

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי' רותי שפירא , אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/א1, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998 .

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים. כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - 0014-23

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' - 3 א' - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגול' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
2,019 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
130 מ"ר	שצ"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים :

- מספר קומות : 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה : לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית : עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות : תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים : ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

זכויות בניה :

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשים ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
דרך לח"י : 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז : 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות : 3 ק' + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - 0014-23

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיוטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי רותי שמירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות/הוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להקדיר את התכנית ולהשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
דגירת פחלצות בשטח של כ-12 דונ"א באמצעות איבודי חלוקה על ידי חסימת הפעילות בקרקע היושבים מגרשים בתחום חלוקת בפרט בשכונת התקווה	א:62 (4) חוק הח"ח הוצעה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000/2016) חוק' 22:12:2016

שימוש בתוכנית המפורטת	מחוק הסעיף	לפי סעיף א:62(ה)
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(א17) שבו.
קביעת דרך לטיפול נופית	סעיף קטן (א2)	א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א5)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח תכולל של כל ייעוד
הגדלת מספר יחיד הצפיפות המתקבלת חיה בהתאם	סעיף קטן (א8)	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית
הגדלת מספר יחיד הצפיפות המתקבלת חיה בהתאם	סעיף קטן (א8)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
הגדלת מספר יחיד הצפיפות המתקבלת חיה בהתאם	סעיף קטן (א8)	הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

לתכנית 5000 הקובעת מיינום 12 יחיד לדונם		
הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א) (19)

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר)
 כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מחנדים הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02533276		2020-12-22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם אוזן, ענייד	2438796-9		21.12.2020

2017 | ברעם | ח

העתקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - '23-0014

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

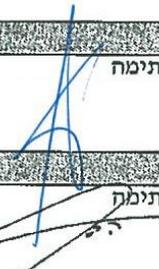
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור פירוט של התוכנית המפורטת המוצעת	לעניין סמכות ועדה מקומית	מקור הסמכות בחוק	
התכנית אינה חלק מהתוכנית המפורטת המוגשת לרשות המקומית. התכנית היא תוכנית פרטית המוגשת לרשות המקומית. לפי סעיף 5.4.1(ג) לחוק התכנון והבנייה, תכנית פרטית המוגשת לרשות המקומית, תיבדק על ידי הרשות המקומית, ויש להאשר על ידיה. לפי סעיף 5.4.1(ג) לחוק התכנון והבנייה, תכנית פרטית המוגשת לרשות המקומית, תיבדק על ידי הרשות המקומית, ויש להאשר על ידיה.	62(א) לחוק התכנון והבנייה, תכנית פרטית המוגשת לרשות המקומית, תיבדק על ידי הרשות המקומית, ויש להאשר על ידיה.	סמכות ועדה מקומית לתכנון ולבנייה (תק"מ 5000/א (תק"מ 22.12.2016))	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק התכנון והבנייה, כמפורט להלן:			
תסיעת הוראות בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה (הלבנת) בתכנית המתאר	התאמה בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקוות, בית יעקב אזור בינה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בינה מעבר למאושר בתכניות בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים – מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+

קובעת שצי"פ. צפיפות במגורים ריקים לא תפחות מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחות מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב 5.4 אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי למי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
מגרש אחד יהיה מיועד לשצי"פ אך לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הנח תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב תקניני.	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאת לצדי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11, שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.	3.8.7 : תקן חנייה 3.8.2 (ג): קו הבניין נקבע בתכנית מאושרת 2215	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.7) תקן חנייה (3.8.7) דרך עורקית רב עירונית (3.8.2) (ג)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מחוראות (4.4.6) תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב)) תכנית הקובעת בינוי הגובל בדרך עורקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א))	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב)) (ג) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מחוראות (4.4.6)
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמול (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק: בטטליה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה של שטח	סעיף קטן (א1)
שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצהיר ותמימה				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנכס חוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי	025339735		4.8.2021	
חוער המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2429976-9		4.8.2021	

חן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכנית הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
22/10/2021	ישראל היום
22/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	כתובת
1	יהודית רובנשטיין	הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי	ע"י עו"ד משה שלום שדי שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור	ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם	
5	רם עודד	
6	יפתח יפת נגר	בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר	עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי	בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן	רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה	נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו	פילון 5 תל אביב

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - '0014-23

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. (2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובתי, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : (1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. (2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. (2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 (3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. (4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248.	(1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2023-0014 - 2

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי. ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר. צורף חוות דעת אדריכלית.</p>	<p>משה אור תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 17 פינת זבד 1 חלקה 28</p>	3
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.</p>	<p>שגיב רם תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31</p>	4
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות. מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.</p>	<p>המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.</p>	<p>רם עודד תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת כתובות : 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236- נדב 14 252- אבימלך 7 חלקה 31</p>	5
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23

<p>לקבל חלקית : (1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. (2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.</p>	<p>(1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 (2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף (3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. (4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס יהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע</p>	<p>יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	6
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם</p>			
<p>ראה התנגדות מספר 6.</p>	<p>מצטרפות להתנגדות של אביהן.</p>	<p>שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	7
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6</p>			
<p>שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.</p>	<p>בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.</p>	<p>דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת</p>	8
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.</p>	<p>צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.</p>	<p>אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת</p>	9
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - '23-0014

<p>לקבל את ההתנגדות : תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.</p>	<p>בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.</p>	<p>אבנר פוראטיאן</p> <p>כתובת נדב 38 חלקה 27</p> <p>תא שטח 202 בתכנית המופקדת</p>	9א
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
<p>המתנגדים מתגוררים בנדב 330 תא שטח 217 לענין הרישום : המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו</p>	<p>בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2. התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3. מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.</p>	<p>יצחק ושרה סעדיה</p> <p>כתובת נדב 330 חלקה 28</p> <p>תא שטח 217 בתכנית המופקדת</p>	10
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	<p>מהנדס העיר</p>	11
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>2. סעיף 4.1.2 (א) (4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - 0014-23

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. לבטל ס' 6.6 הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.		
לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון - - להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר). - תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27-6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - '23-0014

<p>לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p> <p>2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב-</p> <p>3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.</p> <p>4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת: יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א'1(ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחרגת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס).</p> <p style="text-align: center;"><u>הערות טכניות:</u></p> <p>- סעי' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן.</p> <p>- נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים.</p> <p>- תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק.</p>	<p>לשכת תכנון מחוז תל אביב</p>
<p>מומלץ לקבל את ההערות</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 2023-0014

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

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

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים :

דורון ספיר : להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות בת אל אונגר : התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדרפט. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248 יהודית רובינשטיין : היה טעות ברישום בת אל אונגר : הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם. דורון ספיר : התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי בת אל אונגר : ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה יורשי משה קוטסי : אנחנו כמו רובינשטיין בת אל אונגר : התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות. עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור : התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 ב234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל ה15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפגיעה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שראינו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגג רצינו שתישאר גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקריי שאין איפה לבנות אותם. מיטל מטעם גל רוסבי : אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לגי' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכניות של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23ב'

שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכניות אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין זכויות מעל ולהקטין שטח גג צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות.

התנגדות מס' 4 - שגיב רם: בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו.

התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד: יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבקה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הני"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים. בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו ובעלות רם עודד 236 רשמו 6 שורות 3 מול רשות הפתוח 31 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריך שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעליות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריך על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת: התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש דורון ספיר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית

בת אל אונגר: כן הם יודעים

שלי נגר: אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59. תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי 59 שרשום בשגגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס. הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות 89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מ50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר + 97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מ יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבווע 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני. התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומר חצר 248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתני ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבניין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8 - עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי: מדובר בבניין עם היתר בניה משנת 94. לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבניין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו21 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכינה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222. טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית

בת אל אונגר: אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות.

היזם: לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.

אודי כרמלי: הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - 2023-0014

שחר שטצקי: אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.

עו"ד חננאל בראום: זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם

בת אל אונגר: אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1 שחר שטצקי: אלו שתי דירות

עו"ד חננאל בראום: הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל ולייליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן: רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28. דורון ספיר: לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך

אבנר פורטיאן: כן מקובל

דורון ספיר: התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה - אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות שולי הבת של שרה סעדיה: כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.

בת אל אונגר: מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים:

בת אל אונגר: התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט. שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל 195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. התנגדות מס' 5 - עודד רם - הבניין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14. הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין 235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י. אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים. דליה אביב: הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף. אם רוצים לתת 236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב235 יש להם שמירה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.

בת אל אונגר: אין להם מספיק זכויות ל3 מגרשים בגודל הזה

אודי כרמלי: נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.

בת אל אונגר: מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח - מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל-248. לגבי השטח הריק הוא נמצא ב248 ואתם תראו את ההיתר.

דורון ספיר: נסמך את מה"ע לגבי המגרש הני"ל

מיטל להבי: אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.

בת אל אונגר: התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 - מגרשים שיכולנו לחלק ל2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקווה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.

התנגדות מס' 10: העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.

דליה אביב: קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעדיה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 0014-23

יפתח נגר : איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.

משה אור : לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה-15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.

שושנה : אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריך של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 וכתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי. דורון ספיר : יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.

שושנה : למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.

אודי כרמלי : לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם, להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה שושנה : מתוך טעות דני ארצי : היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים שושנה : אנחנו לא תפסנו אודי כרמלי : בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת מישהו שיש לו שטח X ושהוא X 2 כי זה בא ע"י מישהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי מישהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא שושנה ג'ורגי : המתווה עוד לא חתום השר לא חתם. עמי אלמוג : יש חתימה של השר. אודי כרמלי : נציג רמ"י דיווח לוועדה שןשנה : אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר. עמי אלמוג : את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל. שושנה ג'ורגי : את רשמת 20 מ"ר מהם דורון ספיר : תבררו את הדברים הללו אח"כ.

בת אל אונגר : מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום. עו"ד גל רוסבי : לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי בת אל אונגר : אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים. רות שפירא : הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כלל התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקידום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר עו"ד גל רוסבי : לא היה צריך לקטום את הפינה הזו רות שפירא : זה תואם את המצב בפועל עו"ד גל רוסבי : המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר. בת אל אונגר : (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?

אודי כרמלי : זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון ששווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם. עו"ד גל רוסבי : אין שם שום דבר חוץ ממדרכה אודי כרמלי : יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה. עו"ד גל רוסבי : תן לי להציג את הפרטים בפועל דורון ספיר : תגיש התנגדות במסגרת 106ב'

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בדיווח	09/08/2023 2 - - '23-0014

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 "רה-פרצלציה 6135/27-29,31,32/27 שכונת התקווה" הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ב- 30.12.2020.
עקב השלמת מידע בסקר הבעלויות הוסף יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לתוכנית ועל כן עודכנה הוועדה כי תוכנית זו תקודם מכח תא/5000 (25.08.2021).
ב-01.06.2022 התקיים בוועדה דיון ובו הושמעו התנגדויות ביניהן התייחסות לשכת תכנון מחוז תל אביב אשר הומלץ לקבלה. אחד הסעיפים בהתייחסותה היה בנושא רחוב לח"י וקביעתו כציר מעורב.
" רחוב לח"י מסומן בתכנית המתאר כציר מעורב:
1. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.
2. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (רלבנטי לתאי שטח 249-251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע."
כוון שמדובר בתוכנית רה פרצלציה אשר אינה מוסיפה זכויות ומטרחה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים, ככל הניתן, סימון חובת חזית מסחרית ברחוב לח"י לא תהיה בהתאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, מומלץ לוועדה להפוך את תוכנית זו לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ובכך לאפשר את המצב הקיים.
התכנון המוצע שאושר להפקדה זהה, למעט מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) אשר יהפוך ביעודו להרחבת דרך קיימת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש לדווח על שינוי סיווג התוכנית, מתכנית איחוד וחלוקה מכח ת.א 5000 לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק.
דורון ספיר: אם כך אנו מאשרים לשנות את סיווג התוכנית
מיכל שרון: כמו כן לפרסם 106ב'.
דורון ספיר: מאושר

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27-6135 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - - '23-0014

בישיבתה מספר 0014-23'ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לשנות את סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ולא מכח ת.א. 5000.
2. בהתאם להחלטת הועדה מיום 1.6.2022 יש להרחיב את פרסום 106'ב' כך שיתווספו תאי שטח מס' 235, 252, 242 ו-243.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן קראוס