמתחם ולנסוע לבית ספר ארנון, אנחנו לא ניתן לילדים שלנו לחצות לבד את ארלוזורוב. אותם חבר'ה של הישיבה יגיעו גם בקורקינטים וגם ככה הילדים שלנו בקושי הולכים על המדרכה. זו השטה שלא נוכל לעמוד בה.

ניר ישר -תושב: הדירה שלי יושבת מול בית הכנסת. אשתי גדלה בשכונה הזו יש לנו עוד דירה בקליי 12 אנחנו מכירים ומחוברים לשכונה. אני פונה לנציגי הציבור מהמגזר הדתי. בית הכנסת הוא לא לצנינים בעיניי השכונה אלא הוא חלק ממרקם השכונה. בית הכנסת שימר את הקרבה למסורת ההידברות וגם עם שכנים רוחביים יותר לחגוג בר מצווה וחגי ישראל. תמיד כבדנו ואהדנו עם בית הכנסת. ברם נלחמתי כחילוני למען אנשי חב"ד שמתגוררים בשכונה וקומץ אנשים שהתפללו ברחוב בתקופת הקורונה מכיוון שלא היה להם מקום והגיע לפשרה עד שיבנה בית הכנסת והצלחנו לסדר זאת שיתפללו בבית הספר. כאשר רצו להחליט אם יהיו בברכה שושנות מים או קרפיונים היו שולחנות עגולים בבית הספר ושיתוף ציבור בשכונה. גם להקמת דיוור בר השגה עשו שיתוף ציבור והשיתוף של התושבים הוא עצום. אם לא היתה תחושת מחטף ובמקום לשאול את דעתם של התושבים לראות איך אפשר להתכנס ולעשות משהו שייטיב עם השכונה ואולי בסופו של דבר התושבים יבינו זאת שצריך כן להקים ישיבה. כל השכונה הם תושבים חילוניים והיו יותר בגלל כל התמ"אות ויבוא תושבים חילונים. אני כתושב בעיר הזו עם הילדים והנכסים אני מרגיש שמתעלמים ממני ובשם כמה בנינים ששלחו אנשים שידברו כאן. אם מדברים בעת הזאת על הצורך בדיבור והכלה ואתם מאפשרים לישיבה מאוד ספציפית של אוכלוסייה מאד ספציפית ואני לא יודע אם אני אחטוף מכות בגלל שאצא למחות בצומת לכן תחשבו אם זו המסורת וזה קירוב הלבבות. אנחנו מבקשים דחיה של ההחלטה בשביל הדברות.

אלעד דמשק: הישיבה במקום מושבה ברחוב דפנה התקיימה במבנה ארעי במבנה אולם הספורט הישן של בית הספר וכן כוללת שטחי קרקע. הישיבה ישה על שטחי חצר שהשטח הבנוי היה כ- 870 מ"ר. במבנה החדש מתוכננת תוספת של כ-1200 מ"ר על קרקעי ועוד בינוי תת קרקעי תחת המבנה. היום יש מבנה שטחו הבנוי כ-1500 מ"ר במגרש המקבל בקליי. מדובר בבינוי על קרקעי לפי תוכנית צ' ומגיעים לכ-2,750 מ"ר על קרקעי ותוכנית צ' מאפשרת לפי גודל המגרש בינוי של-3,834 מ"ר כלומר אנחנו בונים בערך שלושת רבעי מהמותר מקסימלי לפי תכנית תא/מק/צ' - מעל הקרקע. יש מתחת לקרקע גם בערך 1200 מ"ר, מוצגת קומה בתכנית המבנה מעל כ-850 מ"ר וקומה חלקית בת כ-400 מ"ר.

נושא שיתוף יידוע הציבור- תוכנית צ' אושרה ב-2016, באזור זמן זה גם אושרה מדיניות הועדה המקומית בנושא שיתוף ציבור. היתה החלטה שתוכניות עיצוב מוחרגות מההכרח להצגה לציבור ועוד לא נעשה הליך כזה. בכל זאת הכוונה העירונית היא להציג את התכנית לציבור. לגבי שימוש אופטימלי למגרש דווקא בבינוי במגרש והעצמתו אנחנו עומדים בדרישת טיוב השימוש בשטחי המגרש בהתאם למצב הקיים. לגבי צרכים בכל רובע 4 הנתונים קיימים בעירייה אבל הם לא נתונים שעומדים בדיון הזה, בדיון הזה עומדים הנתונים בשימוש שהעירייה החליטה לקדם במגרש. לגבי הגובה הבינוי במגרש שטחו אינו עולה על 1.5 דונם, לפי תוכנית תא/מק צ' במגרשים מהסוג הזה גובה הבניה יהיה עד 17 מטר ממפלס הכניסה הקובעת ובנוסף לזה ניתן לבנות עוד 5 מ' למתקנים טכניים מעל פני הגג וקירות מסתור של עד 3 מ'. בכל מקרה אנחנו עומדים בהנחיות הללו. לגבי הנושאים שהעלית לסעיף 149. תקן החניה נקבע תקן אפס ולא פטור ממקומות החניה. אנחנו תואמים את התקן הארצי ולא נדרש פרסום. נושא המגורים - המגרש הוא ללא לינה אין מגורים במגרש. היות והמגרש ללא לינה לא נדרש פרסום לשימוש. כאשר יש מגורים במגרש כותבים בתוכנית העיצוב שהמגרש כולל מגורים. לגבי התכנית - כאשר נכתב "כ-850 מ"ר" תכנית סופית יכול להיות שככלל אכן נכון היה לכתוב "עד" בכל מקרה במועד הגשת הבקשה לא תהיה חריגה מ-60% המותרים, חריגה לא תהיה תואמת את תכנית העיצוב ותהיה מחויבת בפרסום הקלה. נושא "בניין היסטורי" המבנה אינו בנין לשימור, יחד עם זאת כשמקדמים תוכניות עיצוב אנחנו מסתכלים על בנינים קיימים במגרש. עלתה הבנה שלמבנה הזה יש ערך אדריכלי ולכן בקשנו לציין "בנין היסטורי". לכן היות וראינו לנכון ערך אדריכלי/ היסטורי של המבנה התכנון נעשה ברגישות ושומר על חזות המבנה אל הרחוב. בוחנך ניתן לראות את הגובה הסופי וכל את המש הקומות באגף החדש.

אדר' חן כ"ץ: מציג במצגת את בית הכנסת הקיים, הקומה של הישיבה, קומת עזרת הנשים, קומת קרקע א, ב, ג קומה בנסיגה וגג טכני, מפלס 1- ו-2 חלקי, תכנית הבניין הבנוי והתוספת. אלעד דמשק: כולל המתקנים הטכניים, אנחנו עומדים בהכתבות של תכנית צ'. לגבי השאלה המצביעה על בניה בגובה חריג לסביבה, הבינוי המוצע תואם את המבנים הסמוכים הקיימים והמאפשרים מבחינת בינוי וגובה. לגבי מעברים לגינה דרך מגרש ציבורי, המעברים מתאפשרים, יותר מזה המבנה לא מחייב גדר ואנחנו כמדיניות מציגים מבנה שהוא פתוח וללא גידור או הפרעה למעבר ושהות הציבור, המעבר הציבורי הוא תב"עי ואנו מציעים הרחבה ושיפור המעבר הציבורי מרח' קליי אל המגרש האחורי. השיפור מבחינת פיתוח הוא לזכות התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: בקליי בכל מקרה לא יהיו גדרות מסביב?

אלעד דמשק: אכן, לגבי שימוש בבית הכנסת בזמן הבניה, השימוש הסדיר בבית הכנסת יופר מהלך הבניה ואם יוחלט תציע העירייה מיקום חלופי בזמן הבניה. לגבי למי מיועדת הקומה השנייה הכפולה - הקומה הכוללת את חלל התפילה הגדול עם עזרת הנשים מיועד לשימושי הישיבה. למעשה להוציא את קומת הקרקע שתשרת כבית כנסת את הקהילה, השאר הוא לשימוש הישיבה כלומר אם הם יבחרו חדר לימוד

התוכן תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון נוסף	מס' החלטה 28/06/2023 1123-0011 - 11
---	---

או בית כנסת זה לשימושם. הקהילה תשתמש בבית כנסת בכניסה נפרדת. הישיבה הצהירה שבית הכנסת בקומה השנייה יוכל לשמש לאירועים וחגים אבל באופן מעשי בית הכנסת לשימוש קהילה הוא נפרד לחלוטין מהישיבה והוא בקומת הקרקע.

מלי פולישוק: אפשר שיהיה שם מעון אלעד דמשק: מעון הוא שימוש שאינו מוצג בתכנית עיצוב זו ולכן לא יהיה תואם תכנית העיצוב. אופירה יוחנן וולק: למה לא ניצלתם את מלוא הזכויות לשים עוד דברים? אלעד דמשק: על המבנה הקיים? אופירה יוחנן וולק: במגרש

אלעד דמשק: הרצון הוא לשמור על מראה בית הכנסת הקיים, התוספת היא באגף בגב המגרש. מבחינת תכנית וגובה אנחנו מגיעים לניצול שטחים טוב במגרש.

יאיר גנץ, מנהל ישיבת "מעלה אליהו" בתל אביב: אבא שלי הוא ראש הישיבה אני שכן של בית הכנסת ואני גר בנחלת יצחק. ילדיי בת"א הישיבה מנהלת מעון 84 ילדים תושבי השכונה. המעון ברח' דפנה בדירות שכורות ועובר למגדלי הצעירים. הישיבה היא ציונית כל הבחורים עושים צבא. מנהל התפעול בישיבה הוא חבר הקהילה הגאה והוא גר עם בן זוגו בהלסינקי. אנחנו 20 שנים גרים בהנרייטה סולד ומעולם לא היה פיצוץ והפגנות אלא על עזרה הדדית. אנחנו חלק מהקהילה וברח' קליי יש 4 משפחות שגרות יש הרבה משפחות ברח' דפנה. קהילה שלנו נמצאת במקום. תלמידי ישיבה יש 200 תלמידים. הם מתגוררים בדירות שכירות ברח' דפנה אף אחד לא ישן במתחם יש להם דירות שכורות. אנחנו היינו בשטח של 2 דונם ובעזרת העיריה השקענו הרבה כסף ומהון עצמי אנחנו עוברים לביה"כ והכל על חשבוננו. אלי לוי: בנוגע להקצאה לפני שנקבעה בחנו מבחינה אסטרטגית ולגבי כלל המגרשים ברובע 4 ואחד הבעיות אין הרבה מגרשים חומים פנויים. לא היה נכון להעמיד מגרש חום נפרד שתבנה ישיבה ולא לנצל מגרשים אחרים שמשמים בית כנסת שהוא גדול וכן לנצל את הזכויות מעליו ואין שום סיכוי שבית כנסת ייהרס או יועבר ולכן היה נכון לעשות שימושים שמתאימים למקום ולמבנה.

מעבר לשטחים שיבנו אי אפשר לבנות כי הדבר אומר שצריך להרוס את ביה"כ ואת הכיפה שלו וזה לא יקרה. לסוגיית ההקצאה ברובע ה' חסר לנו ביי"ס, הנהלת העיריה החליטה להקים ביי"ס יסודי 18 כיתות בערך 600 ילדים. ביה"ס מתפתח לאוכלוסייה שנוסעת לכל מיני ביי"ס אחרים ובנוסף לכך היוזמים של פרויקט התחדשות דפנה התחילו לבנות וכל האוכלוסייה באופן הדרגתי שיגיעו למגדלים שיגיעו לאורך רח' דפנה זה השטח היחידי שהצלחנו להציל שהוא שטח לבי"ס משמעותי עם גני ילדים. גני הילדים נבנו ועכשיו בונים את ביה"ס אי אפשר להשאיר את העמותה הזו בשטח הזה כי לא נוכל לקבל תקן של ביי"ס מכיוון שהאולם יושב בחצר של ביה"ס. לכן הוא חייב להיהרס ולעבור למקום אחר. כפי שצוין במקום הזה לא יהיה מגורים בתוכנית ובהסכם אין מגורים.

לגבי ההקצאה הזו פרסמנו ב-2019 בעיתון היה דיון בהנהלת העיריה ודיון בוועדת ההקצאות וגם במועצה. אולי לא פרטו במדויק אבל אמרנו שיבנה. עיריית תל אביב לא משתתפת באגורה בבניה. רובע 4 היום ע"פ תוכנית הרובעים ניתן להגיע עד 8 קומות 19 מ' גובה וכאן לא מגיעים ל-60% מהגובה המותר. מצד שני רואים מאחורה חורשה מדהימה וחלק מהחורשה האחורית היא חומה החלטנו להשאיר אותה כגינה והיא נותנת את הפתיחות. מעבר לרחוב יש שרשרת של מבנים של 8 קומות וטיפה יותר וזה מה שיהיה בסביבה. כי רוב המבנים הם נמוכים. אין לנו שטח אחר לא קרקע לא לישיבה ולא לבית כנסת נוסף. אי אפשר להחליף את הנרייטה סולד אנחנו חייבים את בית הספר.

ליאור שפירא: מתי הצפי של האכלוס במבנים בדפנה והצורך של בית הספר. אלי לוי: ב-5 השנים הבאות יהיו תוכניות מתקדמות והגדרנו שימושים ועכשיו זה לפני היתר. ליאור שפירא: מה היה קורה אם הועדה לא היתה מאשרת, אם לא הייתם בונים את בית הספר? אלי לוי: היה חסר לנו בית ספר.

מיטל להבי: בדיון בהנהלת העיר דובר להזיז את העמותה הזו אני מבקשת התייחסות של היועמ"ש לתת להם קרקע חלופית כן או לא? מה שהוצג בישיבת הנהלה שבתמורה של הקומה של אולם הספורט מה גודלה אנחנו ניתן להם קומה בביה"כ..

אלעד דמשק: המגרש היום השתמש בשני מבנים. היום הם על 870 מ"ר והם יקבלו יותר במגרש החדש. מיטל להבי: אני רוצה לראות את הסכם החכירה של אולם הספורט. האם חייבים לתת שטח חלופי. מעבר ל-1200 מ"ר על קרקעי ול-1250 מ"ר התת קרקעי מה גודל השטח הסופי שניתן להם בתוספת הקומה השניה? אני מוחה על כך שאין לי נתונים. האם אני חייבת לספק להם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אמר ראובן לדיאנסקי כי הדיון שמתקיים כאן הוא חוקי והוא דיון של ועדה מקומית. השאלה שלך האם היה חובה להקצאות היא שאלה שהיה צריך לשאול במועצת העיר לפני אי אלו שנים. כעת נמצאים בוועדה מקומית בדיון שעוסק בתוכנית עיצוב שהועדה נדרשת לאשר בהתאם להוראות תוכנית צ'. תוכנית העיצוב תואמת את תוכנית צ' ובהתאם גם לנושא תקני החניה. נושא תכנית צ' תואם את תוכנית צ' ונושא השימושים תואם את צ'. אני לא רואה כאן שום דבר שלא תואם את תוכנית צ' ואתם כמוסד תכנון אתם צריכים לאשר את התוכנית עיצוב אם היא תואמת תוכנית צ' וכל השאלות שעולות כאן הן לא לוועדה המקומית.

מיטל להבי: הנהלת העיריה לא החליטה לבנות 1250 מ"ר ועוד 1270 מ"ר והתחייבנו לתת את הקומה העליונה של בית הכנסת הקיים ולכן כמה שטח נותנים להם במדויק. פתאום על הדרך הם ריבעו את

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	28/06/2023
דיון נוסף	11 - 0011-23

השטח שלהם. ראש העיר הוציא כרטיס צהוב תקראו את כל מה שכתוב על הישיבה הזו ואין לנו שום חובה חוקית לספק להם מענה ואם יש לנו חובה אז ל פי הנהלת העיריה שנתנה להם קומה שניה בבית כנסת קיים.

אלי לוי: נתנו את כל בית הכנסת לעמותה וזאת החלטת המועצה.

מיטל להבי: ברגע שהם יבנו אף פעם לא נוכל לפנות אותם. בנושא שיתוף הציבור מבקרת העיריה בדוח שלה שבכל מה שקשור בתוכנית צ' התעלמנו מהנוהל המחייב לצ' ואמרה שבמקרה של מוסד קהילתי אי אפשר להתעלם מהנוהל במיוחד שלא היה תהליך על התוכנית הכוללנית ולא היה כאן שום שיתוף. גם אם התוכנית חוקית מבחינה מבנית ע"פ צ' היא לא תואמת את מיצוי הפוטנציאל. בשביל זה היתה צריכה להיות כאן תוכנית פרוגרמטית ולומר מה צורכי הציבור של אלה שגרים ושהופיעו כאן מה הם החוסרים של גני ילדים, מוסדות נוער מוסדות לקשישים עבור הציבור שגר במקום ורק אחר כך לייבא מבחון. חייבת להיות תוכנית פרוגרמטית שבה יוכיחו את מיצוי פוטנציאל של הקרקע שזו הישיבה. נושא המבנה היסטורי ולשימור יש לבדוק. לסיכום את צ' אפשר להצדיק את ההקצאה לישיבה אי אפשר להצדיק. לא ברור מדוע צריך לחרוג מהחלטת העיריה ולא ברור כמה שטח הם מקבלים. בשעה שילדנו מצטופפים ב-2 מ"ר החבורה הזו מקבל 6 מ"ר ע"פ הנתונים בעל קרקע בלי לספור תת קרקע ובלי הקומה שמעל הבית הכנסת.

אלעד דמשק: מתוך הבינוי המוצע העל הקרקעי של 2750 מ"ר ה- 2200 מ"ר על קרקעי הוא לשימושי הישיבה כ-550 מ"ר נשאר לקהילה בקומת הקרקע. יש את הבינוי התת קרקעי שהוא בשתי הקומות כ-1200 מ"ר.

הצבעה:

בעד: חיים גורן, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
נגד: מיטל להבי, חן אריאלי

דורון ספיר: מאשרים את תוכנית העיצוב.
בישיבתה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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

נושא מחוץ לסדר היום
דורון ספיר לא משתתף

ליאור שפירא: אנו מביאים נושא מחוץ לסדר היום. ועדת המשנה אישרה ביום 29.3.23 תוכנית עיצוב לתוספת אגף במגרש ברח' קליי עבור ישיבה. על החלטת ועדת המשנה הוגשו 3 בקשות לדיון חוזר למליאת הועדה המקומית. לא נקבע מועד דיון בבקשות לדיון חוזר מהטעם שיש כוונה לבקש בחינה מחודשת של החלטת ועדת המשנה. נוכח פניות חוזרות ונשנות של חברת הועדה סגנית ראש העיר מיטל להבי בנושא, התכנית מובאת לדיון מחוץ לסדר היום על מנת שועדת המשנה תקבל החלטה בעניין.

אני מציע שועדת המשנה תורה לגורמים המקצועיים לבחון מחדש את תוספת הבניה במגרש עבור הישיבה ואת הבניה של ביי"הס, והיא תשוב ותדון מחדש בתכנית לאחר קבלת המלצתם.

מיטל להבי: לא מבטלים את תוכנית העיצוב ברח' קליי?

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשמוע חלופות לתוכנית הזו ולהחזיר אותה לועדה לשמוע את החלופות.

מיטל להבי: מתפרסמת הקצאת קרקע חוזרת במקום שבו שוהה הישיבה וקרוב לוודאי שהיא תאושר.

לגבי תוכנית העיצוב מאחר והתוכנית מאושרת אתה לא מבטל אותה?

ליאור שפירא: אנחנו מבטלים את ההחלטה ורוצים לבחון את החלופות גם לעניין בית הספר.

מיטל להבי: אתה מבטל את התוכנית עיצוב על קליי?

ליאור שפירא: אני מבטל את ההחלטה שאישרה אותה ופותח מחדש אולי היא תחזור אותו דבר אבל אנחנו נשמע את ההמלצות כאן בועדה ונקבל החלטה מושכלת בהתאם.

מיטל להבי: מה זה אומר חלופות ככל שיבואו זה למעשה תוכנית חדשה.

ליאור שפירא: ההחלטה שלנו של ועדת המשנה מבוטלת.

מיטל להבי: אז התוכנית מבוטלת.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
11 - 23-0011	דיון נוסף

ליאור שפירא : ואם גורמי המקצוע לא השתכנעו ויביאו את אותה תוכנית את מרגישה שלא תוכלי לאשר?
מיטל להבי : עמדתי לא ברורה!?

ליאור שפירא : אני יודע שנדע לשקול את הדבר הנכון. כרגע לא צריך לצאת בהצהרות אלא ללמוד את החומר. התוכנית לא היתה מושלמת אבל בנסיבות העניין היינו צריכים לקבל אותה אבל יביאו אלינו את התוכנית שוב לשקול אותה.
מיטל להבי : מתי?

ליאור שפירא : מתי שגורמי התכנון יבחנו לאור כל הערות שאת נתת.
חיים גורן : יציגו בפנינו חלופות, כמה חלופות ואחת החלופות כנראה תהיה התוכנית שאושרה כאן. יתכן שיהיו עוד חלופות.
מיטל להבי : האם מה שהתקבל פה יקודם? להיתר למדידות?
ליאור שפירא : לא יקודם עד שלא יגיע לועדה.
חיים גורן : עד שהועדה לא תחליט אין החלטה.
ליאור שפירא : לכן אנחנו מאשרים את ההחלטה שהוצעה על ידי פה אחד.
ההחלטה שלנו מבוטלת.
מיטל להבי : אני מצביעה בעד

בישיבתה מספר 23-0011 מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ועדת המשנה מבטלת את החלטתה מיום 29.2.2023 ומורה לגורמים המקצועיים לבחון מחדש את תוספת הבניה במגרש עבור הישיבה ואת הבניה במגרש בית הספר , והיא תשוב ותדון בנושא לאחר קבלת המלצתם.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, פנינה קראוס חן, חיים גורן