

התוכן	מס' החלטה
507-0884080 תא/מק/4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה	06/07/2022
דיון נוסף - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	16 - 0021-22'

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: מערב שכונת התקווה בגבולות חלקה 139.

ממערב - חלק קטן מרחוב תדהר, מצפון - צומת הרחובות רותם, חנוך וגואל, ממזרח - רחוב למואל ומגרשי המגורים בעברו המזרחי, מדרום - רחוב יקותיאל.

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	139	

שטח התכנית: 8.07

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורשטיין

מנהלי התכנית: איילה רונאל אדר'

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת (מושעא) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. חלקה 139 כוללת כ- 30 בניינים המשמשים למגורים. כמחציתם אופיינו כבתים פרטיים ומחציתם משותפים (עד 3 קומות).

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 ומוסדות 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 בינוי - 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 וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

התוכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.

התוכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה כבישים ומייצר שצפים חדשים.

פירוט יעודים:

מגורים ב'

מתחת לפני הקרקע: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1. לא יותרו מגורים בתת הקרקע. תותר זיקת הנאה לציבור בתת הקרקע לצורך יצירת מעבר ציבורי.
קומת קרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה.
שאר הקומות מעל קומת הקרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'3 ו- ג'3א.

מבנים ומוסדות ציבור

מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, ושירותים עירוניים. (קיים בתוכנית כמגרש השלמה למגרש מחוץ לגבולות התכנית. תכנית זאת לא מגדירה זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור)

זכויות בניה:

זכויות הבניה במגרשי המגורים בתוכנית הינן בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית 2215, ובכפוף לתוכנית המתאר תא5000.

100% בנייה במגרשי המגורים. כמו כן התוכנית קובעת תמריצים לבנייה חדשה על-ידי מתן זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על מגרשי המגורים הראשיים יקבלו 140% זכויות בניה. בנוסף נקבעו התמריצים הבאים: עד 15% באיחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלות

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.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,095 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	20 מ"ר
שצ"פ (שביל)	354 מ"ר
מגורים ב'	4,592 מ"ר
סה"כ	8,062 מ"ר

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לטבלה 5 ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מבניהם. 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 א.1.	סה"כ זכויות בניה אחוזים מ"ר
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%	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 1:0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	מקומות חניה

איחוד מגרשים :

יותר איחוד של עד 2 מגרשים סמוכים אשר מהווים חזית רציפה לרחוב אחד, ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה.

הנחיות בינוי :

- תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לחזית הבניין, כאמור בתקנות חוק התכנון והבנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- 18.05.20 דיון בתת-ועדה לשיתוף ציבור, הוחלט על מתווה פגישת הצגה ראשונית של התכנית ומפגשי שיתוף להצגת התכנית לקראת דיון בהפקדה.
- 11.11.20 בנובמבר התקיימה פגישת זום פתוחה לציבור בהנחיית אדר' בת אל אונגר – צוות מזרח בה הוצגו עקרונות תוכניות רה פרצלציה בשכונת התקווה.
- 01.12.20 משלוח מכתבים לכלל המחזיקים בשטח התוכנית.
- 26.01.2 מפגשי שיתוף ציבור להצגת התכנית.

סקר מחזיקים : סקר מחזיקים נערך על ידי חברת 'פרו שיא' ביולי 2018. הסקר התבסס על נתוני מפת שמשון, חברת שמשון ע"י תווד ברזילי, נתוני ארנונה וארכיון תיקי בנייה של עיריית תל אביב, נתונים מתביעות של רשות הפיתוח ועדויות בשטח. לאחר גיבוש מסמכי התוכנית בוצעו על ידי צוות התכנון (אוגוסט 2020) בדיקה ועדכון סקר המחזיקים. בדיקה זו התבססה על נתוני ארנונה המעודכנים, נתוני תיקי בניה עיריית תל אביב, נתוני מפת שימשון ועדויות בשטח.

מס' רשומות נסח טאבו : 1 - רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מס' מחזיקים מאומתים : 52

זמן ביצוע : שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצליה בגוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי' אנטון סנדלר אדרי' עמרי בורנשטיין
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 חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
		<input type="checkbox"/> אינ	<input checked="" type="checkbox"/> יש
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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית הרפרצליה בשטח של כ-8 דונם לחלקת חדשה במסגרת תוכנית התכנון והתחלוקה בבעלות רשות המיתות בשלמותה	א.62 (4) חוק הת"ב ח"ע/ת	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מחוז יחסי לתכנית ת"מ 5000) (מת' תוקף 22.12.2016)

שימוש בתוכנית. תמפורטת	שימוש בטעוץ חוקי בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		
	סעיף קטן (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.	מחוז הסעיף	חלוקת המגרשים
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח חכולל של כל יעוד	קביעת דרך לטיפול נפית
	סעיף קטן (א2)	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	הוראות בדבר איחוד מגרשים וגדיל זירות
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הגדלת מספר יחיד למטרות עקרויות	
סעיף קטן (א8)	הגדלת מספר יחיד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עקרויות	הצפיפות חמתקבלת	

היא בתוקף מסמך 2000 מסמך 12 מסמך 12	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחיפוי... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתנאים למפורט בסעיף.	שעיף קטן (אמצע)
הצהיר (חתימתו): בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.		
מחשבוש הוועדה: שם ושם משפחה: אהוד כרמלי, אדרי מספר ת.ו. 2438796-7 תאריך: 21.12.2020		
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה: ח'אלה אברחם אוזון, עורכת מספר ת.ו. 2438796-7 תאריך: 21.12.2020		

העמקים
גבי אדילת סולמי - ראש ועף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
בנות הכנף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20' 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 18) 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,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

דיווח אודות עדכון הועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר, הרחבת קו כחול וסוג

התכנית:

1. סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4899 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 שידונו יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, ארבעה מגרשים תכנוניים יהיו מיועדים לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

2. הרחבת קו כחול:

בשל צורך בהסדרת גישה למגרש 'כלוא' הוחלט להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול חלקה סמוכה בבעלות עת"א-יפו ביעוד מגורים המשמשת בפועל כדרך גישה למגרש. התכנית משנה את המגרש מיעוד מגורים לדרך ומסגרת הזכויות הסחירות מוקצות לעירייה במגרש בתחום התכנית.

3. עדכון לסוג התכנית ובעלות:

כלל שטח התכנית בתחום הקו הכחול בתכנית שאושרה להפקדה הנו בבעלות מלאה של רמ"י ובשל כך נקבעה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. בשל צירופה של החלקה האמורה בסעיף 2, הצטרפה עת"א-יפו כבעלים לתכנית בתיאום עם רמ"י סוג התכנית ייקבע כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי' אנטון סנדלר אדרי' עמרי בורנשטיין
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בא חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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:			

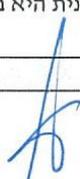
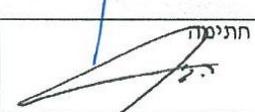
מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).	62 א.ג) חוק התויב התשכ"ה	תכנית איחוד וחלוקה בחסמכה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי הבניה הסחירים בתכנית הינם בהתאם לחוראות תכנית 2215, 1/א2215. התכנית בשטח של כ-8 ד.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.

שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי הייעוד: 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 בתחומת ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ-12 יח"ד.</p>
הסמכות	<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</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))</p>	<p>+ </p>
הסמכות	<p>קביעת שטחי בנייה - 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 צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>	<p>+ התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
הסמכות	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ </p>
הסמכות	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מרבי למי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ </p>
הסמכות	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 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) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ </p>
הסמכות	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ג)</p>	<p>מגרש אתד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
הסמכות	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכנית מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של כ-0.35 די' לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.</p>
הסמכות	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.7: תקן חנייה</p>	<p>תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
הסמכות	<p>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 מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ </p>

+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק 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) חשמל (4.6.6)
---	--------------------------	-----------------	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א)4	קביעה או שיהוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

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.			
מהנדס הוועדה:			
תאריך 4.8.2021	חתימה 	מספר ת.ז. 25332735	שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי'
היועץ המשפטי לוועדה:			
תאריך 3.8.2021	חתימה 	מספר ת.ז. 2438976-9	שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדין
 בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה 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 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

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

פירטי 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
21/10/2021	ישראל היום
22/10/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	גולן דוידוב עדנה מושיאב בלה שמואלי אלה דוידוב מגיש : גולן דוידוב	חלק מהשטח המוחזק בפועל נותר מחוץ לגבולות התכנית. המתנגדים טוענים לבעלות ומחזיקים בשטח הכולל את מגרשים 1,2,30 עפ"י התשריט המוצע ו 105 מ"ר נוספים מחוץ לגבולות התכנית.	<ul style="list-style-type: none"> השטח שלגביו הוגשה התנגדות הנו מחוץ לתחום התכנית. בתחום התוכנית נכללה חלקה 139 בשלמותה ולא נכללו חלקי חלקות. מושא ההתנגדות - בייעוד דרך מאושרת השטח המוחזק מחוץ לתחום התכנית, מושא ההתנגדות אינו מבונה. תחום דרך המאושרת (לא קיימת בפועל) הכלול בגבולות התוכנית - יועד למגורים בתכנית זו. כ 68 מ"ר בייעוד דרך מאושרת, יועדו למגורים בתשריט המוצע ומהווים חלק מסך השטחים המוחזקים ע"י המתנגדים. <p>* לא התקבל חוזה מכר כלשהוא מצד המתנגדים</p>
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

<p>1. <u>תוסף רצועת שטח והמתנגד יקבל את השטח לפי חוזה הרכישה. כמו כן הגדלת מגרש 29 מדרום. הגדלת המגרשים תצמצם את רוחב הדרך ל 4.5 מ'.</u></p> <p>2. הפער עפ"י הנתען בין השטח במצב המאושר למוצע הינו 25.8%. אם בוחנים עפ"י השטח המצוין בשטר המכר (227 מ"ר) הפער מצטמצם ל 18%. שטח המגרש במצב מאושר נגזר מהגדרת מגרש בצורה גרפית (GIS תל אביב).</p> <p>3. תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש. זאת על מנת לאפשר תכסית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. אין פגיעה בסך זכויות הבניה.</p> <p>4. השטח אליו מתייחס המתנגד כשצ"פ הינו שביל להולי רגל ביעוד מאושר ובפועל מהווה דרך משולבת (ראה תצלום). נעשתה התאמת יעוד למצב המאושר כפי שנקבע ב2215 (שביל להולכי רגל).</p>	<p>המתנגד מחזיק בבניין במגרש 28</p> <p>1. הפחתת זכויות – המתנגד טוען כי שטח המגרש הינו 251.8 מ"ר (227 מ"ר עפ"י חוזה רכישה). עפ"י תשריט מוצע, שטח מגרשים 28,29 הינו 186 מ"ר. כלומר הופחתו לטענתו 65 מ"ר משטח המגרשים.</p> <p>2. פגיעה בקווי בניין – עפ"י מצב מאושר ובנוי בפועל קו בניין צידי (לכיוון מזרח) 0. עפ"י תשריט מוצע קו בניין צידי לכיוון מזרח 2 מ'.</p> <p>3. שינוי יעוד משצ"פ (שביל) לדרך מהווה פגיעה קניינית</p>	<p>חדשנית נכסים והשקעות בע"מ</p> <p>מגיש : סטרוגו ושות' עו"ד</p>	<p>2</p>
---	--	--	----------

מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו
לקבל חלקית את סעיף 1
לדחות סעיפים 2,3
מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

<p>1. <u>שטח המגרש המוצע יתוקן ל-115 מ"ר וגבול המגרש הדרומי יורחב על חשבון מגרש 202 (שצ"פ). כמו כן הגדלת מגרש 24 מדרום על חשבון מגרש 202.</u></p> <p>2. עפ"י הערה א' לטבלת זכויות הבניה "זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה זו ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב' מועדף" כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבנייה יהיו כאמור בתכנית תא/2215 ותא 1/א2215 על שינוייהן, למעט עפ"י האמור בתכנית זו". משמע אין פגיעה בזכויות בניה. כמו כן הערה ו' לטבלה 5 בדבר יחס בין היתר קיים לטבלה.</p> <p>3. בהוראות בניה נקבע: הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 1/א2215 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יח"ד לתא שטח: א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p> <p>4. נקבע בתקנון שתותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.</p> <p>5. הוראות בדבר נגר עילי בתקנון התכנית עפ"י תקנות עת"א וזאת על מנת לאפשר תכסית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי.</p> <p>יצוין כי נבחנה הסוגיה לפרסם 106(ב) לאור קבלת ההתנגדות של מגרש 23 וכי לאור הגדלת מגרש 24 נמצא שהתכנית מיטיבה עם המגרש ולכן ההמלצה היא לאשר ונתונה לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	<p>1. הקטנת שטח מגרש – מ 115 מ"ר ל 86 מ"ר עפ"י תשריט מוצע</p> <p>2. טענה לפגיעה בזכויות בניה - דרישה לשמירה על זכויות בניה בתוקף תכנית 2215</p> <p>3. שינוי הגדרות צפיפות – דרישה לקבוע כי סל הזכויות לעניין צפיפות יקבע לפי סך זכויות הבניה</p> <p>4. שינוי הוראות התכנית ביחס למגרש ביעוד שצ"פ שכן. מגרש 202 – דרישה לקבוע כי התשתיות יהיו תת קרקעיות ולאפשר למתנגד זכות התנגדות בנושא</p> <p>5. שינוי הוראות התכנית בדבר נגר עילי - פגיעה בקווי בניין – תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש.</p>	<p>ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפורט</p> <p>מגיש: עו"ד ורד מאירוביץ סייג</p>	<p>3</p>
<p>מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות סעיפים 2-5 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			

<p>1. החלוקה תתעדכן בהתאם לעדכון המדידה</p> <p>2. יתוקן בהתאם לחלוקה המבוקשת בהתנגדות.</p> <p>3. בהערה לטבלה 5 : בתוכנית נקבע שהזכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב" מועדף כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבניה יהיו כאמור בתכנית 2215 על שינויה למעט על פי האמור בתוכנית זו. <u>משמע אין פגיעה בזכויות הבניה</u></p> <p>4. בהוראות בניה נקבע : בהוראות בניה נקבע : הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 1/א2215 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יח"ד לתא שטח : א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p>	<p>1. פיצול מגרש 34 עפ"י חלוקה בין הכתובות הרותם 13 והרותם 11</p> <p>2. קביעת מגרשי השלמה בהתאם לחלוקה מעודכנת : רח' הרותם 11 ו 13 – השלמה למגרש 72</p> <p>3. יש לקבוע כי התכנית לא פוגעת בזכויות הקיימות. בנוסף יש לציין כי תוספת הזכויות בגין איחוד מגרשים מתקיימת גם במגרשי השלמה.</p> <p>4. יש לקבוע שסל הזכויות לעניין הצפיפות יהיה לפי סך זכויות הבניה</p>	<p>אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד</p> <p>מגיש : עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם</p>	<p>4</p>
<p>מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל את סעיפים 1,2 לדחות סעיפים 3,4 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			
		<p>מהנדס העיר</p>	<p>5</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>2. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
	<p>3. להוסיף לסעיף 4.1.2 (4) הוראות בינוי איחוד תאי שטח "ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		
	<p>4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.</p>		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			

בנוסף, מבקשים לדווח לוועדה:

1. תיקון הערה א' לטבלה לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים.
2. סעיף 4.1.2 (א) (4) תקנון תיקון טכני תא שטח מקסימלי 250 מ"ר.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לדחות

התנגדות מס' 01 – גולן דוידוב

לקבל באופן חלקי

התנגדות מס' 02 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

התנגדות מס' 03 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט

התנגדות מס' 04 - עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד

לקבל באופן מלא

התנגדות מס' 5 – מהנדס העיר

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות נותנת סקירה על התוכנית. התוכנית היא כמעט כולה בבעלות רמ"י עם חלקה קטנה של עיריית ת"א יפו. תכנית בהסכמת הבעלים עם טבלאות הקצאה ללא איזון כך ששטח הקרקע הוא שטח הבעלות, בניגוד לשאר תכניות הרה-פרצלציה בהן אנו מאזנים את שטח הבעלות באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון.

אנחנו מבקשים לצרף מתנגד שמואל איגוד ששלח אתמול ערב הדיון לגבי תא שטח מס' 11. בהתנגדויות מס' 3 ו-4 המלצתנו שונה מזו שפורסמה בדראפט ונבקש לציין אותה עכשיו בדיון (לטובת המתנגדים).

התנגדות מס' 3 – מומלץ לקבל חלקית (סעיפים 1, 3 לנושא שטח המגרש וצפיפות) לדחות סעיפים 2,4,5 התנגדות מס' 4 – מומלץ לקבל חלקית (סעיפים 1,3 לנושא חלוקת מגרשים וצפיפות) לדחות סעיפים 2,4

מוצגת התנגדות מס' 1 – גולן דויד

גולן דויד : המגרש שלי נחתך ע"י התוכניות של העירייה בקטע של רח' התדהר ורציתי לדעת למה אי אפשר לצרף את כל המגרש שיכנס לתוך השטח של התוכנית?

גולן דויד : גם מופיע שטח של דרך שרוצים לקחת לי זה נמצא תדהר 29

בת אל אונגר : השטח המדובר הוא 105 מ' שהוא רוצה לצרף לתוכנית. השטח מחוץ לקו הכחול של התוכנית וביעוד של דרך במצב מאושר.

מוצגת התנגדות מס' 2 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

עו"ד סטרוגו : לא ראינו את המלצת הצוות

בת אל אונגר : אנחנו ממליצים לקבל את סעיף 1 לנושא שטח המגרש לפי חוזה הרכישה ולא לפי מדידת

GIS עירונית ומציעים לדחות את סעיפים 2,3 פגיעה בקווי בנין ושינוי יעוד משצ"פ.

עו"ד סטרוגו : נושא חוזה רכישה מדובר במסגרת הליכים בבימ"ש שהשטחים שם לא היו מדויקים ובסוף השטח נמכר דה פקטור AS IS וזה מה שנקנה. לא נקנה פחות וכל היתר לא שייך לאף אחד. לכן אני מבקש לעדכן וללכת לפי השטח דה פקטור השטח שהיום הזכויות שייכות לחברה חדשנית. יתר הטענות מופיעות בהתנגדות.

טענה שניה פגיעה בקו בנין צדדי לכיוון מזרח מדובר בתא שטח מס' 28 הבניה דה פקטור היא עד לקצה גבול המגרש קו בנין אפס. המשמעות היא צמצום שטח הבניה במגרש ויתר קווי הבנין בתוכנית הוא אפס

אנחנו נבקש שגם לכיוון מזרח קו הבנין המזרחי יהיה אפס אפשר לראות ב-GIS. טענה נוספת הפיכת השצ"פ לדרך ע"פ מצב תכנוני קיים בצד המערבי שלה החלקה מופיע שצ"פ וכיום מבקשים להפוך את זה לדרך והדרך היא לא רק על חשבון שצ"פ אל גם ע"ח שטח החלקה עצמה ואם ההתנגדות התקבלה אז אני אדבר רק על השצ"פ. גם השצ"פ עצמו הוא משפר איכות חיים ומאפשר שווי יותר טוב לחלקה כאשר מצד

מערב היא צופה לשצ"פ ולא לדרך. משמעות של הפיכת השצ"פ לדרך היא תפגע בשווי ותגרום למטרדים ריח זיהום וכד' אני מבקש שזה יישאר שצ"פ כפי שמופיע בתוכנית.

בת אל אונגר: בחוזה הרכישה המקורי מתב' שמשון נכתב כי שטח המגרש עליו בנוי הבניין נשוא הממכר על פי וכאמור לחוזה הרכישה הנו כ-227 מ"ר. אנחנו מציעים לתקן את שטח מגרשים 28 ו-29 משטח של 186 מ"ר בתכנית המופקדת לשטח של כ-227 מ"ר ע"ח זכות דרך הרחובות הגובלים.

מוצגת התנגדות מס' 3 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט בת אל אונגר: לגבי התנגדות עו"ד ורד מאירוביץ אישרנו את סעיף 1 לגבי שטח המגרש ושלא כפי שמופיע בדראפט, ממליצים לקבל את סעיף 3 לנושא הצפיפות ולדחות את סעיפים 4,2,5. ורד מאירוביץ עו"ד: רק כדי להבין, אתם מצרפים את ה-29 מ' החסרים וגורעים אותם בעצם מתוך תא שטח 202

בת אל אונגר: כן, בדיוק. מרחיבים את תא שטח 23 דרומה ולא צפונה, ותא שטח 202 הופך משצ"פ למגורים ומתפצל חציו הצפוני למגרש 23 (לכם) וחציו הדרומי למגרש 24. רק לציין כי היעוד במצב הנכנס של תא שטח 202 היה מגורים ועל כן אנו לא גורעים שטחי שצ"פ מכלל שטח התכנית, רק מוסיפים ככל הניתן.

ורד מאירוביץ עו"ד: אז אין בעצם יותר שצ"פ והטענות לגבי השצ"פ לא רלוונטיות. מה המשמעות מול המינהל? האם ישנה התנגדות לשיוך דרומה ולא צפונה? ומה מבחינה קניינית? בת אל אונגר: השטח פנוי מבניה וחוזר לבעלות רמ"י ומשויך למגרש הדרומי והצפוני. ורד מאירוביץ עו"ד: ישנה אי בהירות לזכויות ונכון לכתוב בצורה ברורה ולמחוק את הסייפא של סעיף א'. בת אל אונגר: את צודקת חלקית ותיקנו את המענה לסעיף הזה. תוסף הבהרה להערה אי לטבלה 5 כי בבקשה להריסה ובניה בבתיים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף, זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה האמור בניכוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו ההיתר. זאת לא כולל תמריץ 40% וכלל התמריצים התקפים ב-2215. משמע כי אין פגיעה בזכויות הבניה.

ורד מאירוביץ: בנוגע למי הנגר כדאי להוריד את הסעיף של סטיה ניכרת כי אלו מגרשים קטנים וכדאי לתת את הגמישות הזו.

אופירה יוחנן וולק: זה לא יקרה, חלחול ישאר חלחול בוודאי בשכונת התקווה. בת אל אונגר: מציינת כי המגרש בתהליך לקבלת היתר זה כ-10 שנים, עדיין לא ניתן היתר למגרש זה. בענין סעיף מס' 3 לנושא הצפיפות מעדכנת שבשונה מהדראפט, קיבלנו אותו – ביקשתם שינוי הגדרות צפיפות ששל הזכויות יקבע לפי סך זכויות הבניה ואנו מוצאים זאת כצודק. אכן הצפיפות במגרשים פנויים יהיו לפי יח"ד לדונם כפי שמנחה תא/5000 (שהתכניות מכוחה) ולא לפי זכויות בניה. הצפיפות במגרשים בנויים תחושב, כפי שטענתם, ביחס לזכויות בניה מסך התוכניות התקפות. הסעיפים הרלוונטים בתוכנית יתוקנו בהתאם.

בענין סעיף מס' 4 זה כבר לא רלוונטי כי מגרש 202 כבר לא מוצע ביעוד שצ"פ בענין סעיף 5- נגר עילי אנו מנחים להשאיר את הסעיף וזאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. יש כאן קווי בנין מאוד מצומצמים ונותנים תכנית די רחבה באופן יחסי לשכונה. רוצה לציין כי נבחנה סוגיה לפרסם 106 למגרש 24 אבל הוחלט להמליץ לוועדה לא לפרסם מאחר ונמצא כי ההתכנית מיטיבה עם המגרש (מגדילה את שטחו). במצב המוצע החדש יהיו למעשה רצף מגרשי מגורים צמודים - 22 ו-23, 24 שיורחבו, זו תהיה הפרצלציה. עו"ד ורד מאירוביץ: אז איך אני מחשבת את הצפיפות בת אל אונגר: מתייחסים לזה כמגרש בנוי

ורד מאירוביץ: יש הבדל מהותי בין מגרש עם X מטרים שעליו את מאפשרת לבנות את אותם מטרים לבין שאת מוסיפה את 7.5 מעצם זה שנשאר ועוד 40% המועדף.

בת אל אונגר: הצפיפות תהיה לפי סך זכויות הבניה כמוגדר בהוראות בינוי בסעיף 4.1.2 ב (2,3), קבלנו את ההתנגדות לנושא הזה. זה באמת מקרה מיוחד שהמגרש המקורי שלו נחשב כמגרש בנוי שיורחב דרומה ע"ח תא שטח 202 שהנו פנוי מבניה. להבנת תא שטח 23 נקרא כמגרש בנוי למרות ההרחבה דרומה. חישוב הצפיפות יהיה לפי הגדרת מגרש בנוי ולא לפי מגרש פנוי מבניה.

עו"ד ורד מאירוביץ: מתי הולכים לפי המטרים בבנוי או בפנוי? לפי המטרים לפי הבנוי. הפנוי זה לפי תוכנית המתאר אז הגדרנו צפיפות לפי מה שהמתאר מגדירה ולפי קרקע.

ורד מאירוביץ עו"ד: אז איך אנחנו נקראים מגרש פנוי או בנוי. הראלה אברהם און: הגדרת המגרש הזה הוא בנוי במצב הנכנס ולכן הוא אמור להנות מזכויות של בנוי בהגדרת הצפיפות.

ורד מאירוביץ עו"ד: הגדרת תא שטח מס' 23 היתה לא נכונה אצלכם. הסטריפ הצפוני בשל טעות לא נכנס למגרש ועשיתם שינוי והרחבתם דרומה במקום צפונה. אנחנו רוצים לוודא שלא תהיה בעיה. המגרש

משנות השישים תמיד היה תא שטח מס' 23 מאז שהסבא של ניסים רכש את המגרש והיה 115 מ' כשהסטריפ היה יותר צפונה. התוכנית לא לקחה נכון את המצב הקיים ועכשיו אתם משנים זאת. בת אל אונגר : הרציונאל היה כדי להשאיר תא שטח בגודל תכנוני ראוי לתא שטח 22 ותא שטח 24 נקבע במצב מוצע שהופקד קטן מאוד, כ-50 מ"ר ולכן הרחבנו אותו. רוב רובו של תא שטח 23 הוא לפי מצב קיים בתא שטח בנוי.

אופירה יוחנן וולק : השאלה פשוטה איך את מחשבת את הצפיפות של הבנוי והפנוי בת אל אונגר : הצפיפות לפי תא שטח בנוי לפי הגדרות של התוכנית סעיף 4.1. סעיפים קטנים 2,3 לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור מינימלית לפחות 47 מ"ר כולל שטח מוגן אחת בתא שטח. לא תותר הקמת יחיד קטנה לפי ההגדרות ויתרת יחיד יהיו בשטח של יחיד גדולה משמע הצפיפות מוגדרת בתא שטח בנוי לפי גדלי יחיד ובתא שטח פנוי מבניה מוגדרת כמו שהמתאר מגדירה ביחיד לדונם. צפיפות הדיור בשטח פנוי לא תפחת מ-12 יחיד לדונם. נמחק את המשך המשפט "והיא תחושב לפי זכויות הבניה במטרים רבועים כפי שהוגדרו בטבלת ההקצאות בתוכנית זו." כי אכן הגיוני שהצפיפות תחושב מסך זכויות הבניה ולא רק מזכויות הבניה הקבועות בתוכנית זאת. במגרש שלכם תא שטח מס' 23 מדובר בתא שטח בנוי שזו הצפיפות לפי גדלי יחיד.

מוצגת התנגדות מס' 4 - עו"ד ורד מאירוביץ בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד בת אל : ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות בסעיפים 1, 31 לנושא חלוקת מגרשים צפיפות במגרש וממליצים לדחות סעיפים 2, 41 לנושא זכויות הבניה במגרש ונגר עילי. אופירה יוחנן וולק : זה לא מה שכתוב בדרפט בת אל אונגר : נכון. כי חל שינוי בהתייחסות בנושא של הצפיפות וזכויות הבניה במגרש לטובת המתנגדים. אני מקריאה את תמצית הסעיפים מאחר והמספור הוא חדש. תמצית ההתנגדות :

1. לתקן תא שטח 34 שיכלול את המגרש ברום 13 וקביעת מגרשי השלמה בהתאם לחלוקה המועדכנת רח' הרום 11 ו-13 שיהיו השלמה למגרש 72
2. יש לקבוע כי התוכנית לא פוגעת בזכויות הבניה הקיימות תוספת זכויות בגין איחוד מגרשים גם במקרה של מגרשי השלמה.
3. צפיפות במגרש יש לקבוע כי סל הזכויות לענין הצפיפות יהיה לפי סל זכויות לבניה.
4. שינוי הוראות התוכנית בדבר מי נגר עילי מדובר במגרש קטן שלא יעמוד בתכנית מקסימלית של 85% יש לבטל את הסטייה ניכרת לנושא. המענה להתנגדות :

1. תא שטח 34 יפוצל לשני תאים כמבוקש. החלוקה תתעדכן בהתאם לעדכון המדידה.
2. תוסף הבהרה להערה א' לטבלה 5 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר בניה הקיים והתקף, זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה האמור בניכוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. זאת לא כולל תמריץ ה-40%, וככלל התמריצים התקפים ב-2215 תקפים. משמע אין פגיעה בזכויות בניה. לנושא מגרשי השלמה – לא ניתן לראותם כאיחוד מגרשים. רק לאחר השלמתם עם המגרשים המשלימים ייקבעו מגרש תכנוני ואותו ניתן יהיה לאחד עם מגרש נוסף ולקבל תמריץ 15% בגין איחוד מתוקף 2215.
3. הצפיפות בתכנית במגרשים בנויים מחושבת לפי גדלי יחידות דיור (סעיף 1.9) ולא לפי זכויות בניה. הצפיפות במגרשים ריקים תחושב ביחס לזכויות הבניה במ"ר מסך התכנית התקפות. הסעיפים הרלוונטים יתוקנו בהתאם.
4. הוראות בדבר נגר עילי בתקנון התכנית עפ"י תקנות עת"א וזאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך חלוחל מי נגר ראוי.

לסיכום אנו מקבלים את עיקר ההתנגדות בנושא של פיצול מגרש 34 כדי להקל על המחזיקים לאחר עם מגרש 72.

עו"ד מאירוביץ ורד : האם אפשר לראות את המדידות? בת אל אונגר : במסגרת תיקון טכני לתכנית נוציא מודד לשטח עו"ד ורד מאירוביץ : יש טענות בהתנגדות שלא ברורות במענה של הצוות בת אל אונגר : אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות ל-140% כיוון שחלק מהמגרש הוא חלקה 72 שהנה כבר מוסדרת ותמריץ 40% הוא לא חל על מגרשים שהם מוסדרים.

מוצגת התנגדות מס' 6 – שמואל איגוד נכסים בע"מ בת אל אונגר : התנגדות שהתקבלה ערב הדיון בוועדה לאחר תק' הגשת ההתנגדויות המותרת על פי חוק, את תא שטח מס' 11 קבענו לפי מצב קיים יש לו חוזה רכישה על שטח גדול יותר ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ברובה ככל שהתכנון יאפשר, אנחנו צריכים לבדוק כמה שטח בפועל נוכל להוסיף סה"כ

למתנגד. אנחנו מבקשים ליישר את קו המגורים הצפוני ברח' הרותם ולהגדיל את המגרש שלו. כרגע לא יודעים איך לדייק במטרים כמה זה יגדל אבל קו המגורים החדש יהיה ע"ח זכות דרך, מה שמגדיל גם את תא שטח מס' 10 ממערב ואנו ממליצים לקבל עקרונית את ההתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: ההתנגדות התקבלה רק אתמול לנושא שיש פער בין הסכם הרכישה לבין מה שנתנו בטבלה, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה, הוא ביקש להשלים לשטח של 180 מ"ר (לפי 300 אמה בחוזה מקורי) וברגע שיהיה לנו את התשריט המדוייק נדע בכמה בדיוק ניתן להגדיל כי יש פה ישור קו תכנוני. הגבולות הסופיים של שטח המגרש יקבעו בהתאם לתוצר של התכנון.

ליאור שפירא: לא ברור ההליך.

בטבלה בתוכנית שהופקדה הוא אמר יש לי חוזה רכישה 180מ' אני מבקש שתתקנו מ"ר 135 מ"ר ל 180 מ"ר. הראלה אברהם אוזן: בדקנו ומצאנו שאפשר לקבל חלקית את ההתנגדות ולהגדיל את השטח מ"ר 135 מ"ר. ליאור שפירא: הוא לא יודע מה המספר מעבר ל 135 מ"רוזו הפעם הראשונה שהוא שומע זאת האם לא חוזרת לו האפשרות להתנגד.

הראלה אברהם אוזן: זה מה שקורה שמגישים התנגדות פחות מ 24 שעות מהדיון כעיקרון לא היינו חייבים לקבל את ההתנגדות והלכנו כאן במידת הרחמים וזה המיטב שאפשר לעשות. בהיבט התכנוני אפשר לקבל עקרונית את ההתנגדות ויבוא לביטוי בתשריט.

ערן מאירסון: יש כאן זכות דרך שאנחנו מיישרים אותה.

חוזרים להתנגדות מס' 4

ורד מאירוביץ עו"ד: הטענה לא היתה לגבי הרותם 11 שהוא חלקה 72 והוא מוסדר. לגבי רותם 13 ככל ולפי הסקר שנעשה יש עוד 40% עצם השיוך של זה של הרותם 11 שלא תגידו שיגרע לי 40% עצם ההפיכה למגרש משלים היא בעצם הופך להיות לגבי המגרש הזה תוכנית שהיא פוגעת ולכן ביקשתי את ההבהרה הזו של השיפטינג מ 13 ל 11 שחלילה יגרע את ה 40% ולכן עצם זה שהרותם 11 מוסדר לא מבקשת להוסיף לגבי הרותם 11 אם יש לי את ה 40% תתנו לי לממש אותם במסגרת המגרש החדש חלק מהרותם 11 אחרת גורעים ממני 40% וזו פגיעה עצומה.

בת אל אונגר: מגרש 34 התפצל לשני תאים חדשים הרותם 15 והרותם 13. ברותם 13 החלק שהתאחד עם החלק הקטן הצפוני בחלקה 72 הוא רובו נמצא באזור לא מוסדר ולכן מגיע התמריץ של ה 40%, המשולש בחלק המערבי אם הוא מתאחד עם הרותם 11 רוב רובו של המגרש הוא בשטח המוסדר ולו לא מגיע מהתמריץ של 40%.

עו"ד ורד מאירוביץ: הכל הופך להיות תא שטח אחד 11 ו 13. מה שחלק מחלקה 72 אני לא אומרת אבל מה שלא חלק מחלקה 72 שהוא הרותם 13 הוא X מטרים על זה מגיע לי תמריץ 40% ככל שיש.

הראלה אברהם אוזן: יש לי מגרש בניה איזה הוראות חלות עליו.

ורד מאירוביץ עו"ד: היות שאני מצטרפת למשהו מוסדר (משרטטת את מה שהיא מאחדת במצגת) הראלה אברהם אוזן: אני רואה כאן כמגרש תכנוני חדש. כלומר המגרש התכנוני הוא מלבן והוא מורכב מ 2 מגרשים ואת רוצה 40% על הרותם 13

משרטטת: הסגול יישאר עם 140% הכתום יהיה לפי 100% וביחד ייצרו סל זכויות אחד שלפיו יחושב הצפיפות.

עו"ד מאירוביץ ורד: כל התכנונית הופכת את המגשים למגרשים מוסדרים אבל עדיין הם זכאים ל 40% ורק בגלל שהוא מצטרף למשהו מוסדר אני מבקשת לוודא שאין פגיעה וזה נגרע.

בת אל אונגר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות לסעיף התמריץ של ה 40%, כל התמריצים יחולו על כל השטח של המגרש החדש.

שמואל איגוד נכסים (התנגדות מס' 6): רק עכשיו הצלחתי להתחבר

ליאור שפירא: הצוות המקצועי החליט לקבל את ההתנגדות שלך עדיין לא ברור בדיוק כמה אבל זה מעל 135 מ"ר.

בת אל אונגר: אנחנו מתרחבים צפונה עם הקו של המגרש עד לקו רחוב הרותם וגם מזרחה נבדוק גם את האפשרות על חשבון איפה שיש מרפסת קיימת. תכנונית נרחב כמה שאפשר ומעריכים שזה יגיע בערך 171 מ"ר הערכה גסה.

שמואל איגוד נכסים: אני אהיה מוכן לקבל את זה.

אופירה יוחנן וולק: אתה גר שם?

שמואל איגוד נכסים: אני גר שם.

בת אל אונגר: הוא גר בשכ' התקווה לא בכתובת הספציפית הזו.

עמי אלמוג: מועצת מקרקעי ישראל העבירה החלטה לטובת שכונת התקווה באופן ייחודי. ההסדרה תהיה בהנחות מפליגות שלא היו מעולם. נעביר את המתווה המדויק לכשיאושר ע"י השר, לדוגמא מי שהחזיק בנכס עד 1948 ויוכיח החזקה עד 1948 יקבל את הנכס בעלות חינם וכן הלאה זהו הולך וגדל לפי השנים עד שנת 1970. אח"כ 1990 ואח"כ 2000 יש מדרגות. מדובר בעשרות שקלים בודדים בסה"כ בכל שכונת התקווה כ 400 משפחות מתוך 2000 משפחות לערך.

עו"ד סטרוגו טום (התנגדות מס' 2) : לגבי תא שטח 28 - אני מעיין בהסכם ומתוך מה שאני רואה מתוך הסכם הרכישה יש הפניה להסכם שנרכש מחב' שמשון ב1946 מדובר על שטח המגרש עליו בנוי הבנין 227 מ'. אני מניח שזו היתה כוונתכם?
 בת אל אונגר : זו היתה כוונתנו. עומרי ואנטון נא לדייק.
 אדריכל אנטון סנדלר : כן
 עו"ד סטרוגו : השטח של ה227 מ"ר מתייחס לשטח הבנין שלנו ולא לבנין הצמוד ובהתנגדות שלי שצינתי 251 מ"ר זה מתייחס לשני בנינים של 28 ו29 ולא רק של הבנין שלנו כך שאין מה להקטין. לכן אני מבקש שההתנגדות תתקבל במלואה כי אין מה לצמצם.
 בת אל אונגר : אנחנו בחנו לפי תא שטח 28 ו29 בסדרי גודל והגדלנו אותו בהתאם. כל תא שטח כ100 מ"ר וביחד 200 מ"ר שבסדרי גודל זה תואם את שטח הרכישה והשטח בפועל.
 אנטון : אנחנו התייחסנו למה שכתוב בחוזה הרכישה והחוזה התייחס לרכישה של שטח המגרש שצוין 227 מ"ר והגדלנו את שני המגרשים מגרש 28 ו29 ביחד ל227 מ"ר לפי חוזה הרכישה.
 עו"ד סטרוגו טום : מגרש אחד הוא 227 מ"ר ולא גם השני
 אנטון : המגרש הוא אחד ועליו קיימים 2 בנינים.
 עו"ד סטרוגו טום : זה לא מה שרשום בהסכם
 בת אל אונגר : אנחנו מסדירים רכישה של קרקע אנחנו לא נכנסים להסכמים.
 עו"ד סטרוגו טום : אתם כן נכנסים להסכמים אתם אומרים אני אבצע התאמה לפי ההסכם.
 בת אל אונגר : אנחנו הבנו את ההסכם לפי שטח הרכישה של שני המגרשים 28 ו29.
 עו"ד סטרוגו טום : אם צריך ניתן הבהרות
 בת אל אונגר : מקריאה מתוך הסכם הרכישה שצורף להתנגדות "לפיו שטח המגרש עליו בנוי הבנין נשוא הממכר על פי וכאמור לחוזה הרכישה הינו 227 מ"ר".
 עו"ד סטרוגו טום יש כאן הערכה שהיא לא נכונה.
 הראלה אברהם אוזן : עו"ד סטרוגו אתה טוען שההסכם מתייחס לבנין הצפוני שהמגרש שעליו אמור לשבת הבנין הצפוני הוא בשטח של 227 מ"ר. מה הבקשה באופן מדויק
 עו"ד סטרוגו : מה שהיה אז שאנחנו קנינו במצב בפועל בשנת 2018 באמצעות כונס נכסים אני לא טוען לפי 227 מ"ר. שטח המגרשים בפועל אני מבקש לשמור עליו ושאני לא אנוק. גבולות המגרש כמו שהם היום שישארו.
 הראלה אברהם אוזן : במגרש רשום מחזיק בבנין במגרש 28 לפי התוכנית.
 עו"ד סטרוגו טום : כיון שאין הפרדה בין 28 ל29 אז הצגתי את המטראז' הכולל של שניהם לפי מה שהיום יש בשטח. אני מבקש שהשטח שקיימים היום בפועל שאתם מייעדים שישארו. לא יצומצם ולא יגדל. אני מתכוון לפי הGIS.
 בת אל אונגר : תא שטח מס' 28 לבד לא יכול להיות 200 מטר
 הראלה אברהם אוזן : מה מכרו לך? מה שאתה אומר הוא שמה שמרש תופס בשטח זה מה שהוא קנה וזה מה שאני מבקש שיהיה בתוכנית
 עו"ד סטרוגו : נכון
 בת אל אונגר : הגדלנו לפי חוזה הרכישה סה"כ 227 מ"ר לתאי שטח 28 ו-29 יחד.
 בת אל אונגר : אנחנו ממליצים לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט ולדיון בהתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
 ליאור שפירא : אנחנו מעבירים את הדיון לדיון פנימי ונקבל החלטה בישיבה הבאה

בישיבתה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי בועדה הבאה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

לריסה קאופמן מה"ע

בת אל אונגר : דיון פנימי לקבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדויות תוכנית רה פרצלציה בשכונת התקווה 4899 תוכנית שכמעט כולה בבעלות רמ"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (רמ"י ועת"א-יפו). המלצנו לדחות התנגדות מס' 1 לקבל באופן חלקי התנגדויות 2,3,4 ולקבל באופן מלא בהתנגדות מס' 5. ערב יום הדיון בהתנגדויות הגיעה התנגדות מס' 6 שמואל ניגוד נכסים בע"מ ששקיבל את הצעתנו להרחיב ככל הניתן את המגרש לפי קו בינוי המשכי ברחוב צפוני ומזרחי. לאחר בדיקת המתכננים הצלחנו להרחיב ב37 מ"ר את תא שטח 11 לסה"כ 172 מ"ר שטח קרקע. דורון ספיר : מקבלים את חו"ד הצוות בדיון להתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן ולמפורט בפרוטוקול ביחס לכל התנגדות ולתת תוקף לתכנית.
לריסה בזום מה"ע

לדחות

התנגדות מס' 01 – גולן דוידוב

לקבל באופן חלקי

התנגדות מס' 02 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

התנגדות מס' 03 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט

התנגדות מס' 04 - עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד

התנגדות מס' 06 – שמואל איגוד נכסים בע"מ

לקבל באופן מלא

התנגדות מס' 5 – מהנדס העיר

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון