

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	22/05/2024 13 - - '24-0007

דיונים קודמים:

רקע לדיון בתאריך 09.03.22:

התכנית אושרה להפקדה ביום 30.12.20. מביאים את התכנית לדיון חדש בהפקדה בעקבות אישור מפ"י ולשכת רשם הפרצלציות לגבולות ושטח החלקה והטמעת תיקונים במסמכי התכנית בהתאם. כמו כן, בעקבות עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.

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

מיקום: צפון מערב שכונת התקווה

מצפון – דרך ההגנה, ממזרח – רחוב דעואל, ממדרום – רחוב הרוותם, ממערב – גבולות חלקה מס' 1.



שטח התכנית: 12.62 דונם

מתכנן: אדר' יוני שקד אדר, אדר' מיכל בראייר

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלת תכנית: איילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, עת"א-יפו

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.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

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:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגוזזוטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית 1ג (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, ושבילים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,472 מ"ר
מגורים ב'	8,316 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	78 מ"ר
שטח למבני ציבור	152 מ"ר
שבילים	601 מ"ר
סה"כ	12,619 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

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 במגרשם 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:

ממצב מוצע	ממצב 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). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	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
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג		גובה
עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכנית הקיימת בפועל	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%		תכסית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)		קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

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	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	26.2.2018
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	5.3.2018 12.3.2018
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	22.12.20

זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (מספר מבאית)	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
	תא/מק/ 4691		
זיהוי הרשות והוועדה			
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 תלה 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 להפקיד 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:			

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה להגדלת מנרשי מנהלים קומפליקטות על פני אזורי חבליים והתאמת גודל האזור שטח/זכויות בניה ופולל ביון בתחום שטחי הבניה השחורים בתחום בתחום להוראות תכנית 2215/2215 א-1. התכנית בשטח של 12	62 א. (א)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחום סמכות התכנית תא/5000 (מתן) תוסף 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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חזקנות.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף. * אמורות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
התאמת התוכנית בתוכנית המוצעת	+	+
ביתחום התכנית מוספים שטחים ביעוד שצ"פ ושטחי ציבור	+	+

<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושבילים הפתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) חזית מסחרית (סעיף 3.4.3)</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)) תעסוקה 1 (סעיף 3.1 (ה, ד))</p>	<p>+ </p>
<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)</p>	<p>רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צמפות המגורים לא תפחות מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית הינה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ-20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח חציר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ </p>
<p>קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מירבי למי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ התכנית מאפשרת בנייה לגובה 5 קומות על דרך ההגנה בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי</p>
<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) נטיעות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ </p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חוניה תחליט להספיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 (א-ה)</p>	<p>+ שני מגרשים יהיו מיועדים לצרכי ציבור (שצ"פ ושבילים) לא עיני הקצאה שכן התכנית הינה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ-20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
<p>חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור</p>	<p>+ בהתאם לתכנית צ. כמו כן, תתאפשר תוספת של 1 רח"ק עבור מצללות וסככות על התכנית מקצה מגרש בשטח 0.16 דונם לטובת החדרת שימוש קיים בפועל כחצר גן ילדים.</p>
<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 התוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, חוראות למרחב הציבורי חלות גם על תיעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי 3.6.14: רחוב שכונתי/מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.080 דונם לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל. כמו כן התכנית מסדירה דרכים ושבילים ובתחתם למצב הקיים בפועל.</p>

3.8 הוראות למרביני תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: סמוך לקו מתעין עתידי (3.8.4) תקן הנייה (3.8.7)	נסמח תחבורה	3.8.4 : סמוך לקו מתעין עתידי 3.8.7 : תקן הנייה	+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר
4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת 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 מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (3) תכנית בעלת השפעה סביבתית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך (שטח השביע צמוד לכן ילדים ומשמש היום חצר עבור גן הילדים).	+ הועדה רשאית לתת פטור מסעיף 4.4 (ללא שינוי מתוהי מחמצב המאפשר והקיים בפועל)
4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות מולל הוראות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 - 4.6.6	+

שימוש בסעיפי חוק הסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
התוכנית בסמכות ועדה מקומית חלה 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), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
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.	מותר הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	57253727		22-12-2020
הוועף המשפטי/הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ענייד	2438976-9		21.12.2020

2017 | ברום

העמקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחויית)
צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

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 העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

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 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

3. 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.
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

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

דיון חדש בהפקדת התכנית לאחר הטמעת עדכונים :

לאחר החלטת הוועדה להפקדה מיום 30.12.20 התקבל בתאריך 21.05.21 אישור מפ"י למדידת גבולות החלקה שאינו תאם את המדידה על-פיה הוכנה התכנית. בתאריך 09.09.21 התקבל אישור לשכת רישום פרצלציות לאישור התאמה בין השטח המדוד הכולל והשטח המופיע בנסח הטאבו.
בהתאם לעדכון המדידה עודכנו מסמכי התכנית בהתאם - תשריט מוצע וטבלאות האיזון וההקצאה.

כמו כן, עדכון גבולות מגרש מס' 54 מגורים בהתאם למצב מאושר ושמירה על זכות דרך 8 מ' ברחוב המושיע. ביטול שצ"פ מוצע ושינוי ליעוד מגורים כבמצב מאושר.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -

1. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
2. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון חדש להפקדה בתוכנית רה פרצלציה בשכונת התקווה 4691. התוכנית אושרה להפקדה בדצמבר 2020. מאז שהתוכנית אושרה להפקדה התקבל אישור מפ"י לגבולות חלקה 1 בגוש 6979 וחל שינוי בגבולות. לאחר כמה חודשים התקבל אישור לשכת רישום הפרצלציות לנושא שטח החלקה. הייתה אי התאמה בין השטח המדוד לשטח בטאבו ורק בתאריך הזה שני השטחים תואמו. מציגה את השינויים בחו"ד עדכון גבולות מגרש 53 ומדובר עדכון גבולות מגרש 54 ביעוד מגורים.

חיים גורן : מה השינוי?

בת אל אונגר : רח' מושיע מחבר מזרח מערב בשכ' התקווה. מדובר ברחוב משמעותי בשכונה ואנחנו רוצים לשמור על אותו רוחב זכות דרך לפי תכנית מאושרת 2215, למעשה אנחנו לא עושים שינוי אלא מסדירים לפי מצב קיים מאושר שבמקרה הזה הוא לא תואם את המצב הקיים בשטח. התוכנית לא קובעת את הבניין להריסה, רק אם ירצו להוציא היתר של הריסה ובניה מחדש הם יצטרכו להתכנס לגבולות המוצעים שיאפשרו את רוחב זכות הדרך.

חיים גורן : הבניין שקיים שם היום מנצל את הזכויות שלו? מדוע לא להוסיף זכויות על מנת לתמרץ את ההריסה ובניה?

בת אל אונגר : יהיה לו זכויות כמו לכולם. הטבלאות מאוד מורכבות ואנחנו לא יכולים לאזן כשיש מישהו אחד עם תמריץ ליותר זכויות. הרה פרצלציה למעשה רק מסדירה ומחלקת למגרשים. הזכויות הן לפי המצב המאושר כמוגדר בתכנית 2215. אם יצטרך להיקבע איזשהו תמריץ לממש את התוכנית הוא לא יוכל להיות במסגרת תוכניות הרה פרצלציה.

חיים גורן : הרה פרצלציה מסדירה זכויות אבל לא נותנת שום דבר מעבר.

בת אל אונגר : לא נותנת תמריץ אבל שומרת על התמריצים של 2215 שהתוכנית המאושרת קבעה. תוכנית הרה פרצלציה לא קובעת תמריץ חדש.

חיים גורן : יש חלופה אחרת לשצ"פ

בת אל אונגר : רוב השטחים בשכונת התקווה הם ביעוד מגורים. ואנחנו מחלקים למגרשי מגורים וככל הניתן אנחנו מנסים לקבוע שצ"פים אבל לא תמיד מצליחים שכן צריך לאפשר לכל מי שיש לו זכויות בטאבו לממש אותן במגרשים הקיימים. חשבנו שנוכל להקצות את השצ"פ אבל אנחנו נאלצים להסיר אותו כדי לאפשר את מלוא זכות הדרך. בתוכנית הזו לא קבענו שצ"פ ובתוכניות אחרות שאישרנו להפקדה הצלחנו. בתוכניות בסדר גודל כזה של כ- 10 דונם הצלחנו לקבוע כמה שצ"פים בודדים.

חיים גורן : עדיף מבחינתכם זכות דרך

בת אל : כן, במקום הזה בוודאי. אנו סבורים שזה רח' משמעותי בשכונה. רח' המחבר מזרח ומערב, אלו כוונותינו התכנוניות.

דורון ספיר : לאשר את חו"ד צוות

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -

5. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
6. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
7. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 1/6979, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר,

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11100 בעמוד 3619 בתאריך 07/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/02/2023	The Marker
10/02/2023	ישראל היום
10/02/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

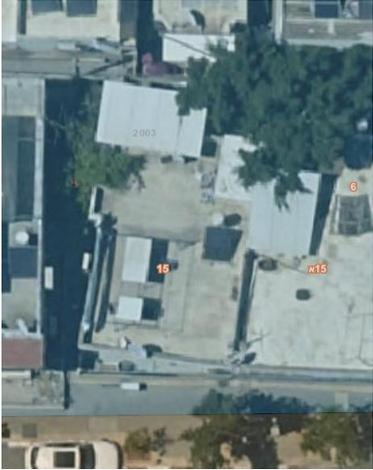
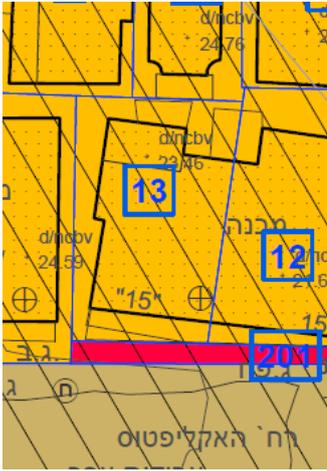
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתוכנית:

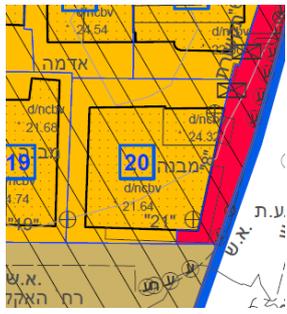
1. נת"ע
2. עו"ד עדי עדני בשם חברת "רו-חן אחזקות"
3. עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן: כרמלה פתאל, ויקטור כהן, אפרים כהן, שולמית גריבי, ורדה הרצוג, איבט ריחני ושרה כהן.
4. עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל נדל"ן מגורים
5. עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון
6. גילה וליאור דנוך
7. אדיר דוד
8. עו"ד אטיאס גל-און בשם נ.ש.ר התקווה בניה ונכסים

המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
-------	-------------	--------

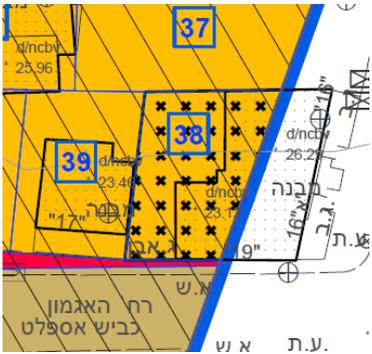
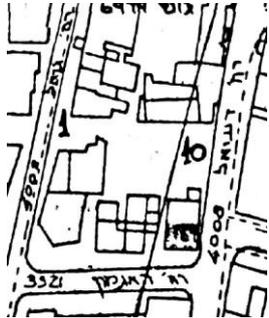
התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

לתקן את המסמכים הרלוונטיים בהתאם להנחיות המתנגדת.	<p>תחום התוכנית חופף מצפון בתת"ל א/70, הקו הסגול, ולכן מבוקשים השינויים הבאים:</p> <p>1. תשריט מצב מאושר + מצב מוצע: סימון תת"ל א/70 כולל סימון רצועת מתע"ן (סעיפים 6.1, 6.3 בהתנגדות)</p> <p>2. נספח בינוי + נספח תנועה: - הצגת תכנון מעודכן של הקו הסגול. - סימון מלא של רצועת מתע"ן. - סימון מלא של גבול תת"ל בתנוחה וחתכים. (סעיף 6.4 בהתנגדות)</p> <p>3. הוראות התוכנית: - סעיף 1.6 - יחס בין תוכניות- להוסיף תת"ל א/70 - סעיף 6.1 - תנאים בהליך רישוי: יש להוסיף "בתא שטחים הגובלים לתת"ל א/70, תנאי לאישור התוכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה. כמו כן, לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע." - סעיף 4.4 - דרך מוצעת- יש להוסיף "לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע.</p>	נת"ע	1
לקבל התנגדות זו	<p>כמו כן, לא יותרו עבודות בינוי זמני ו/או קבוע ברצועת מתע"ן ללא אישור נת"ע. (סעיף 6.2 בהתנגדות)</p>		

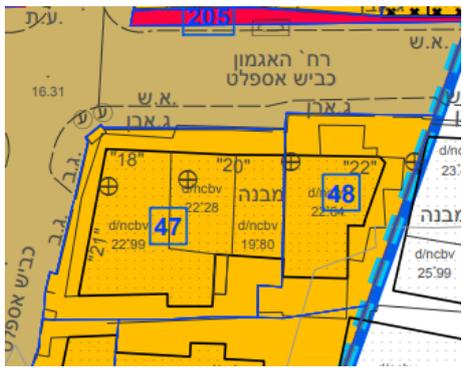
<p>גבולות תאי השטח נקבעו לפי המצב בשטח בפועל בהתאם למדידה אנליטית. בתא שטח 13, קו תא השטח הקדמי לרחוב האקליפטוס נקבע לפי גבול המדרכה הקיימת. בטבלאות האיחוד והחלוקה שווי זכויות הבנייה נשמר בין המצב הנכנס ליוצא. על פי עקרונות השומה במידה ובתוכנית מוקצה תא שטח קטן מהרישום בטאבו - ההפרש יינתן כתוספת זכויות. הדבר נעשה גם במקרה זה התקבלו זכויות של-127.3 מ"ר.</p> 	<p>התוכנית גורעת זכויות קנייניות: על פי נסח הטאבו והיתרי עבר שטח הקרקע של המתנגדת הינו 126 מ"ר. התוכנית קבעה את שטח תא השטח 121 מ"ר בלבד.</p>  <p>תא שטח 13 בכתובת האקליפטוס 15</p>	<p>עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>		<p>2</p>
<p>טבלאות ההקצאה מעודכנות לעת ההפקדה. בעת רישום הבעלויות לפי התוכנית המאושרת יעודכנו הבעלויות כך שבנסחי הטאבו יכנסו הבעלים החדשים בנעליהם של הבעלים הקודמים. הכל בהתאם לרשום בנסחי הטאבו.</p>	<p>בטבלאות ההקצאה נרשמו הזכויות ע"ש הבעלים הקודם.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</p>		
<p>גודל תא השטח נקבע על פי המדידה בפועל. זכויות הבנייה נגזרות מהרישום בטאבו. במידה ובתוכנית מוקצה תא שטח מצומצם מהרישום בטאבו - ההפרש יינתן כתוספת זכויות, כפי שנעשה גם במקרה זה. על מנת לאפשר מרחב ציבורי מיטבי, בכל המקרים בהם קיימת מדרכה ציבורית בפועל, השטח שויך לתחום הדרך. התוכנית אינה כוללת הפרשות לצרכי ציבור מפרטיים כוון שכלל הפרשות משויכות לבעלויות רשות הפיתוח, אשר נכתבו מתחת לקו בהתאם.</p>	<p>אפליה בין בעלים במקרקעין: התוכנית אינה כוללת הפרשות לצרכי ציבור, למרות זאת מקרקעי המתנגדת הוקטנו.</p>	

<p>לדחות התנגדות זו</p> <p>התוכנית עומדת בתקנים הן השמאים והן לגבי המדידה, הן לגבי תקנות איחוד וחלוקה (2008) והן לגבי תקן 15 השמאי.</p>	<p>טבלאות האיזון מנוגדות לחוק ולתקן השמאי: התקן השמאי אינו מאפשר סטייה של אחוזים ניכרים – 4%.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>בתוכנית המופקדת שוייכה רשות הפיתוח לתא שטח זה ללא שותפים נוספים. יומלץ כי בהתאם לפסיקתא המצורפת 84 מ"ר ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (מיוצג ע"י חברת שמשון)/יורשי המנוחה. יתרת תא השטח תשאר על שם רשות הפיתוח. גודל תא השטח הכולל 161 מ"ר. העדכון יבוצע כך שתתאפשר מימושה של הפסיקתא.</p>	<p>חביבה כהן רכשה מחברת שמשון בשנת 1950. יורשיה מבקשים כי 84/12619 מזכויות הבעלות בחלקה, ישויכו לשבעת היורשים בתא שטח 20 בחלקים שווים בניהם וזאת בהתאם לקביעת פסק הדין מול חברת שמשון.</p> <p><i>הוצגה פסיקתא בנוגע להסכם בין חברת שמשון לבין משפחת כהן.</i></p>	
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</p>		<p>עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן</p>
<p>עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. יתרת הזכויות בתא השטח האמור ישויכו למדינת ישראל – כך תתאפשר, במידת הניתן, הסדרת יתרת הבעלויות. במסמכי התוכנית המופקדת כל הזכויות בתא שטח זה שויכו למדינת ישראל.</p>	<p>מבקשים לרשום את כלל הזכויות לפי חוזה המכירה (מצורף שטר מכר) של חביבה כהן משנת 1950 מחברת שמשון והם 230 מ"ר.</p>	<p>3</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p></p> <p>תא שטח 20 בכתובת דעואל 8</p>	
<p>שיוך זכויותיו של מוחמד אדיב במיה ("חברת שמשון") בוצעה בהתאם לסקר הבעלויות. לא יומלץ על שינוי שיוך זה שלא בהתאם לסקר והמצב בשטח. השטח נקנה מחברת שמשון ועל כן יש להשלים את הערת הבעלויות מול מוכרן.</p>	<p>המתנגדת רכשה את מלוא הזכויות בתא שטח 26 מיורשי יהודה כדריה ז"ל אשר רכש את זכויותיו מחברת שמשון בשנת 1945. זכויות אלה לא נרשמו בפנקס המקרקעין. התוכנית מקצה את הזכויות בתא שטח זה למוחמד אדיב במיה ("חברת שמשון"). המתנגדת מבקשת לבצע רישום זמני של תא שטח המתנגדת תחת רשות מקרקעי ישראל, על מנת להקל את הליך הסדרת הרישום (למתנגדת יש גם זכויות בתא שטח 1 שם בכל מקרה צריכה לפעול מול רמ"י להסדרת הרישום ומעדיפה לעשות זאת מול גורם אחד בלבד).</p>	<p>עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל. נדל"ן מגורים</p> <p>4</p>

	<p>המתנגדת מבקשת להחליף את שיוך הבעלויות בין תא שטח 8 (ולהקצות אותו לבמיה) לבין תא שטח 26 (ולהקצות אותו לרמ"י).</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>התוכנית מבוססת על מדידת המצב הקיים בפועל ובמדידה אנליטית המבוצעת על ידי מודד מוסמך.</p>	<p>תיקון מדידת תא שטח 26. עפ"י טבלת ההקצאות גודלו 115 מ"ר, המתנגדת טוענת שהשטח גדול יותר אמנם לא נקבה במספר.</p>		
לדחות התנגדות זו	<p>תא שטח 26 בכתובת גואל 10</p>		
<p>70 מ"ר בתא שטח 22 ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (חברת שמשון/שרף, אביקסיס ומרון יתרת המגרש תשוידך רשות הפיתוח. השיוך בהתאם לנסחי הטאבו בעת הפקדת התוכנית. גודל תא שטח 162 מ"ר.</p>	<p>70/12619 של חברת שמשון יועברו לטובת אהוד שרף, אסף אביקסיס ורפאל מרון – תא שטח 22. תא שטח 22 שיוך בתוכנית המופקדת לרשות הפיתוח בשלמות.</p>		
לקבל את ההתנגדות זו			
<p>84 מ"ר בתא שטח 20 ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (חברת שמשון) יתרת המגרש תירשם על שם מדינת ישראל.</p>	<p>84/12619 של חברת שמשון יועברו ליורשי המנוחה חביבה כהן- מחזיקים בתא שטח 20. תא שטח 20 שיוך בתוכנית המופקדת למדינת ישראל ורשות הפיתוח.</p>	<p>עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון</p>	<p>5</p>
לקבל את ההתנגדות זו	<p>בהתאם למענה להתנגדות 03</p>		
<p>בתוכנית המופקדת שויכו זכויותיה של חברת שמשון לשלושה תאי שטח בשלמות, תא שטח- 26, 30 ו-58. בהתאם לטענותיה מעלה ולקבלת ההתנגדויות בהתאם ירוכזו זכויותיה בתאי שטח 26 ו-30. תא שטח 58 ישוידך לבעלות המדינה.</p>	<p>זכויות החברה הנותרים יהיו 282/12619 ומבקשים אותם במגרשים 26 ו 37 בלבד.</p>		

<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>			
<p>התוכנית מתייחסת לבעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 10 וללא בעלויות בחלקה 1 נשוא תוכנית זו. על מנת לאפשר לבעלי הנכס להסדיר את מעמדם, התוכנית מקצה את המגרש לרשות הפתוח, וכן קובעת הוראות לאיחוד תאי שטח עם תא השטח המצוי בחלקה 10. כך שניתן יהיה להסדיר את הנושא אחרי אישור התכנית. מגרש השלמה זה יקבע עם מעט זכויות ללא תמורה.</p> 	<p>המתנגדים רכשו מחברת חלמיש מגרש בשטח 184 מ"ר ברחוב דעואל 16 ו-16א. לטענתם כל המגרש נמצא בחלקה 10 והשטח כולו נרשם בטאבו בחלקה 10, כפי שמוצג במסמכים הנלווים. בתוכנית שהופקדה קו הגבול בין החלקות הוזה וקעת חלק משטחם בחלקה 10 וחלק בחלקה 1. לתא שטח 38 בתוכנית שויכה רשות הפיתוח והוא נקבע כתא שטח להשלמה.</p> 	<p>גילה וליאור דנוך</p>	<p>6</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>לעת הפקת מסמכי התוכנית טרם נרשמו זכויותיה של אשתו של המתנגד בנסחי הטאבו, על כן מופיעים בטבלאות אחיו של המתנגד, מהם רכשו. בעת רישום הבעלויות לאחר אישור התוכנית בנסחי הטאבו 'יכנסו' הבעלים החדשים. בנעליהם של הבעלים הקודמים.</p>	<p>בתוכנית המופקדת אשתו של המתנגד אביטל זהבה דוד אינה רשומה בטבלאות ההקצאה ומשויכת עמו לתא שטח 56 ברחוב גואל 22.</p> 	<p>אדיר דוד</p>	<p>7</p>
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</p>			
<p>איזון הזכויות נקבע בהתאם לעקרונות השמאות כפי שמפורט בנספח השמאות לתוכנית זו. לפיו גודל המגרש נקבע על פי המדידה בפועל וזכויות הבנייה נגזרות מהרישום בטאבו. במידה ובתוכנית מוקצה מגרש מצומצם מהרישום בטאבו - ההפרש יאוזן בתוספת זכויות, כפי שנעשה גם במקרה זה (גודל תא שטח 56 141 מ"ר ושטחי הבניה 146 מ"ר)</p>	<p>קיים פער של 1 מ"ר בין בעלותם לבין הקבוע בתוכנית</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 1/6979, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

לדחות את ההתנגדות			
שיוכה של מזל טייח יועבר מתא שטח 56 לתא שטח 7 וזאת בהתאם לנסח היסטורי.	לתא שטח 56 שויכו בעלים נוספים, גברת מזל טייח, אשר אינה מתגוררת בו.		
לקבל את ההתנגדות			
מוצע כי להגדיל את תא השטח בהתאם ולשנות את תצורתו כך שתכלול את המחסן השייך למבנה ברחוב האגמון 20. בהתאם ישתנו מסמכי התוכנית.	<p>המתנגדת הינה בעלים של הנכס ברח' האגמון 18 ו-20, תא שטח 47. שטח המגרש קטן ב-5 מ"ר מהשטח הרשום בטאבו. כמו כן, המחסן בבעלותם הקצו למגרש השכן.</p> <p>בנוסף, מתנגדים לצורה הלא רגולרית של המגרש השכן (תא שטח 48) ה"בולט" לתוך תא שטח 47 המוקצה להם. בתחום הבליטה נמצא מחסן ששייך לבית של המתנגדים (רח' האגמון 20).</p>	עו"ד אטיאס גל-און נ.ש.ר.	8
		התקווה בניה ונכסים	
לקבל את ההתנגדות			

- כמו כן, נבקש לבצע תיקונים במסמכי התוכנית וזאת בהתאם לשאר תוכניות הפרצלציה המקודמות במרחב:
1. תקנון – סעיף 1.6 יחס בין תוכניות - הוספת תוכנית ג3א, כפיפות.
 2. תקנון – סעיף 5 שינויים בנוסח קיים והוספת ההערות הבאות ברמת הטבלה
 - הטבלה אינה כוללת שטח למרחבים מוגנים ליחידות הדיור. שטחים אלו יתווספו בהתאם לחוק.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים את פרוטוקול תוספת שטחי שירות שנותר בעינו.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים שבתת הקרקע אשר יקבעו לפי תוכנית ע1.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.
 3. טבלאות איזון - תיקון טכני הוספת השם עיריית תל אביב יפו במגרשים הציבוריים בטבלת האיזון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה והתיקונים המבוקשים לעיל מוצע לוועדה:

לקבל את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 01- נת"ע
- ב. התנגדות מספר 05- סעיף 1 ו-2 עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון
- ג. התנגדות מספר 07- סעיף 3- אדיר דוד
- ד. התנגדות מספר 08- עו"ד אטיאס גל-און בשם נ.ש.ר התקווה בניה ונכסים

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 2- עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות
- ב. התנגדות מספר 03- סעיף 1- עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן
- ג. התנגדות מספר 05- סעיף 3- עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון
- ד. התנגדות מספר 07- סעיף 1- אדיר דוד

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 1 ו-3- עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות
- ב. התנגדות מספר 03- סעיף 2- עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן
- ג. התנגדות מספר 04- עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל נדל"ן מגורים
- ד. התנגדות מספר 06- גילה וליאור דנוך
- ה. התנגדות מספר 07- סעיף 2- אדיר דוד

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט ולתת לה תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24 ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מציגה את עיקרי התוכנית.
עו"ד עדי עדני: לא נעשתה בדיקה מקיפה לפני ההפקדה כיוון שהבעלויות של אוחנה נרשמה בטאבו כשנתיים לפני ההפקדה ולא היתה רשומה בטבלה וזאת כן רשמתם לקבל. כמו כן, גרעו 5 מ"רמהטבלה. תשריט המדידה של התוכנית כן מראה 126 מ"ר ולכן מבוקש לתקן את התוכנית כי הטבלה גרעה ב-5 מ"ר. יש בקשות להיתר בתיק הבניין עם תשריט מדידה והם אושרו בוועדה 126 מ"ר תמיד היה לא ייתכן שבהפקדה יהיה כתוב 121 מ"ר צריך לתקן. אנו כמובן חוזרים גם על הכתוב בהתנגדות.
חנוך: תוכנית הפרצלציה מול התוכנית המפה הטופוגרפית הם כמעט זהות. בטבלה נכתב במקום 126.16 מ"ר נכתב 121 מ"ר.
מיכל שרון: להתנגדות עו"ד עופר כהן יומלץ ע"פ פסיקת בימ"ש כי 84 מ"ר ירשמו ע"ש חב' שמשון או על שם יורשי המנוחה בהתאם לנסחי הטאבו. יתרת השטח תירשם רשות הפתוח כי גודל תא השטח 161 מ"ר, הסעיף הראשון התקבל השני לא התקבל.
עו"ד עופר כהן: בטאבו כבר נרשמו 84 מ"ר ע"ש היורשים ולכן צריך בטבלה לרשום את היורשים בהתאם לרישום בטאבו. הזכויות הועברו משמשון והועברו אליהם בטאבו.
דני ארצי: זה מתבצע באופן אוטומטי כשמביאים לרישום מיד רואים מי במקום מי נכנס בעליו. הראלה אברהם אוזן: מה הבעיה לתקן.
עו"ד עופר כהן: יש לרשום את 7 היורשים שרשומים בהתנגדות. לעניין הרישום של הזכויות הנוספות אני מבין שבהתאם לתוכנית רמ"י זה אמור להיות במסגרת ההסדר, העניין שלזכויות יש הסדר מקורי מאז קום המדינה ואני מבין שזה יהיה מול רמ"י.
עו"ד שגיב חנין: הוגשה התנגדות טכנית לגבי הרישום הזמני. חברת פ.ז.ל בעלת הזכויות במגרש 26 בניין ברחוב גואל, אין להם זכויות בטאבו והם רשומים תחת חברת שמשון. ביקשנו מכיוון שלחברת פ.ז.ל יש נכס אחר בדרך ההגנה שגם פה הרישום הזמני שלא יהיה תחת במיה אלא תחת המינהל ויהיה אפשר

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

לעבוד מול גורם אחד קבלנו תשובה שלילית. שיוך הזכויות בוצע בהתאם לסקר בעלויות לא יומלץ על שיוך שלא בהתאם לסקר. אין קשר השטח נקנה מחבי' שימשון. הרישום הזמני נקבע באופן שרירותי בין במיה לבין המינהל ולא משנה כך הוא כך. ראו את מגרש 58. ההמלצה של הצוות היתה בהתאם לחברת שמשון להעביר את מגרש 58 מבמיה לרשות מקרקעי ישראל אם רישום זמני והוא בדיוק כמו מגרש 26, אז בבקשה תעבירו את מגרש 26 לרשות מקרקעי ישראל.

הראלה אברהם אוזן: אתה בטוח שמדובר במגרש 58?
עו"ד שגיב חנין: כן, ראי בהתנגדות 5. טענו שהמידה לא מדויקת, ביקשנו להגיש תשריט מדידה יש קיר משותף עם המבנה מאחורי למה צריך להיכנס למלחמות.
(מישהו מדבר ברקע לא ידוע מי ולא שומעים)

מיכל שרון: מקריאה את התנגדות חברת שמשון ומקריאה את המענה להתנגדות מתוך הדרפט. גילה וליאור דנוך: בעלים של הנכס ברחוב דעואל 16. אני מתנגד לעניין תא שטח 38 לא אמור להירשם על המדינה כיוון שרכשנו אותו מהמדינה, בעבר היינו שייכים לחלקה 10 וקבלנו טאבו על חלקה 10, הגבול בין חלקה 10 לחלקה 1 עובר דרך הבית שלנו אם תרשמו את תא שטח 38 אנחנו נהיה פולשים זה לא יהיה שלנו למרות שהבית שלנו נמצא על התא שטח הזה. אנחנו העברנו לוועדה את ההסכם שנעשה מול המדינה ואת הרישום בטאבו, והעברנו רישיון בניה ובנינו לפי היתר הבניה שקיבלנו מהעירייה ואת המדידה שהמדידה מכרה לנו זאת, למרות שאין לנו את הטאבו בחלקה 1 אלא בחלקה 10.

מיכל שרון: מקריאה מענה להתנגדות משפחת דנוך.
אדיר דוד: מדובר בשני בניינים למשפחה בגואל 12 ובגואל 22 שהתקבלו בירושה. האחים של אדיר דוד מכרו לו את הבניין בגואל 22 והוא הבעלים היחידים שלו ויש 80 מ"ר בחלקה אחת. בבנין מס' 12 להעביר את הירושים שנרשמו בגואל 22 להעביר לגואל 12 מגרש 34. רשומים בטבלה דוד שלנו 20% ורשות הפתוח 80% צריך לעשות ששני הבניינים שייכים למשפחה. צריך להעביר את האחים לגואל 12 מגרש 34 ואותו להשאיר לבד עם אשתו. בטאבו רשום 80 יש על שם אדיר לבד לו ו-80 למשפחה.
אודי כרמלי: מי מופיע בגואל 12, 221 בתוכנית שלנו?
מיכל שרון: גואל 12 לא היה חלק מההתנגדות. בגואל 22 רשום אדיר והאחים שלו.
אודי כרמלי: זה משאיר את העניין לסגור את מול רשות הפתוח. מי הבעלים הרשומים בגואל 12?
מיכל בראייר: במגרש 56 מופיעה כל משפחת דוד וגם את המדינה. בשני המגרשים יש את שני הצדדים ויש השלמה אבל הם רוצים להישאר בשני המגרשים.
אודי כרמלי: אם הבעלות ברוטו שלכם זה 80 ו-80 סה"כ 160 ברוטו אז זה לא כדאי לכם. לא כדאי לכם כי בכל מצב הם יצטרכו השלמה של רשות הפיתוח כדי לקבל את הבעלות במגרשים. לכן, אם נשייך את הכל למי שמבקש יוצר מצב שכל הבעלויות יהיו במגרש אחד ובמגרש השני לא ישארו מספיק זכויות.
מיכל בראייר: אני מציעה שנקבל זאת בכתב מי ממוקם איפה ונשנה את השמות רק בתוך המשפחה והחלקים של המדינה יישארו.
מיטל להבי: כתוב שבטבלאות ההקצאה נרשמו הבעלויות על שם הבעלים הקודם כלומר הם רוצים את הבעלים הנוכחי ולא הקודם וזה מתייחס לחלקה 1.
אודי כרמלי: בסוף הם צריכים לעבוד מול נסח הטאבו
מיכל שרון: כל העדכונים נעשים מול נסח הטאבו.
מקריאה את התנגדות ומקריאה את המענה להתנגדויות.
מיכל בראייר: הכוונה היתה לגבול האחורי או נבדוק זאת מול המודדים, ניתן להגיש מדידה.
הראלה אברהם אוזן: ביחס להתנגדות פ.ז.ל. מגורים עליו להגיש מדידה לצורך דיוק המדידה.
לעניין התנגדות 6 של משפחת דנוך, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התוכנית באופן שיובהר שמגרש ההשלמה 38 ברח' דאול 16 161 א' יירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישור התוכנית העתידית תוכנית 4763, שם נמצא המגרש שמשפ' דנוך מחזיקה בו והם רשומים כבעלים והמגרש לא ישתתף באיזון. מאחר ומגרש ההשלמה 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י העברה הזו נדרשת כי בתוכנית המופקדת יש זכויות בניה במגרש השלמה 38 שרשום ע"ש רמ"י ומובן שהזכויות האלה יועברו למגרש אחר בבעלות רמ"י ולכן רמ"י לא נפגעת מקבלת ההתנגדות של משפ' דנוך ועל כן אין צורך בפרסום 106ב.
עו"ד עדי עדני: אי אפשר לגרוע סתם 6 מ"ר זו לא סטייה מינימלית. אנו מוכנים להציג מדידה אנליטית שתיבדק. תשריט התוכנית מראה את זה. יש גם קיר משותף עם השכן. כמו שהיה קודם.
עו"ד עופר כהן: אני מבקש שהחלק יירשם על השם היורשים והחלק השני על שם רמ"י.
בועז לוי פ.ז.ל. נדל"ן: ההתנגדות היתה שביקשנו להתנהל מול רשות מקרקעי ישראל ולא גם עם חב' שמשון. המטרה להקל על התושבים. כולם קנו מחוזה שמשון בשכונת התקווה.

דיון פנימי:

מיכל בראייר: הוא חב' נדלנית והוא כתב שיש לו הסכם עם חב' שימשון ולכן אין היגיון לשנות את הרישום, הוא יודע שהוא קנה מחברת שימשון. מי שיושב במגרש 58 אלו אנשים מיעוטי יכולת אבל שם יש אנשים שפחות מסוגלים להתמודד עם זה. אי אפשר לשחרר את שניהם.
מיכל שרון: זו מכסה אחת.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-

מיטל להבי: יש לו הסכם?

אודי כרמלי: יש החלטה?

הראלה אברהם אוזן: לא הבנתי למה חלק ככה וחלק ככה?

איילה רונאל: היה צריך לבחור את מי מעבירים ויותר קל להתנהל מול רשות מקרקעי ישראל ממול חב' שמשון.

אי אפשר גם וגם ולכן אנחנו נותנים לאנשים פרטיים שהם מוחלשים יותר.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה.

לאחר שהוועדה מקומית שמעה את ההתנגדויות היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדרפט כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה ולהורות על מתן תוקף לתוכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התוכנית כמפורט חו"ד מה"ע ובכפוף לשינויים הבאים: ביחס להתנגדות אדיר דוד, הועדה מקבלת את התנגדותו בחלקה. המתנגד יגיש מסמך המפרט את הבעלים המחזיקים בפועל במגרשים מס' 56 ומס' 34 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה תבחן הצרחה בין בעלי הזכויות במגרשים אלו.

ביחס להתנגדות פ.ז.ל נדל"ן מגורים הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה, המתנגד יגיש מדידה של תאי שטח מס' 25 ומס' 26 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה, כאשר הגבול בין מגרש מס' 26 למגרש מס' 25 יבחן ויתוקן במידת הצורך לאחר בדיקת מודד התוכנית.

ביחס להתנגדות גילה וליאור דנוך הועדה מקבלת את התנגדותם בחלקה. מסמכי התוכנית יתוקנו באופן שיובהר שמגרש ההשלמה מס' 38, הממוקם ברחוב דעואל 16, 16א, ירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישורה של התכנית העתידית תא/4763. מגרש זה לא ישתתף באיזון. מובהר שמאחר ומגרש ההשלמה מס' 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י.

אלחנן זבולון: התוכנית קבלה תוקף פה אחד

בישיבתה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהוועדה המקומית שמעה את התנגדויות היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדרפט כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה ולהורות על מתן תוקף לתוכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התוכנית כמפורט בחוות דעת מהנדס הוועדה, ובשינויים הבאים:

ביחס להתנגדות אדיר דוד, הועדה מקבלת את התנגדותו בחלקה. המתנגד יגיש מסמך המפרט את הבעלים המחזיקים בפועל במגרשים מס' 56 ומס' 34 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה תבחן הצרחה בין בעלי הזכויות במגרשים אלו.

ביחס להתנגדות פ.ז.ל נדל"ן מגורים הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה, המתנגד יגיש מדידה של תאי שטח מס' 25 ומס' 26 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה, כאשר הגבול בין מגרש מס' 26 למגרש מס' 25 יבחן ויתוקן במידת הצורך לאחר בדיקת מודד התוכנית.

ביחס להתנגדות גילה וליאור דנוך הועדה מקבלת את התנגדותם בחלקה. מסמכי התוכנית יתוקנו באופן שיובהר שמגרש ההשלמה מס' 38, הממוקם ברחוב דעואל 16, 16א, ירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישורה של התכנית העתידית תא/4763. מגרש זה לא ישתתף באיזון. מובהר שמאחר ומגרש ההשלמה מס' 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק