

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>             |
| 507-0361915 תא/מק/בב-3388 - שכונת מגורים בצפון<br>דיון בדיווח (3) תיקון בלוח הקצאות | 22/11/2023<br>8 - - '23-0021 |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**מיקום:**



ממערב - תחום שדה החניכה  
ממזרח - רחוב לוי אשכול  
מצפון - רחוב פרופס  
מדרום - שכונת נופי ים

**כתובת:** רובע 1, צפון מערב העיר  
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספרי חלקות<br>בחלקן | מספרי חלקות<br>בשלמותן   | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------------|--|-------------|---------|----------|
| 720                  | 130- ,118 ,98-101 ,96<br>,151-154 ,134 ,131<br>,676 ,674 ,161 ,156<br>,687 ,684 ,681 ,678<br>,699 ,697 ,692 ,690<br>797 ,701 | חלק מהגוש   | מוסדר   | 6630     |
| 465 ,273 ,38         | ,272 ,42-155 ,33-34<br>,280-291 ,277-279<br>293-294  | חלק מהגוש   | מוסדר   | 6632     |
| 14-16                | ,80 ,78-79 ,40-44 ,36<br>122 ,110-116 ,105 ,83   | חלק מהגוש   | מוסדר   | 6896     |

**שטח התכנית:** 190.838 דונם

**מתכנן:** דאובר אדריכלים בע"מ

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** רמ"י, עירייה, בעלים פרטיים

**מצב השטח בפועל:** השטח ללא בניה כלשהי

### מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע"פ תכנית המתאר תא/5000

- ציפוף והגדלת היקפי בניה
- יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
- יצירת מגוון פתרונות דיור
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

### מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/3388א'- שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול.  
על השטח חלות מגבלות רעש וגובה בגלל הסמיכות לשדה התעופה.  
יעודים קיימים: מגורים, מסחר ומשרדים, שב"צ, מתקנים הנדסיים.  
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):  
מגורים-1117 יח"ד, בשטח עיקרי של 134,040 מ"ר, עפ"י ממוצע 120 מ"ר ליח"ד.  
בחלק ממגרשי המגורים מותרת בניה של קומה מסחרית. מגרשים אלו מסומנים בתשריט.  
מספר הקומות ומספר יח"ד בכל מגרש, משתנה בהתאם למגבלות התעופה החלות על שטח המגרש הספציפי.  
מסחר ומשרדים-3450 מ"ר של מסחר ו-2830 מ"ר של משרדים (שטחים עיקריים):  
בשני מגרשים הממוקמים על המשך רחוב אבן גבירול, מותרת בניה עד 4 קומות, ובכפוף למגבלות  
התעופה החלות על שטח התכנית. שימושים מותרים במגרשים אלו: מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים,  
שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים. בנוסף, שטחי מסחר במגרשי המגורים-960 מ"ר שטח  
עיקרי בקומת הקרקע.  
שב"צ- שני מגרשים קטנים, בשטח של כ-1.5 דונם כ"א- זכויות בניה של 135% לשטחים עיקריים כ"א.  
שני מגרשים גדולים- זכויות בניה של 180% לשטחים עיקריים כ"א.  
השימושים המותרים- מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור  
ושירותי מנהל חירום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.  
גובה המבנים המותר - בין 3-4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.  
מתקנים הנדסיים- שטח מותר לבניה-2000 מ"ר- שטח כולל (עיקרי + שרות). גובה המבנה המותר הוא  
עד 7 מ' ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.  
שימושים מותרים- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי  
פסולת פניאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולרים, מתקני חשמל ועוד.

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

א. שיפור מערך הבינוי המאושר ע"י:

1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח"ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע מ-120 מ"ר ל-95 מ"ר שטח עיקרי.
2. קביעת סוגים של טיפוסי מבנים למגורים כדי לאפשר מגוון פתרונות דיור.
3. יצירת תנועה המשכית בתחום השכונה ע"י ביטול דרכים ללא מוצא.
4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים והעברת שטח למסחר לחלק הדרומי ברחוב רודנסקי, בקומת הקרקע של מבני המגורים כדי להגדיל את עירוב השימושים בשכונה.
- ב. איחוד וחלוקה - אישור פרצלציה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.
- ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.
- ד. הגדלת השטח לבניה למבני ציבור בשטח התכנית בהתאמה לפרוגרמה מעודכנת ולתוספת יח"ד.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

| שטחי שירות   |          |             |                | שטח עיקרי  |          |           |                | יעוד                |
|--------------|----------|-------------|----------------|------------|----------|-----------|----------------|---------------------|
| מתחת לקרקע 2 |          | מעל הקרקע 1 |                | מתחת לקרקע |          | מעל הקרקע |                |                     |
| %            | מ"ר      | %           | מ"ר            | %          | מ"ר      | %         | מ"ר            |                     |
| עפ"י ע-1     | עפ"י ע-1 | 35%         | 50,819         | עפ"י ע-1   | עפ"י ע-1 | 235%      | 145,272        | מגורים              |
| עפ"י ע-1     | עפ"י ע-1 | 25%         | 1960           | עפ"י ע-1   | עפ"י ע-1 | 160%      | *7839          | מסחר ומשרדים        |
|              |          |             | עפ"י תכנית ל-4 |            |          |           | עפ"י תכנית ל-4 | מבנים ומוסדות ציבור |
|              |          |             |                |            |          | 94%       | 2000 שטח כולל  | מתקנים הנדסיים      |

\* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

סך יח"ד: 1530 יח"ד

צפיפות: 24.9

שטח ממוצע ליח"ד: 94.9 מ"ר עיקרי

מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר (עיקרי): 0

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר (עיקרי): 369 - 24%

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר (עיקרי): 699 - 46%

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר (עיקרי): 462 - 30%

סה"כ יח"ד: 1530

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 4 עד: 17 (כולל קומת הגג).

גובה: מ: 31.70 מ' עד: 68.30 מ'.

תכסית: משתנה בהתאם למגרש.

קווי בניין: משתנה בהתאם למגרש.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מציעה שני סוגי בינוי עקרוניים בשכונה-

בינוי טורי- הגובל בשצ"פים הגדולים במרכז התכנית, מתאפיין בבניה נמוכה (עד 7 קומות כולל את קומת הגג). מבני מגורים אלו מאפשרים כניסה ויציאה אל הבנין מהרחוב ומהשצ"פ.

בינוי H- מבנים הממוקמים בהיקף השכונה. מבנים אלו מתאימים יותר על הצירים הראשיים- לוי אשכול ופרופס, ומאופיינים (בהתאם למגבלות התנועה), בבניה גבוהה יותר. מבנים אלו הפונים אל הרחוב הפנימי, עומדים בנסיגה בקומה השישית של הבנין, ובכך יוצרים חתך רחוב נעים.

תמהיל יח"ד כולל דירות גן (בחזית אחורית), דירות 1,3,4 ו-5 חדרים.

מבני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע ממוקמים בציר פרופס (ציר מסחרי גם מעברו הצפוני של הרחוב), וגם בצדו הדרומי של רחוב רודנסקי- שדרה החוצה את השכונה ממזרח למערב, ולו המשך מסחרי גם בשכונות הגובלות ממזרח וממערב (מתוכנן).

תחבורה, תנועה, תשתיות:

השכונה ממוקמת בין שני צירי תחבורה ראשיים- לוי אשכול ואבן גבירול העתידי. בצירים אלו תחבורה ציבורית, הכוללת את תוואי הרק"ל על רחוב אבן גבירול.

אל השכונה 4 כניסות ויציאות לכלי רכב, כאשר התנועה בפנים השכונה הינה חד סטרית- במטרה להפחית תנועה עוברת בשכונה. רחוב רודנסקי המשמש ציר מזרח מערב חשוב מתוכנן כרחוב דו סיטרי.

רוחב הרחובות הפנימיים הוא כזה שיוכל בעתיד (אם ידרש) להפוך את נתיב התנועה החד סטרי לנתיב דו סטרי. חניית אורחים ממוקמת בצדי הרחובות הפנימיים.

כל הכניסות לכלי רכב אל המגרשים בשטח התכנית נעשים בפועל מתוך השכונה ולא מהרחובות ההיקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):  
הבינוי בשכונה מתחלק לשני מאפיינים: לאורך לוי אשכול- בניה מקסימלית בהתאם למגבלות התעופה.  
בפנים השכונה- בניה מרקמית הסובבת סביב שצ"פים גדולים, הממוקמים בלב השכונה.  
צירים להולכי רגל עוברים דרך השצ"פים הן ממזרח למערב בין רחוב לוי אשכול (ע"י זיקות הנאה בין  
מגרשי המגורים) ועד לרחוב אבן גבירול, והן מצפון לדרום דרך השצ"פים המרכזיים.  
בתכנית מתוכננות שתי שדרות מלוות מסחר בקומות הקרקע של מבני המגורים, האחת על ציר רודנסקי  
והשנייה על ציר פרופס.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו  
הכחול ושיקולים כוללניים):

הקו הכחול הוא כמאשר בתכנית תא/3388 א'.  
התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיוונויות חד סטרית (למעט במקרים מסוימים), ותוך העדפה  
מובהקת של הולך הרגל. קיומן של פונקציות ציבוריות ומסחריות בשטח התכנית, מעודד הפחתת השימוש  
בכלי רכב לתנועה בשכונה. שביל אופניים המתחבר למערכת העירונית ברחובות לוי אשכול ואבן גבירול  
מסומן בשדרת רודנסקי.  
הבנייה מתוכננת בגריד אורטוגונולי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):  
עקרונות של שימור מי נגר עילי והשהייתם בתחום השצ"פים, המדרכות ו/או צידי המדרכות. נספח ניקוז  
יצורף למסמכי התכנית.

שיקום ושיחזור בתי גידול של מערכות אקולוגיות על ידי שימור צמחייה מקומית ייחודית והשבת בע"ח  
מקומיים (ע"י פיתוח נופי מתאים וצמחייה מושכת ציפורים). ע"פ סקר טבע עירוני שהוכן עבור תכנית  
המתאר.

נספח אקוסטי יצורף לתכנית, ומעגן את מגבלות השימושים בהתאם לרעש הנובע מהסמיכות לשדה.

### טבלת השוואה:

מגורים:

| מצב מוצע                        | מצב קיים                 | נתונים |                   |
|---------------------------------|--------------------------|--------|-------------------|
| 230%                            | 212%                     | אחוזים | סה"כ זכויות בניה  |
| 145272 (כולל 11232 לג-1)        | 134040 (+11232 מ"ר לג-1) | מ"ר    |                   |
|                                 |                          | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
|                                 |                          | מ"ר    |                   |
| עד 17 קומות (כולל קומת הגג)     | עד 13 קומות (+קומת הגג)  | קומות  | גובה              |
| בהתאם למגבלות התעופה (עד 68 מ') | -                        | מטר    |                   |
| עד 85% משטח המגרש               | עד 80% משטח המגרש        |        | תכסית             |
| 1761                            | 2668                     |        | מקומות חניה       |

מסחר ומשרדים:

| מצב מוצע                        | מצב קיים                          | נתונים |                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|
| 160%                            | 104%                              | אחוזים | סה"כ זכויות בניה  |
| 7839                            | 7240                              | מ"ר    |                   |
|                                 |                                   | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
|                                 |                                   | מ"ר    |                   |
| עד 2 קומות                      | בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות) | קומות  | גובה              |
| בהתאם למגבלות התעופה (עד 26 מ') | -                                 | מטר    |                   |
| עד 80% משטח המגרש               | לא תפחת מ-35% ולא תעלה על         |        | תכסית             |

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
|  | 50% משטח המגרש |             |
|  | 223            | מקומות חניה |

שב"צ:

| ממצב מוצע                                      | מצב קיים                          | נתונים |                   |
|--|-----------------------------------|--------|-------------------|
| עפ"י ל-4 על שינוייה                            | 180%-135%                         | אחוזים | סה"כ זכויות בניה  |
| עפ"י ל-4 על שינוייה                            | 33865                             | מ"ר    |                   |
|  |                                   | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
|  |                                   | מ"ר    |                   |
| עפ"י ל-4 על שינוייה עם הסרת מגבלות שדה התעופה. | בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות) | קומות  | גובה              |
|  |                                   | מטר    |                   |
| עפ"י ל-4 על שינוייה                            | עד 80% משטח המגרש                 |        | תכסית             |
|  | 89                                |        | מקומות חניה       |

מתקנים הנדסיים:

| ממצב מוצע         | מצב קיים                       | נתונים |                             |
|-------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| 93%               | 135%                           | אחוזים | סה"כ זכויות בניה על קרקעיות |
| 2000 (כולל)       | 2000 (כולל)                    | מ"ר    |                             |
|                   |                                | אחוזים | זכויות בניה לקומה           |
|                   |                                | מ"ר    |                             |
|                   |                                | קומות  | גובה                        |
|                   | עד 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת | מטר    |                             |
| עד 65% משטח המגרש |                                |        | תכסית                       |
|                   |                                |        | מקומות חניה                 |

זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/04/2016  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/04/2016

בישיבתה מספר 0011-16' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

אדר' עידו דאובר: תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה פרצלציה ושינוי בינוי - מציג את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי: אני רואה שיש פה תוספת זכויות בניה של 11,000 מ'. עידו דאובר: אין לנו תוספת זכויות בכלל לשטחים עיקריים. הבאנו בחשבון את זכויות הבניה מתוקף ג1 והטמענו אותם בתוכנית. נתן אלנתן: מה שהתווסף זה ג'1. ראובן לדיאנסקי: מה לגבי השטחים הירוקים והחומים האם יש קיטון או הגדלה ומה לגבי חניות? נתן אלנתן: לפי התקן. עידו דאובר: קבענו את החניות על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר בהוראות התוכנית. ראובן לדיאנסקי: שירשם על פי תקן. עידו דאובר: שמרנו על שטחי מגרשי המגורים כפי שהיו, לכן שטח התוכנית הוא קבוע ושטח מגרשי המגורים הם קבועים. הגדלנו את שטחי הציבור – ע"פ צרכים נורמטיביים, על חשבון השטחים הפתוחים אותם הצענו בתכנון יותר יעיל, מציג את השטחים הפתוחים. עמית עידן: שדה דוב אמור להתפנות האם זה משפיע על תפיסת הבינוי בתוכנית? איך התוכנית שלכם מתקשרת לכיוון הים ולכיוון השדרות המוצעות בשדה דב? האם נעשה סקר לגבי הטבע העירוני מה הצעדים שנעשו? אורית ברנדר: התוכנית מתבססת על תוכנית המתאר וניתן להוציא היתרי בניה. יש קישוריות לשדה דב השטחים החומים הם המשכיים לאורך אבן גבירול והרצועות שחוצות מזרח מערב בהמשך של רחוב רודנצקי ימשיכו בתכנית שדה דב. ויש תכנון של קומת קרקע עם שדרה רחבה ומעברים נרחבים. התוכנית מתבססת על סקר טבע שנעשתה במסגרת תוכנית המתאר בתחום השצ"פ כבר סוכם שיאספו את הזרעים שמסביב ויזרעו אותה בתחום של התכנית. תוכנית העיצוב תציג את כל הנושא של שימור הטבע העירוני ושימור אופי המקום. כאשר התוכנית הזו תאושר תוצג תוכנית העיצוב לאישור הועדה.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

### משתתפים:

נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

### פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9540 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

|            |            |
|------------|------------|
| 01/09/2016 | העיר       |
| 01/09/2016 | הארץ       |
| 01/09/2016 | ישראל היום |

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית:

|    |                                  |                   |
|----|----------------------------------|-------------------|
| 1. | דורון דר                         | לוי אשכול 106 ת"א |
| 2. | דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ועוד | לוי אשכול 106 ת"א |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.  | אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד  | זיבוטנסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 52520   |
| 4.  | ישראל אמיר  | בילויה 4 כוכב הצפון ת"א 6937004          |
| 5.  | יורשי צביה סטרכלביץ ע"י עו"ד סוכובולסקי   | יבנה 15 ת"א 6579119                      |
| 6.  | ניסנוב יצחק וכ"י ע"י עו"ד עודד ישראלי   | מנחם בגין 132 ת"א 6701101                |
| 7.  | דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך  | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607          |
| 8.  | לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך                                       | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607          |
| 9.  | יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607          |
| 10. | שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי  | בית גבור ספורט, בגין 7 ר"ג 52521         |
| 11. | נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש  | מגדל אמות השקעות, וייצמן 2 ת"א 64239     |
| 12. | פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין  | מנחם בגין 7 רמת גן                       |
| 13. | אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון  | מגדל אדגר, השלושה 2 ת"א 6706054          |
| 14. | בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י עו"ד משה שורר                                 | דרך אבא הלל 14 רמת גן                    |
| 15. | קנדה ישראל וקלוד נחמיאס ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות'                               | מרכז עזריאלי 1 ת"א 6702101               |
| 16. | יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוי  | בית פז הרצל 182 רחובות 7626718           |
| 17. | אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות'   | מגדל אמות משפט, שאול המלך 8 ת"א 64733    |
| 18. | אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח   | בית אירופה, שאול המלך 37 ת"א             |
| 19. | עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון  | דניאל פריש 3 ת"א 6473104                 |
| 20. | גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'                            | מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4 ת"א 6423806     |
| 21. | ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי  | החלוץ 20 חיפה 33201                      |
| 22. | עו"ד ירון גבר   | בית גיבור, דרך מנחם בגין 7, רמת-גן 52521 |
| 23. | בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד אורית חזקיהו משרד עו"ד שוב ושות'              | מגדל אמות משפט, וייצמן 2 ת"א 64239       |
| 24. | שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה  | דניאל פריש 3 תל-אביב                     |
| 25. | עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית   | אבא הלל סילבר 14 ר"ג 52506               |

### תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:

1. אילוץ התכנית:  
היקף התכנית -

התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם, המרחק בין הגבול הדרומי לצפוני כ-350 מ' ורוחבה כ-200 מ'. יחד עם זאת היא – מונה למעלה מ-800 בעלים. ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות ולעומת זאת, מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37.

התכנית עברה גלגולים רבים:

### תכנית 3388

- בשנים 2002-2003 החלה עבודה לקידום תכנית 3388. מטרת התכנית הייתה, לאפשר הקמת שכונה צפונית לשכונת נופי ים ובנוסף, לאפשר לבעלים בתחום התכנית לקדם היתרי בניה- ולכן כללה התכנית טבלאות איחוד וחלוקה.
- הפקדת תכנית 3388 נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 8.12.2004 ו- 11.1.2006 והומלצה להפקדה.
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 ואושרה להפקדה.
- לתכנית זו הוגשו 59 התנגדויות.
- חלק ניכר מההתנגדויות עסק בהיבטים שמאיים.
- כתוצאה מהניסיון לענות להתנגדויות, החליט הצוות המקצועי לתקן את התכנית- להוסיף זכויות, להגדיל מס' יח"ד ובהתאם לתקן את לוחות ההקצאה ולהמליץ על הפקדה מחדש.

### תכנית 3388 א'

- התכנית שונתה ועודכנה. בתאריך 2.3.2011 דנה הוועדה המקומית בהפקדתה וע"פ החלטה מס' 11-0006 ב'7- המליצה על הפקדה מחדשת של התכנית המתוקנת- 3388 א'.
- לתכנית החדשה, הוגשו 46 התנגדויות.
- הועדה המקומית בדיונים מתאריך 17.7.2012 החלטה מס' 12-0017 ב'2 ומתאריך 18.7.2012 החלטה מס' 12-0018 ב'13 החליטה לדחות חלק גדול מההתנגדויות ולקבל בעיקר התנגדויות תכנוניות.
- בישיבת ועדת משנה להתנגדויות, בישיבה מס' 1118 מיום 3.9.2012 החליטה הועדה המחוזית, לתת תוקף לתכנית- ללא לוחות איחוד וחלוקה. וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

### תכנית 3388 ב'

- בשנת 2015 החל קידום תכנית 3388 ב'. המטרה העיקרית של התכנית היה להכין טבלאות איחוד וחלוקה. הנוסף, כללה התכנית שינויים בבינוי ובצפיפות- ע"פ סמכות ועדה מקומית.
- בתאריך 20.4.2016, הובאה לאישור הפקדה, תכנית 3388 ב'.
- במסגרת תכנית זו נעשה ניסיון להטמיע בטבלאות האיזון את טענות המתנגדים לתכניות בגרסתן הקודמת- במטרה לתת תוקף לתכנית ובכך לאפשר למרבית הבעלים לממש את זכויותיהם בפועל.
- לתכנית זו הוגשו 25 התנגדויות.

## 2. עקרון ריכוז הבעלויות -

עקרון זה מהווה תוספת לעיקרון הראשי עפ"י החוק, לפיו הקצאת הבעלים הינה לפי "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור. עקרון ריכוז הבעלויות מאפשר יצירת קבוצות הומגניות יותר הכוללות בעלים בעלי זיקה זה לזה (משפחות, גופים ממשלתיים/עירוניים ובתנאים

מסויימים גם קבוצות שאוגדו "אד הוק" לצרכי התכנית). הזיקה בין הבעלים במגרשי התמורה מאפשרת מימוש מהיר יותר של זכויות הבניה, בדרך של בניה או מכירה.

מאידך, ריכוז הקבוצות יוצר מספר רב של בעלים במגרש. לאור גודל מגרשי התמורה, אין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד, למעט במקרים חריגים. בנוסף, הסיכוי כי היקף זכויות כלל הבעלים בקבוצה יתאים במדוייק למגרש תמורה ספציפי ההולם את מיקומם, אינו רב.

מיקומן המקורי של החלקות בהן מצויים חברי הקבוצה אינו מאפשר, במקרים רבים, את איגומן לכדי מגרש תמורה קרוב, בשל העובדה כי הפיזור הינו על פני שטח נרחב (לעיתים על גבי כלל שטח התכנית).

בנוסף, קיים קושי לאגד קבוצות אשר פרטים מסויימים מתוכן מהווים חלק מחלקה, שכן "חילוץ" פרטים אלו מהחלקה המקורית חושף את שמאי ההקצאה לטענות של אפליה מצד יתר המחזיקים בחלקה.

לאור האמור לעיל, הוקצו מגרשי התמורה לקבוצות במידת האפשר, תוך שמירה על איזון בין עקרון ריכוז הבעלויות לעיקרון "קרוב ככל האפשר" של בעלי החלקות האחרות.

### 3. ריכוז הקבוצות:

ריכוז הקבוצות נעשה לגבי הבעלים הרשומים בעת הפקדת תכנית. בעת זיהוי הבעלויות נעשה ניסיון, ככל האפשר, לזהות קרבה משפחתית. יצוין כי במסגרת הרישום לא ניתן, בד"כ, לזהות אחים, אחיות ובני משפחה אחרים וקרובי משפחה בדרגות שונות אחרות. לעניין הבקשות לאיגום זכויות – מקובל על שמאי התכנית שיש לאגם חלקות פרטיות ככל האפשר על פי קשרים משפחתיים בין הבעלים, אולם איגום זכויות בצורה של קבוצות בעלויות על ידי עורכי דין ובאי כוח אחרים גורם ליצירת קבוצות אקראיות של בעלי רסיסי חלקות שאין ביניהם לרוב כל קשר.

קיימת סתירה מובנית בין דרישות קבוצות הבעלים המיוצגות ע"י עורכי דין. לא ניתן בעת ובעונה אחת לדרוש איגום של הבעלויות ובו זמנית לשמור על מקומן המקורי של החלקות. יצוין כי עובדתית, במקום להקל על ביצוע התכנית ע"י איגום, האיגום לקבוצות אקראיות גורם לפיזור הקבוצות.

ההקצאה מתעדפת קבוצות בעלות מכנה משותף אמיתי ולא קבוצות שהמכנה המשותף שלהן הוא שם המאגד. חלק מההתנגדויות, בעיקר של עורכי הדין, סותרות זו את זו ומבקשות מגרשי תמורה זהים (באופן לא מפתיע – במרכז התכנית) אולם על שמאי התכנית להתייחס לכלל הדרישות ובאופן טבעי אינו צריך להיות מוטה לטובת התנגדות זו או אחרת.

לאור האמור לעיל יש לתעדף תחילה את בעלי החלקות שאינם מיוצגים על פי עיקרון "קרוב ככל האפשר" (שהוא העיקרון היחיד לבעלים במצבם), גם במחיר הזזת חלק מבעלי החלקות המשויכים לקבוצה זו או אחרת למגרש מרוחק יותר.

לעניין חלקי החלקות – מנהלי הקבוצות השונות "אוספים" שברי זכויות מחלקות שונות ומבקשים לאחדם במגרשים שלמים. בקשותיהם נעשות ללא התחשבות בבעלויות הנותרות באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

### 4. סוגיית המושע -

האיזון הוא של חלקות בשלמותן. לא נעשה איזון נפרד לחלקי בעלות (מושע) שכן הדבר אינו על פי עקרונות החוק והוא אינו ניתן לביצוע. יצוין כי רוב החלקות היו, במצב התכנוני הקודם, בבעלות משותפת (מושע). כל מי שרכש נכס לאחר מועד אישור התכנית הקובעת במצב התכנוני הקודם (תכנית 1111 שאושרה בשנת 1969), רכש חלקי בעלות בלבד, מה גם שחלק מהבעלויות נוצרו על ידי חלוקות לאחר שנת 1969.

יצוין כי שמאי התכנית אינו יכול לבחון את הרכב המושע, העשוי לעיתים להיות אף מאורגן יותר מהרכב בודד של בעלויות.

**5. מקדם הפחתה למושע ב"מצב הנכנס":**

בתכנית יש כ-180 חלקות ו-37 מגרשי תמורה. מספר הבעלים בתכנית מונה כשמונה מאות. כלומר – איגוד התמורות במגרשים עשוי לאחד מספר רב של בעלים במגרש, ואין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד.

**6. פיזור מגרשי התמורה –**

פיזור החלקות ב"מצב הקודם" הינו אחיד לכלל התכנית, אלא שב"מצב החדש" מוקצה כל חלקה המערבי של התכנית לצרכי ציבור, דהיינו - יש להקצות לחלק גדול מהחלקות המערביות תמורה לא במקומן.

לפיכך הוקצו חלקות אלו ככל הניתן לפי עיקרון "קרוב ככל האפשר", בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי חלקות אלו מצויות ב"מצב הקודם" על תוואי רח' אבן גבירול המתוכנן.

ככל שניתן, קיבלו חלקות אלו מגרשים סמוכים (בעדיפות למגרשי המסחר) אך בשל מיעוט מגרשי המגורים במרכז התכנית לא נותרה ברירה אלא להקצות לחלקות אלו מגרשי תמורה לאורך גבולה המזרחי של התכנית. יצוין כי לאור שטחה הקטן של התכנית, המרחק הממוצע של מגרשי התמורה מחלקות המקור בד"כ אינו עולה על עשרות מטרים בודדים.

יש לציין, כי ההחלטה לרכז את השטחים לצרכי ציבור לאורך הגבול המערבי של התכנית, נובעת מהעובדה כי על שטח זה חלות המגבלות החמורות ביותר מבחינת מגבלות רעש – ולא ניתן להקים בתחומן מגורים. ההנחה הייתה כי השכונה תשורת בהתחלה ע"י שטחי ציבור בשכונות סמוכות.

**7. קרוב לים:**

המושג "קרוב לים" בתכנית זו הוא אבסורדי, ראשית בשל הממדים הקטנים של התכנית (3-4 שורות בנינים) ושנית בשל העובדה כי התכנית אינה סמוכה לים ובין התכנית לים חוצץ שדה"ת דב שיהפוך בעתיד לשכונת מגורים.

**8. חלקה 34:**

לגבי חלקה 34 בגוש 6632 קיים פסק דין של ביהמ"ש המחייב את שמאי התכנית להקנות את מגרש/י התמורה לחלקה כקבוצה אחת.

**9. מקדמי השווי:**

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו.

שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

**10. מקדם שווי יחסי:**

לפי התקנות ניתן לאזן את התכנית על פי שווי יחסי לכל בעל בתכנית. לדעת שמאי התכנית קיים שווי בסיסי (מקדם 1) אולם הדרישה להציג שווי זה בשלב זה אינה מעשית, שכן במרוצת הזמן שחלפה מאז הכנת התכנית ושתחלוף עד שתתאשר, חלים שינויים בשווי המוחלט. יחד עם זאת, אין מניעה להציג בעקרונות את המספרים המוחלטים. שמאי התכנית מבצע מעקב שוטף אחר השינויים. יצוין כי הטבלאות נערכו כך שאין תשלומי איזון ולפיכך לשווי המוחלט אין משמעות בסוגיה זו.

באשר לדרישה לעדכן מדי פעם את השווי היחסי, הרי מדובר ב"כלים שלובים" של איזון ולפיכך מקדמי השווי חייבים להיקבע במועד אחד ויחיד. אי אפשר "מדי פעם" לשנות את מקדמי השווי בהתאמה לשינויים מקריים בעסקאות אלא יש לעבוד לפי מועד קבוע אחד.

תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיוור אקווילנטיות ובשטח אקווילנטטי ביעוד מסחרי. השווי היחסי לזכויות הבעלים בשני מצבי התכנון תמיד זהה. איש מהמתנגדים לא הציג תחשיב המעיד על מקדמים שונים מהנקבע.

מקדמי השווי ב"מצב החדש" מוצאים את ביטויים בצורה מפורטת במסמך עקרונות השומה. המקדמים נקבעו על פי התנהגות שוק המקרקעין והניסיון המקצועי של שמאי התכנית, לרבות ניסיון באזור התכנית המופקדת. הובאו בחשבון גורמי קרבה לדרכים הראשיות - דרך אשכול ורחוב פרופס, ולמגרשים שיעודם לשטח ציבורי פתוח או ש.ב.צ. המסחר בשטח התכנית שכונתי, מצומצם ביותר ונועד לתת שירות לבניי המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

#### **11. הקצאה לעיריה ולר.מ.י.:**

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עיריה: ככל האפשר נמנע מצב זה כדי למנוע חיכוך בין הצדדים. עם זאת, במגרשים בהם לא נותרה בידינו ברירה אלא לשלב גופים אלו עם מחזיקים פרטיים, הבאנו גוף זה כתחליף למספר רב של מחזיקים פרטיים, אשר הקושי למצוא אותם, לנהל איתם מו"מ ולהגיע איתם להסדרים הינו רב. כמו כן התארגנות משותפת של עת"א ורמ"י יכולה לגרום למימוש מהיר יותר אם דרך שווק או מכירה של המקרקעין.

עיריית תל אביב ומדינת ישראל לא קבלו כל זכויות בתמורה לשטחים המיועדים לשטחי ציבור. השתתפותן בלוח ההקצאות ב"מצב קודם" הינה אך ורק לחלקות הנמצאות בבעלותן לא מתוקף תוכניות הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור. לגבי הזכויות הנובעות מחלקה 720, העיריה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

#### **12. מגרש 607**

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגוון זמנית. הזכויות בגין שטח המגרש מוצו בתכנית זו וניתנו לבעלים בתכנית זו, במטרה לפצותם כבר בשלב זה ולא לדחות את התמורות למועד מאוחר ולא ידוע.

לאור האמור לעיל, ניתן מגרש זה לעת"א ללא זכויות וללא תמורה, ואינו בא בחשבון בשווי היחסי בטבלת האיזון. אם וכאשר, בעתיד, תהיה כוונה לשנות את יעוד מגרש זה, הדבר ייעשה במסגרת תכנית מפורטת עתידית.

#### **13. הצפיפות ב"מצב חדש":**

לגבי מספר יחידות הדיוור ב"מצב החדש" - הזכויות לחלקות במצב התכנוני הקודם הינן על פי עקרונות תכנית 1111 החלה על השטח ומהווה תכנית בסיסית לחישוב הזכויות.

הצפיפות על פי תכנית 1111 הינה 6 יחידות לדונם ברוטו. זוהי גם הצפיפות בתכניות "הגוש גדול" הגובלות בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

#### **14. נכסי האפוטרופוס הכללי:**

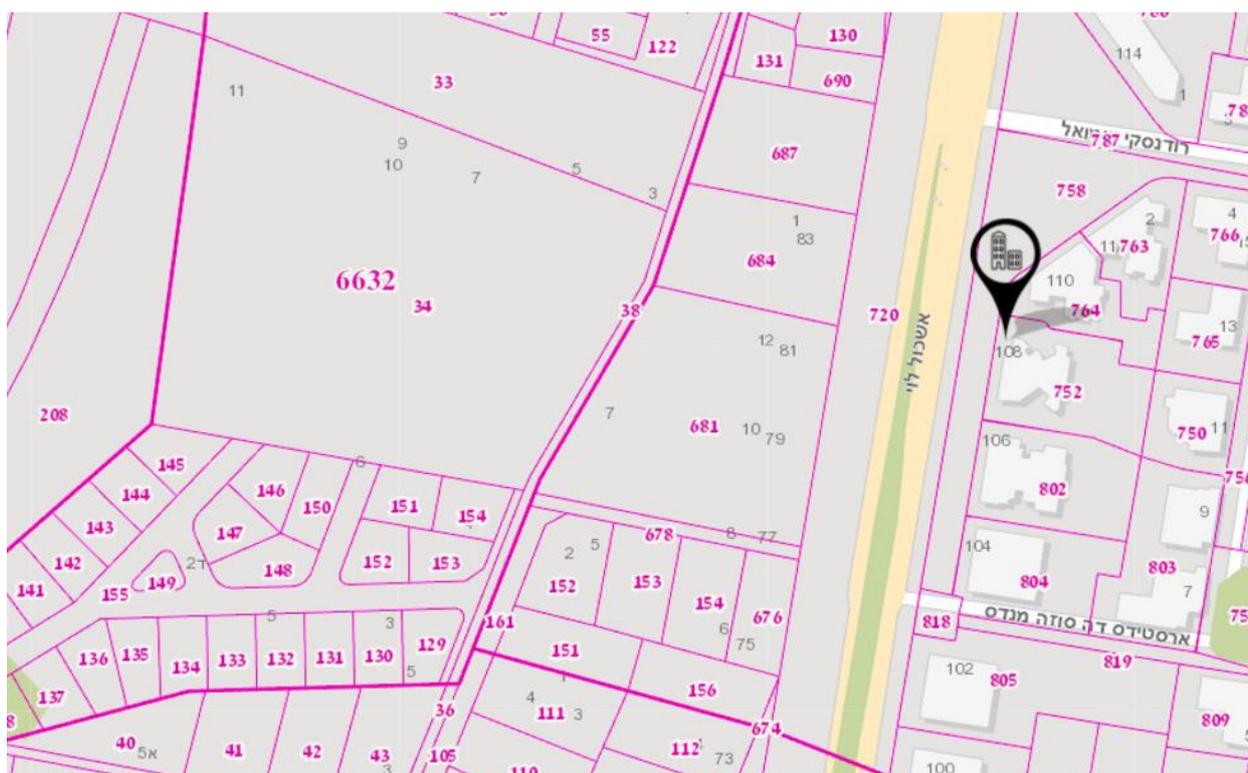
נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון "ריכוז הבעלויות".

**מענה פרטני להתנגדויות:**

| מס' | שם המתנגד                                  | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|--|--|--|-------------------|
| 1.  | דורון דר דייר בלוי אשכול<br>106 ממול לתב"ע | התנגדות תכנונית-<br>המרווחים בין הבנינים<br>בתכנית שעל לוי אשכול<br>קטנים ויחסמו לי את הנוף<br>זרימת האוויר ויגרמו<br>לזיהום אוויר | המרווחים בין הבנינים המתוכננים<br>על לוי אשכול נעים בין 10-13<br>מטר. מרווחים אלו דומים<br>למרווחים בין הבנינים הקיימים<br>שמזרח לרחוב לוי אשכול.<br>רוח ואויר אינם משפיעים בקו ישר<br>ותמיד ימצאו את דרכם בין ומעל<br>המבנים. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות  | מענה  | המלצה             |
|-----|--|---|---|-------------------|
| 2.  | יואב ודפנה אחיעם ועוד<br>גוש 6630 חלקה 752 רח' לוי אשכול 108 (סמוך לתכנית) | מבקשים שהתכנית תכלול<br>מגבלה לבניה בין המבנים<br>בתאי שטח 301-308.<br>מבקשים שיחס בין המרווח<br>הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי<br>אשכול יהיה 50% בנוי.<br>מבקשים לאסור מתן<br>הקלות בניה.<br>זאת בטענה שהבינוי יחסום<br>מחסימת רוח, אוורור לקוי<br>ופגיעה בנוף האורבני. | הבניה במגרשים אלו בתחום קוי<br>הבנין. לא תהיה בניה בין המבנים.<br>היחס שבין הבנוי לפתוח בין<br>המבנים תואם את המופע בצידו<br>השני של רחוב לוי אשכול.<br>הקלה היא זכות מוקנית ע"פ החוק<br>ולא נראה כי יש נימוק מכריע<br>לאסור זכות זו בתכנית זו. | לדחות את ההתנגדות |

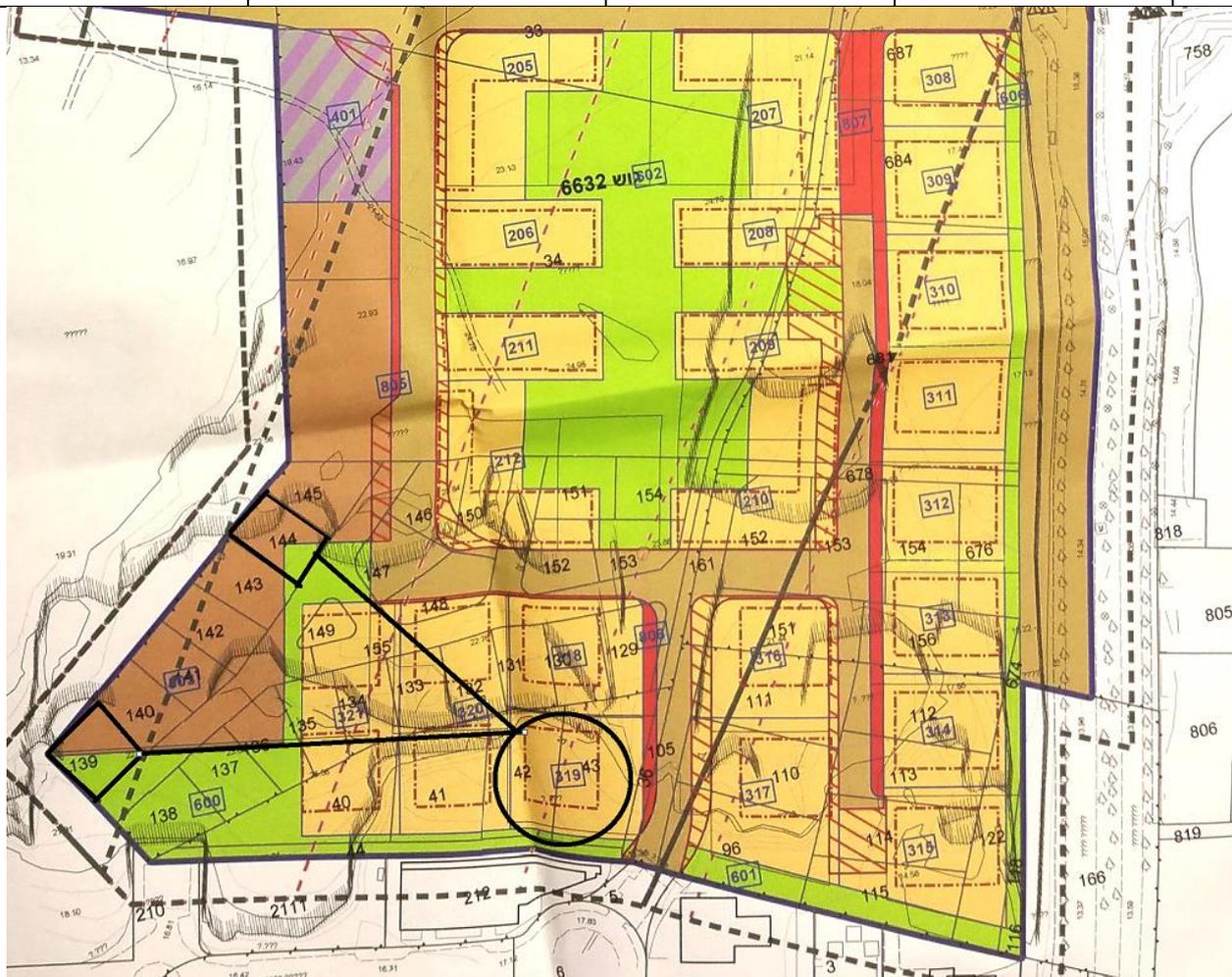


| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות  | מענה  | המלצה  |
|-----|---|---|---|--|
| 3.  | אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד.<br>גוש 6632 חלקה 72<br>מגרש תמורה 311 | הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום                           | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.  | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
|     |   | התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי ניתן באופן בלתי חוקי.       | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | ככל שהוקצו לעיריית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי   | לעירייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב.   | בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבניינים יוכל להשתנות. | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה. | אין הפחתה של שטחי ציבור. שטחי ציבור:<br>שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'.<br>שטח הקרקע מצב יוצא- 20.05 ד'.<br>שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר<br>שטח בניה מצב יוצא- 65,568 מ"ר (עפ"י ל-4). | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה.                                       | תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה.  | לדחות את ההתנגדות  |



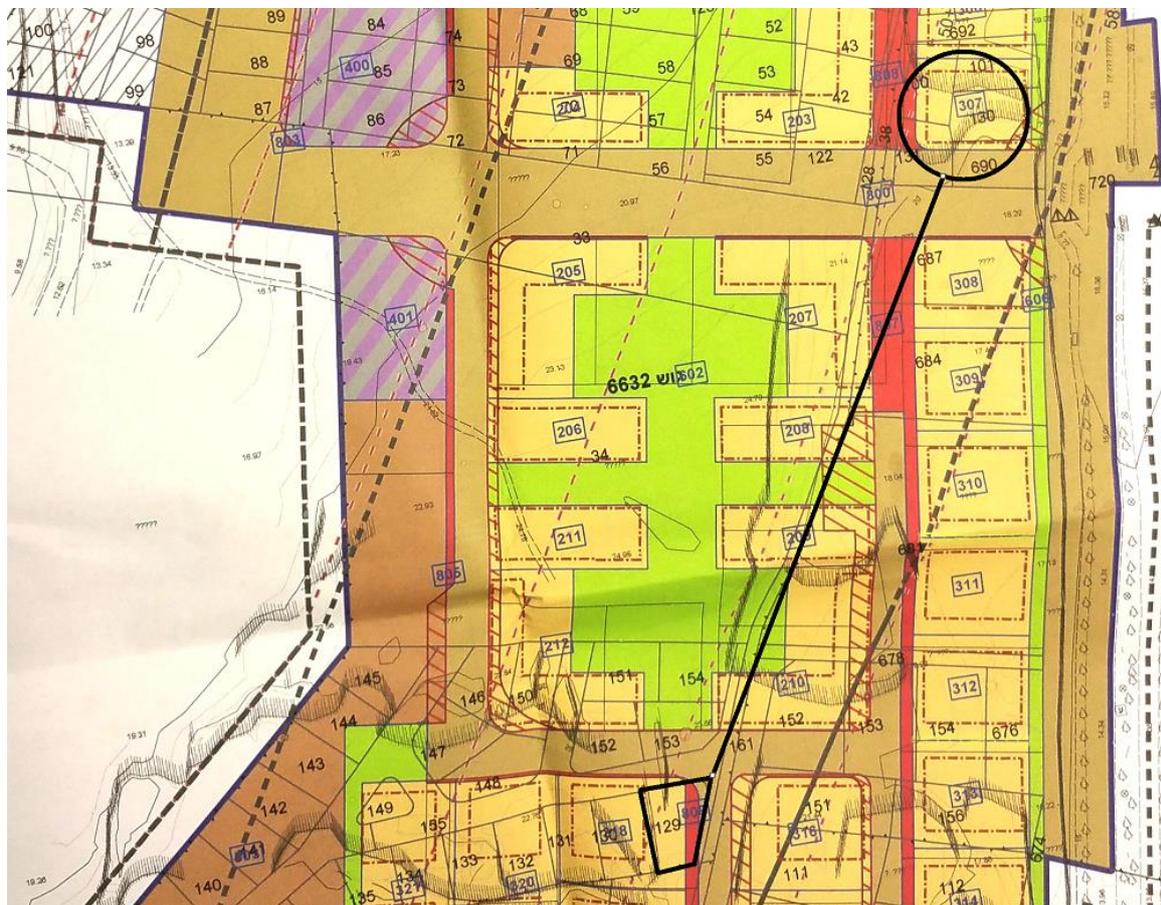
| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות  | מענה  | המלצה             |
|-----|--|---|---|-------------------|
| 4.  | ישראל אמיר<br>גוש 6632 חלקה 34                                       | מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד. | לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של חלקה 34 אושר ע"י מפרק החלקה מטעם בית המשפט. | לדחות את ההתנגדות |
| 5.  | יורשי צביה סטרכילביץ<br>ע"י עו"ד אריה סוכובולסקי<br>גוש 6632 חלקה 33 | מבקשים לתקן טעות בטבלת ההקצאות כך שיתוקנו החלקים של נאוה וצביה סטרכילביץ              | ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה. יצוין כי הן צביה סטרכילביץ והן נאוה סטרכילביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה   | לקבל את ההתנגדות  |

| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות   | מענה  | המלצה             |
|-----|---|--|---|-------------------|
| 6.  | ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144<br><br>(ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו-50% מהזכויות בחלקה 144 | ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון לים. | החלקות הינן בקו ראשון לגדר שדה התעופה. ב"מצב חדש" מצויות החלקות במגרש המיועד לשב"צ ולפיכך אין מנוס מלהעבירן. בנוסף, ע"פ תכנית 1111 המשתרעת מערבית לתכנית זו נקבעה בניה עתידית לגובה של מגורים מיוחד, מלונאות ונופש. ובהתאם, אין קו ראשון לים בתכנית זו. | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | קיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה ומספר קומות במגרשים 319 ו-321                               | חישוב מספר הקומות המופיע בטבלה 5, הוא כל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קרי, ה-00), כולל קומת הכניסה. לפיכך אין סתירה בין הכתוב בתקנון, לבין נספח הבינוי.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | המתנגדים קופחו בהקצאות ביחס לחלקיהן במקרקעין וקופחו בקבלת זכויות מופחתות במצב המוצע.                                       | השווי היחסי בין היקף הזכויות ב"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" נשמר. בנוסף שמר השמאי על האיזון הנכון בשווי היחסי בין הבעלים כדי שלא יקופחו.   | לדחות את ההתנגדות |



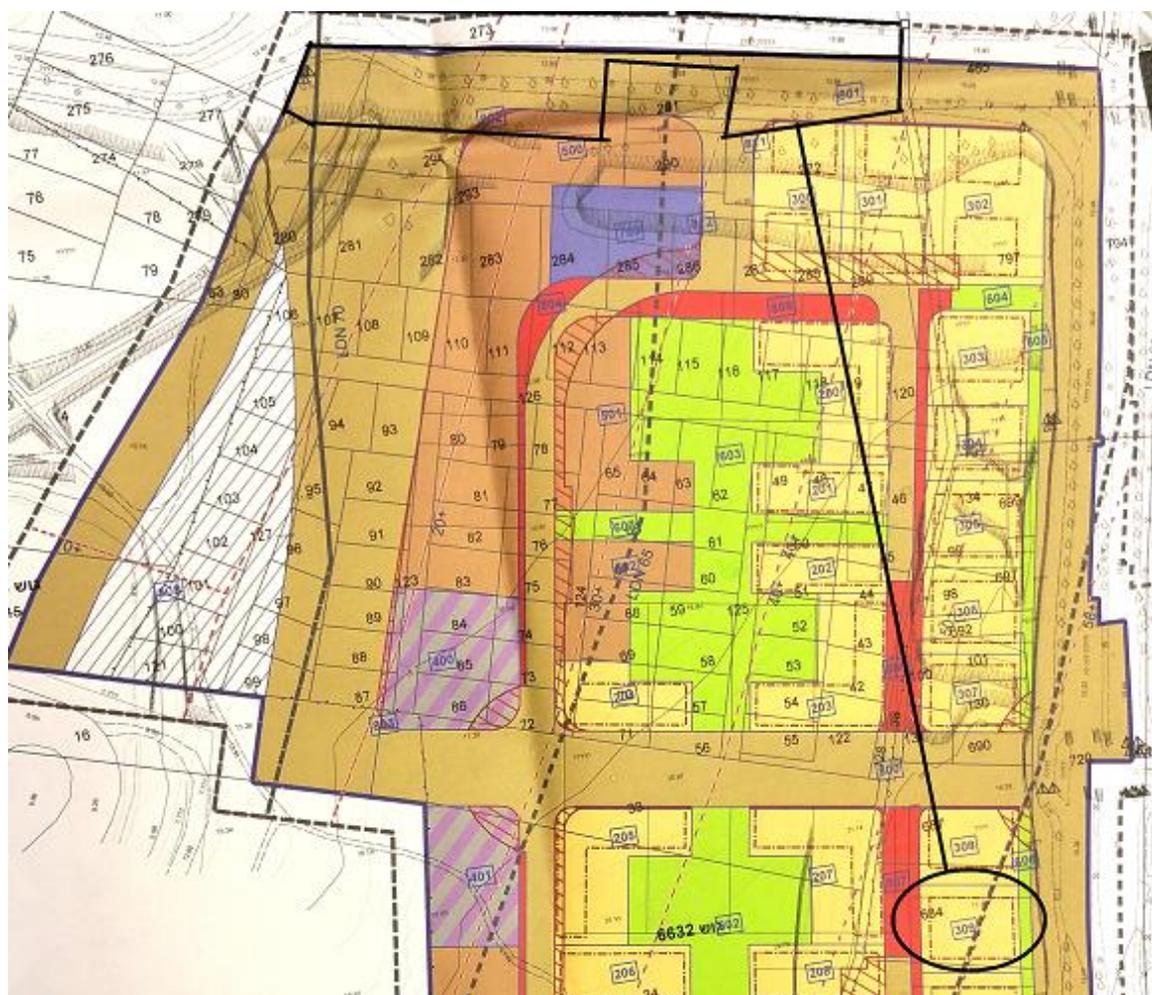
| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|---|--|--|-------------------|
| 7.  | דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632 | יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה. | ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות. | לקבל את ההתנגדות  |
|     |   | ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור.  | לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה    | לדחות את ההתנגדות |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   | מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. |   |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.   | יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.   | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית. |
| לקבל את ההתנגדות  | טעות סופר תתוקן   | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 - שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.  |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|--|--|--|-------------------|
| 8.  | לזר בן ציון ועוד דני דוד עי"י עו"ד מיכאל שטיינבך | מיקום חלקה 273 טוב ממיקום הבניינים כפי שהוקצו למגרשים לחלקה. שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף. | ראה תשובה 6 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | ההקצאה של המתנגדים אינה קרובה לחלקת המקור ובהתאם יש להגדיל את כמות יח"ד למגרשים הנחותים שהוקצו.                  | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | יש לקבוע כי יוקצו  | חלקה 273 מצויה ב"מצב הקודם" על תוואי דרך אבן גבירול המתוכננת ועל תוואי רחוב פרופס. לפיכך הוקצה לה מגרש סמוך לדרך דומה. | לדחות את ההתנגדות |
|     |  |  | כל זכויות המתנגדים ניתנו   | לדחות את ההתנגדות |

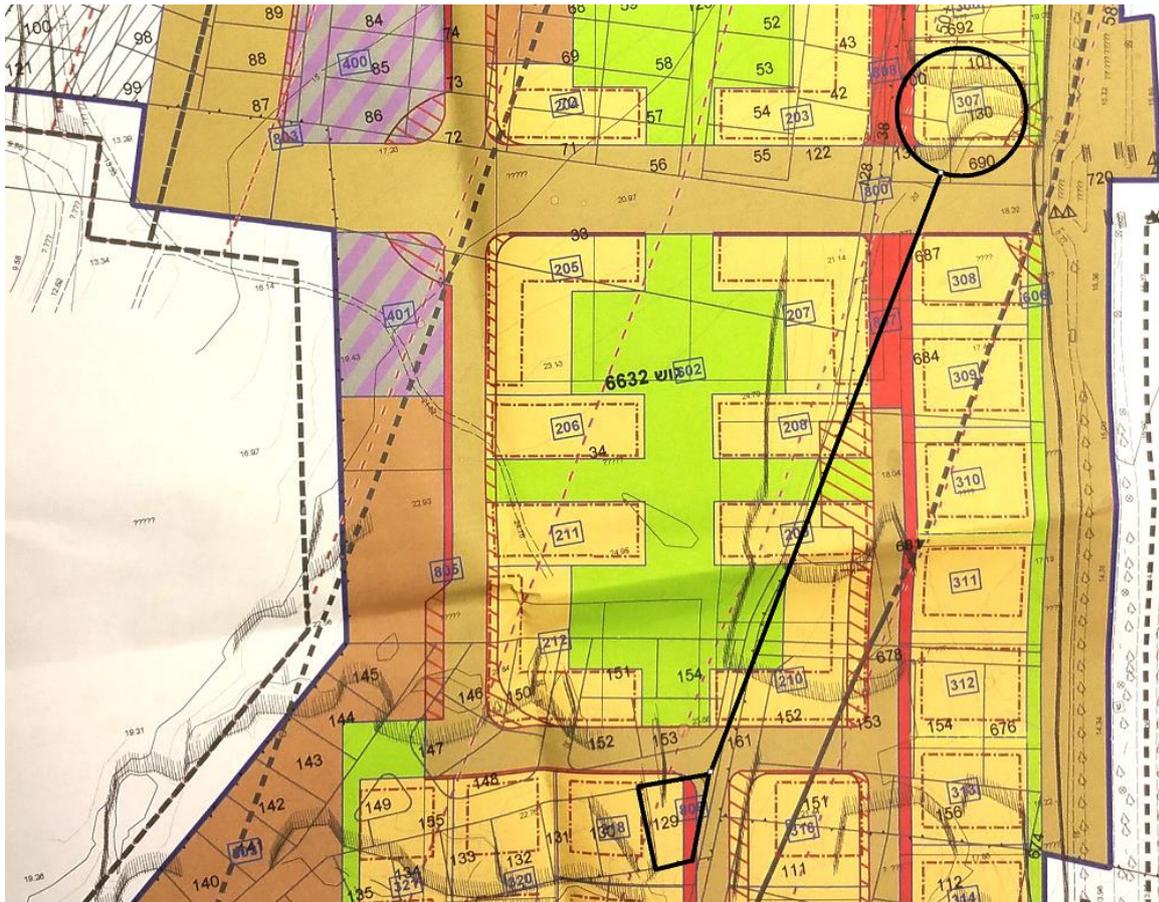
|  |                  |  |  |
|--|------------------|--|--|
|  | במסגרת תכנית זו. | למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב |  |
|--|------------------|--|--|



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|--|--|--|-------------------|
| 9.  | יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחווה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך והשמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16 | הזכויות שהוקצו בתכנית זו הינם פחותות מההקצאה שניתנה בתכנית א'3388, יש לתקן את התכנית כדי שיאוזנו זכויותיהם בטבלת האיזון. | תכנית 3388 א' לא אושרה ולכן לא ניתן להתייחס לזכויות שלכאורה נתנו במסגרתה.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | המגרשים שהוקצו רחוקים מחלקות המקור והוקצו במגרשים מסחריים מבקשים תיקון למגרשים אחרים.                                    | המתנגד קיבל מגרש קרוב ככל האפשר, ביעוד מסחרי.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | מקדמי השווי למסחר ומשרדים לא הביאו בחשבון שוני בין מסחר במבנה מגורים לבין מגרשי מסחר ומשרדים בלבד.                       | שמאי התכנית לא מצא מקום להבחנה בין שווי בחזית מסחרית לבין מסחר במבנה מסחרי. המתנגד לא הביא כל אסמכתא או תחשיב המאשש את טענתו | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | מבקשים לתקן את השווי בין מגרשים 400 ו-401 כך שמגרש 401 נחות בגלל הקשרו לבניה תלוית אישור תכנית שדה דב.                   | אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש  | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |

|                  |                 |   |  |
|------------------|-----------------|---|--|
|                  |                 | לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.     |  |
| לקבל את ההתנגדות | טעות סופר תתוקן | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608. |  |

| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות  | מענה                              | המלצה             |
|-----|---|---|-----------------------------------|-------------------|
| 10. | שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי גוש 6632 חלקה 34                           | מבוקש לתקן טעות סופר שבו יש לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34   | טעות סופר תתוקן                   | לקבל את ההתנגדות  |
| 11. | נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש ושמאי גיל לזר גוש 6632 חלקה 129 מקבלים ב-307 | מבקשים לתקן את הקצאה למתנגד להקצאת מגרש קרוב ככל האפשר  | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.  | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונית השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.   | טעות סופר תתוקן                   | לקבל את ההתנגדות  |



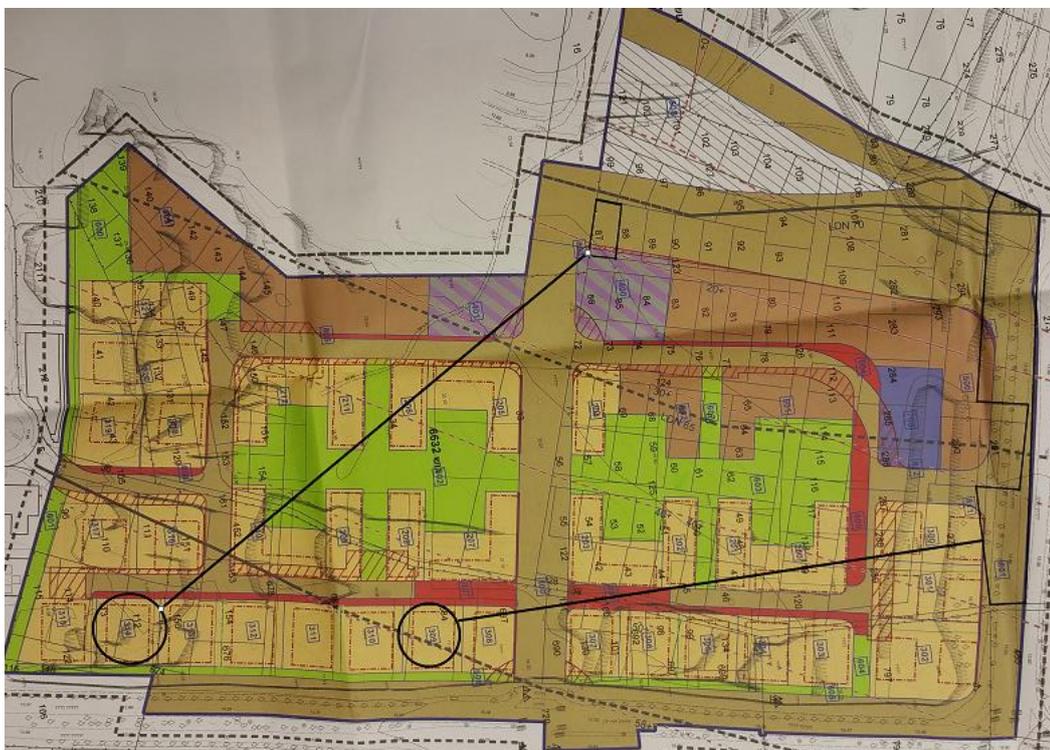
| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות  | מענה  | המלצה  |
|-----|--|---|---|--|
| 12. | פרוימוביץ רחל ואחרים<br>ע"י עו"ד מירי דונין<br>והשמאי שאול רוזנברג<br>חלקות שונות בגושים<br>6632, 6630, 6896<br><br>הוסיפה להתנגדות את:<br>לחוביץ מרקוס דב (34)<br>וינשטיין נילי (154) | מבקשים מינוי שמאי בורר<br>מוסכם עפ"י החוק בגלל<br>שעת"א הינה בעלת זכויות<br>בתכנית.                             | אינן צורך ולא מקובל עלינו למנות<br>שמאי בורר התשובות כפי שניתנות<br>ע"י שמאי התכנית מספקות.<br><br>קבוצת חלקה 6632/34 הובאה<br>בחשבון כמקשה אחת בהתאם<br>להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים<br>במסגרת הקצאה פנימית לחלקה.<br>לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה<br>מחזיקים. | לדחות את ההתנגדות  |
|     |  | מבקשים לתקן את מגרש<br>318 ולהוציא את יעקב להב<br>ובמקומו להכניס אחד<br>מקבוצת המתנגדים.                        | יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין<br>סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות<br>מרכז הקבוצה.  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |  | בעלי חלקה 34 בגוש 6632<br>המתנגדים בקבוצת<br>המתנגדים מבקשים<br>הקצאה משותפת במגרש<br>208 או 209.               | ראה תשובה 8 לתשובות שמאי<br>התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |  | מבקשים הקצאת זכויות<br>למתנגדים מחלקה 101<br>בגוש 6632 במגרש תעסוקה<br>מס' 400 הקרוב יותר<br>מהמגרש המוקצה 314. | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות<br>שמאי התכנית.  | לקבל את ההתנגדות<br>בכפוף לפרסום 106 ב'.<br>בכפוף לבדיקת שמאי<br>התכנית. |
|     |  | מבקשים הקצאת זכויות<br>למתנגדים מחלקה 102<br>בגוש 6632 במגרש מגורים<br>הקרוב יותר מהמגרש<br>המוקצה 314.         | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות<br>שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |  | מבקשים הקצאת זכויות<br>למתנגדים מחלקות 92 ו-93<br>בגוש 6632 במגרש הקרוב<br>יותר מהמגרש המוקצה                   | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות<br>שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות  |

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
|                   |   | 314.   |  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.   | מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד.   |  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובות 4, 5 ו-9 לתשובות שמאי התכנית. כל השטחים והחלקות הנמצאים בצפון מערב ת"א עד פרוסס כלולים בתכנית מתאר 1111 שחולקה למספר תכניות מפורטות. כל מי שרכש חלקה בשטח תכנית זו מודע או אמור להיות מודע לכך ששטח התכנית יעבור תכנית איחוד וחלוקה ואין משמעות למיקום חלקה זו או אחרת שתקבל מגרש תמורה במקום אחר. | עפ"י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכנס כמו להרכב בעלות בנכנס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ"פ ומקדם מושע |  |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות  | מענה                             | המלצה             |
|-----|--|---|----------------------------------|-------------------|
| 13  | אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון גוש 6632 חלקות 87 ו-273 | בניגוד ל-3388 א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה. | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| לדחות את ההתנגדות | תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הוועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח"ד ויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר.  | מתנגדים לשינוי הצפיפות וכמות יח"ד שנעשתה בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'.                              |
| לדחות את ההתנגדות | תכנית זו הינה תוכנית מוטת הולכי רגל. בתכנון ביקשנו ליצור שכונה ממותנת תנועה, וזאת ע"י יצירת רחוב מרכזי מעגלי וחד סיטרי בעל מדרכות רחבות. לתחום התוכנית הוספו שבילי אופניים. יתר על כן, רחובות ללא מוצא אינם יחידותיים למשתמש, יש לאפשר רציפות וחיבוריות בין הכבישים בשכונה וסביבתה. המטרה הינה להימנע מ"שכונת בועה" מבודדת כי אם שכונה המספקת שירותים מקומיים ומסחר שכונתי במרחק הליכה. | מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'.                                    |
| לדחות את ההתנגדות | תוספת שורת המבנים מאפשרת מגוון בסוגי מבנים וסוגי דירות. הנסיגות בחזיתות מאפשרות חתך רחוב בקנה מידה יחידותי ומותרת גמישות תכנונית רבה. תפקיד נוסף לנסיגה הוא לאחד את החזית לאורך הרחוב בין הגבהים המשתנים של הבניינים כתוצאה ממגבלות השדה.   | מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית 3388 ב' לעומת תכנית 3388 א'. |



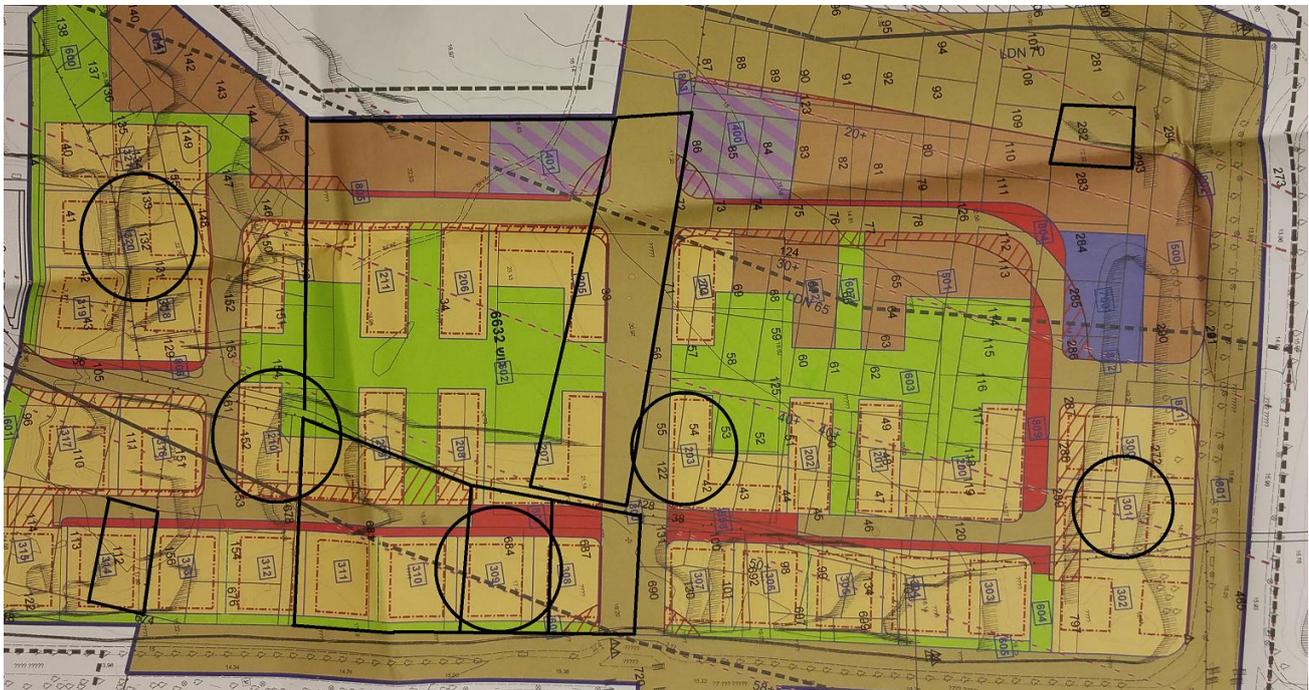
| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות  | מענה   | המלצה             |
|-----|---|---|--|-------------------|
| 14. | בעלי זכויות בחלקות 6632, 6896, 6630 ע"י עו"ד משה שורר והשמאי אריה | מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת המתנגדים להתנגד | ראה תשובה מס' 5 כללית של השמאי עו"ד שורר מבקש לרכז קבוצת | לדחות את ההתנגדות |

|                   |  |  |      |
|-------------------|--|--|------|
|                   | בעלים אקראית לארבעת המגרשים הנתפשים כטובים ביותר בשטח התכנית. ריכוז זה יכול לבוא על חשבון בעלים אחרים הנמצאים במקום. לכן ככל שקיימת עדיפות לריכוז קבוצה ע"י עו"ד שורר הרי היא חייבת לבוא ע"ח מיקומן המקורי של החלקות, משום שבעלי חלקות שאינם בקבוצה אמורים לקבל תמורה במקום בו הם נמצאים לפי עקרון "קרוב ככל האפשר". | בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה.  | קמיל |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.   | מתנגדים להקצאות של בעלים בקבוצה בהקצאה שמרבית הבעלים אינם קרובים לחלקות המקור.   |      |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.   | מבקשים תיקון טבלת ההקצאות וכפי שעת"א ורמ"י קבלו מגרשים מאוגדים מבקשים המתנגדים לקבל הקצאה במגרשים 200,202,204 ו-212 בשלמות אולם אם לא יהיה שינוי מבקשים להשאיר את הבעלים מהקבוצה שלהם. הוקצו במגרשים אלו.  |      |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.   | מבקשים עריכה מחודשת של טבלת ההקצאות באופן הבא: משפ' גבאי מבקשת את מגרש 212 ואם לא להשאירה במגרש הקיים, צפריך אורלי מבקשת עם משפ' גבאי, מתנגדים שהוקצו במגרשים 202,204 ו-212 מבקשים את איחודם במגרש 202 או לשמור על הקיים, להקצות את פנחס נצר מבקש להקצות את זכויותיו (כולל חלק שלא נרשמו) במגרש בבעלות יחידה, משפחת לביא עפ"י הפרוט מבקשים לרכז זכויות מארבעה מגרשים למגרש יחיד או לחלק באופן אחיד בין מגרשי הקבוצה. |      |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.  | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.  |      |
| לדחות את ההתנגדות | מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א' ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- בעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.   | מבקשים תוספת בניה מכח ס' 101 לחוק התכנון והבניה.   |      |



| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|---|--|--|-------------------|
| 15  | קנדה ישראל וקלוד נחמיאס בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות' | טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם קבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן | המתנגדים אינם בעלים בתכנית. למרות זאת ניסה השמאי לאגם את זכויותיהם אך לא עלה בידו בשל האילוצים הרבים של תכנית זו. בנוסף ראה תשובה 2 ותשובה 3 | לדחות את ההתנגדות |

|  |                  |   |   |
|--|------------------|---|---|
|  | להשמיא אריה קמיל | את טבלת ההקצאות בהתאם.  | לתשובות שמאי התכנית.  |
|  |                  | מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות ולשמור על קרוב לפחות כמו בעלים אחרים בתכנית.              | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.  |
|  |                  | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.   |
|  |                  | מבקשים תוספת בניה מכח 101 לחוק התכנון והבניה.   | מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א' ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- הן בגלל מגבלות גובה ובעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים. |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות  | מענה           | המלצה       |
|-----|--|---|----------------|-------------|
| 16. | יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין<br>גוש 6632 חלקה 118 | מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה) | התנגדות משפטית | תוזמן לדיון |

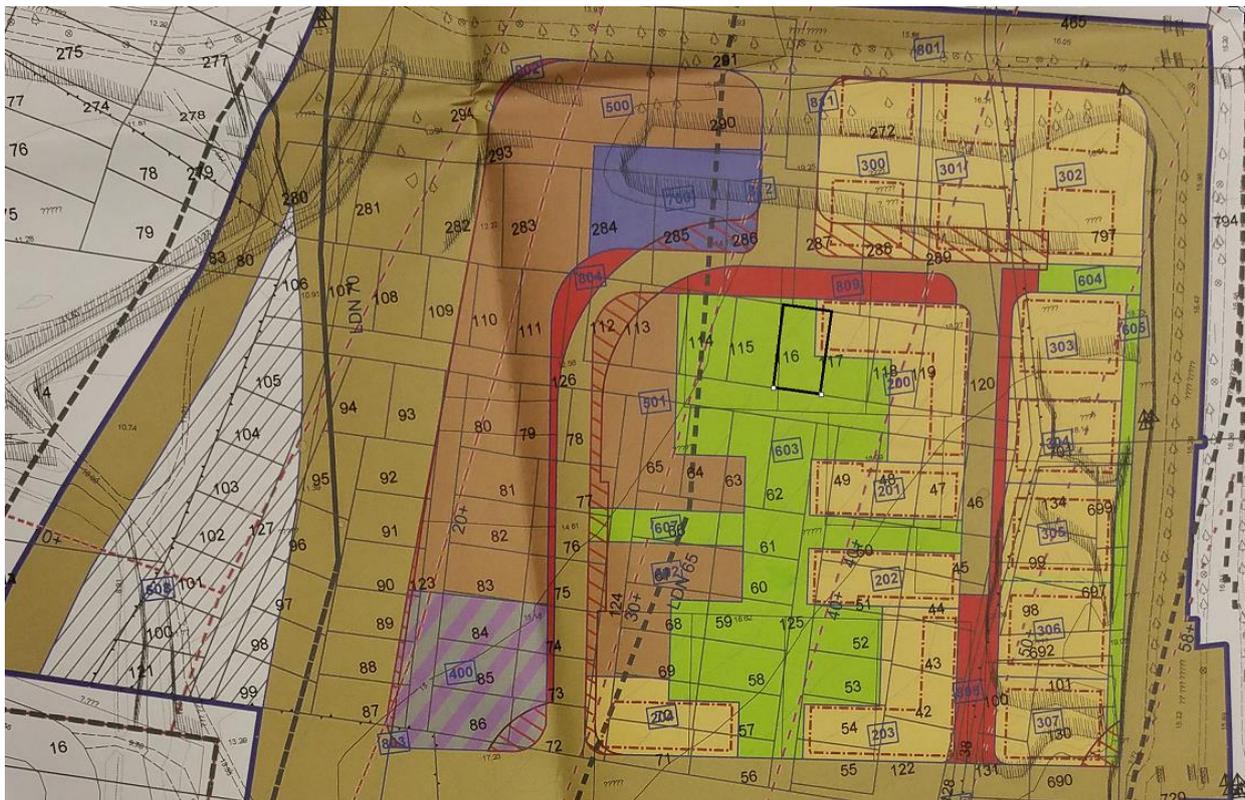


| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות  | מענה   | המלצה  |
|-----|---|---|--|--|
| 17. | אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16 | בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.   | ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר                             | תיבחן אפשרות לאחד את 400 ו-401.  | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
|     |   | טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים. וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם.                            | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | אין פרוט שווים יחסים ואקווילנטים של הזכויות במגרשי התמורה.  | ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות                                      | הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה. ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85%. | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים  | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401  | אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.  | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים. | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.                                     | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות  |

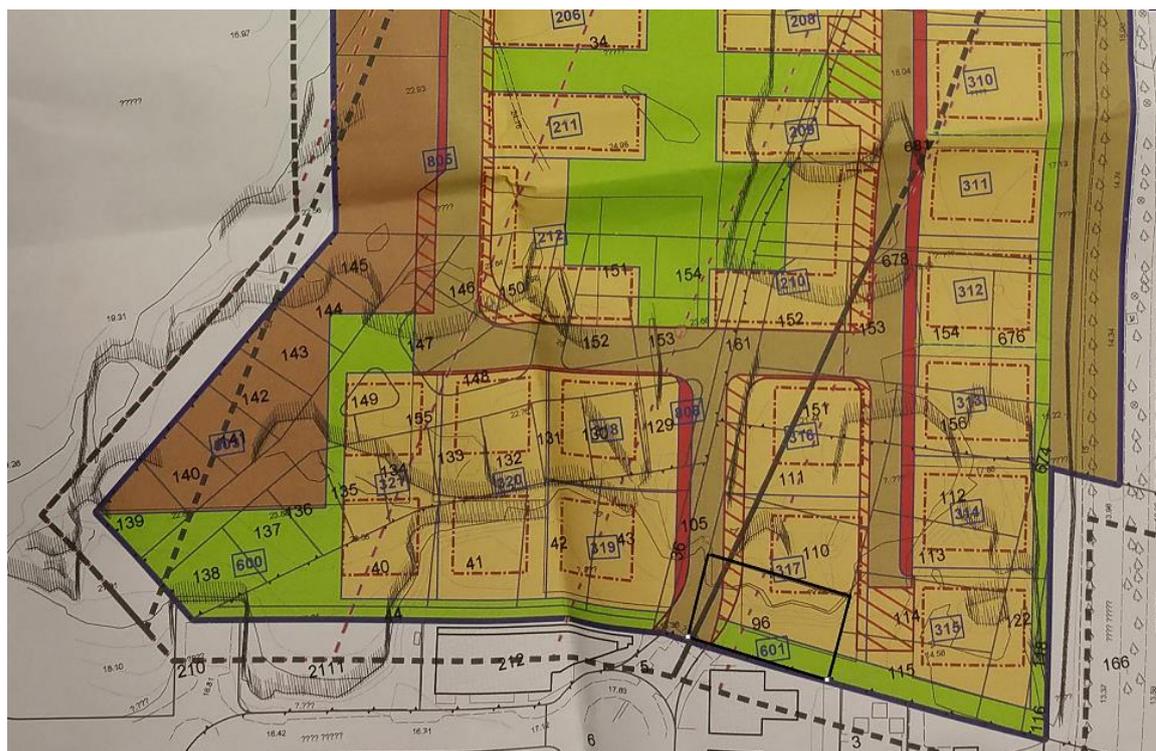


| מס' | שם המתנגד                                       | תקציר ההתנגדות  | מענה   | המלצה              |
|-----|---|---|--|--------------------|
| 18. | אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116 | השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה                                       | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית   | השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי  | המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.  | לדחות את ההתנגדות. |
|     |   | השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם.  | ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם  | השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס' 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700. | אין כל סמיכות. המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע"י חברת ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן:<br><b>סיכום</b><br>לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה. על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן.<br>ובנוסף, דו"ח הנחיות אקוסטיות (ע"י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול. | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן.  | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות  |
|     |   | המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניי "איגי" גבוה מדי ושגוי יש לתקנו.                                 | הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו.   | לדחות את ההתנגדות. |
|     |   | אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה                        | סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע"י הבעלים בשלב הרישוי.  | לדחות את ההתנגדות. |

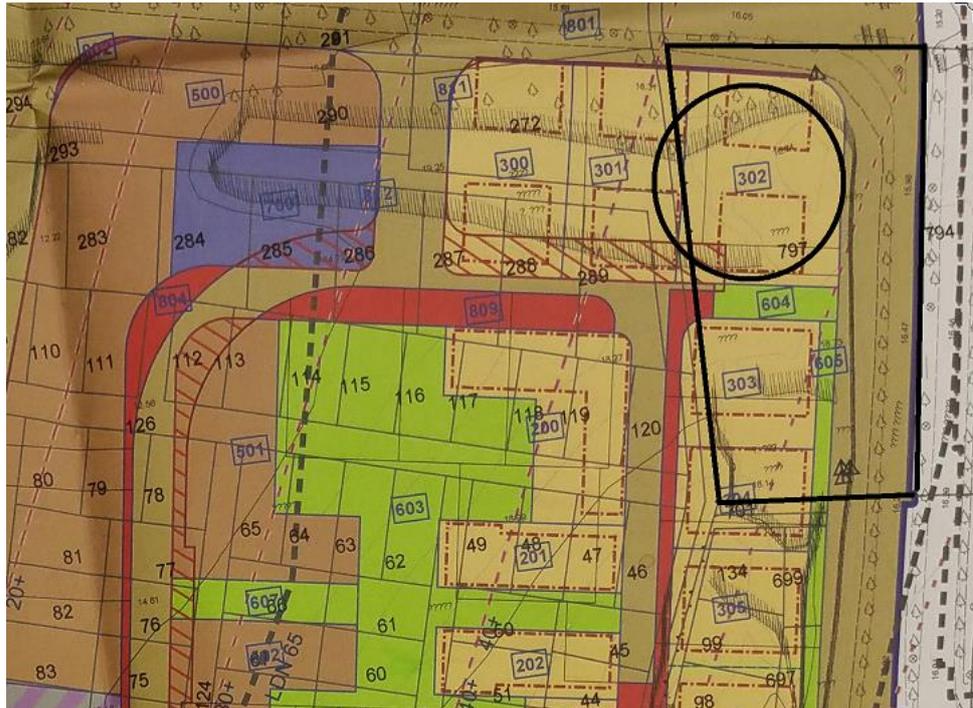
|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
|                   |  | שיש לתקנה.   |
| לדחות את ההתנגדות | התאמה לצפיפות במגרשי התמורה הינה דרך מתן מקדם למס' הקומות.   | אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה.  |
| לדחות את ההתנגדות | במידה וקיימים מטרדים מקיום שדה תעופה סמוך הם נכונים גם למצב קודם וגם למצב חדש ואינם שונים ממגרש למגרש. המתנגד לא הציג אסמכתאות לטענה זו. | כל יתרת המגרשים מלבד מס' 311-316 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם.        |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.  | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית. |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות   | מענה  | המלצה             |
|-----|--|--|---|-------------------|
| 19. | עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון<br>גוש 6896 חלקה 96 | בתוכנית הוגדל מס' יח"ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ"ר בניה למגורים         | תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח"ד ע"פ הקלות מותרות ותיקון לשבס.<br>השטח העיקרי הממוצע ליח"ד עומד על כ-95 מ"ר, שהוא שטח ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון. | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | יש לבטל הקצאת השטחים למגורים לעירייה ולמדינה שהם מקרקעי ייעוד יש להשיב לבעלים            | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |  | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד  | תקציר ההתנגדות   | מענה   | המלצה             |
|-----|--|--|--|-------------------|
| 20  | גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות' | ההקצאה נעשתה למגרשים 301 ו-203 ולא התקבלו נתוני אקסל מהשמאי, לא מסכימים עם מקדמי השווי השמאי למגרשים שהוקצו  | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
| 21  | ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי חלקה 797                  | מבקשת שחלקיה יוקצו באחד ממגרשי 306 עד 321 מגורים מיוחד ללא מסחר כפי שניתן לבעלים זליג אשר היה איתה בחלקה המקורית, לא מוכן לקבל מסחר שיגרום לו להפסדים. | אנו לא סבורים כי נעשתה הטבה מיוחדת לזליג. המתנגדת קיבלה מגרש במקום בו היא מצויה. לצערנו לא ניתן להקצות את כל חלקה 797 (חלקת ענק מרובת מחזיקים) למגרש זה ולפיכך נאלצנו להוציא חלק מהמחזיקים בחלקה למגרשי תמורה דומים. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד   | תקציר ההתנגדות  | מענה   | המלצה   |
|-----|---|---|--|---|
| 22. | עו"ד ירון גבר גוש 6632<br>חלקות 34 ו-55   | השמאי פעל שלא בעקרון<br>איחוד זכויות למתנגד<br>וזכויותיו משתי חלקות<br>הוקצו בשני מגרשים.<br>מבקש לרכז את זכויותיו<br>במגרש 206 המתקבל<br>מחלקה 34 ללא צורך<br>בפגיעה באחרים. | ראה תשובה 8 לתשובות שמאי<br>התכנית.  | לדחות את ההתנגדות   |
| 23. | בעלי זכויות בגושים 6632<br>ו-6896 ע"י עו"ד ענת<br>חיזקיה משרד עו"ד שוב<br>ושות' | הסכם השיתוף והחלוקה<br>שנחתם בין הבעלים בחלקה<br>465 בגוש 6632 לא הוכר<br>בטבלאות האיזון.   | התנגדות משפטית   |   |
|     |   | בהתאם לעיקרון ריכוז<br>הקצאת הבעלויות מבקשים<br>לרכז את המתנגד תם<br>טייכר שזכויותיו הוקצו<br>בשני מגרשים למגרש אחד<br>מגרש 200 יחד עם בני<br>משפחתו.                         | תיבחן אפשרות לאחד את<br>התמורות במגרש אחד.   | לקבל את ההתנגדות<br>בכפוף לפרסום 106.ב.<br>בכפוף לבדיקת שמאי<br>התכנית. |
|     |   | מבקשים תוספת זכויות<br>בגין אפשרות פינוי שדה דב.  | תכנית זו הינה בסמכות וועדה<br>מקומית- מטרתה העיקרית הכנת<br>טבלאות איחוד וחלוקה. היא<br>מתבססת על זכויות שאושרו ע"י<br>הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א.   | לדחות את ההתנגדות   |
|     |   | מבוקש בניינים בהם יש 7<br>קומות שחלק מהחניות<br>תהיינה עיליות.  | פ"ב בדיקתנו, ברוב המגרשים<br>יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה<br>ב-1-2 מרתפי חניה. בנוסף,<br>מתאפשרת חניה במפרצי חניה<br>ברחוב.   | לדחות את ההתנגדות   |
|     |   | מבקשים שייקבע בהוראות<br>התכנית שמגרשים סמוכים<br>בעל קרקע שיקדים את<br>בנית הרמפה לחניה ישיב לו<br>שכנו את חלקו היחסי<br>בהשתתפות בלויות הבניה<br>של הרמפה.                  | עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות<br>מתחלקות באופן שווה בין שני<br>מגרשים. תכנון זה מקטין את<br>החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים<br>החוצים בכניסה לחניונים. ניתן<br>יהיה לבנות את הרמפות בשלב<br>הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים<br>ולחוסף לה את החצי השני במגרש<br>השני (בשלב הבא). באופן כזה כל<br>מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה<br>ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש. | לדחות את ההתנגדות   |
|     |   | מגרש 607 שהינו שטח  | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי  | לדחות את ההתנגדות   |

| מס' | שם המתנגד                          | תקציר ההתנגדות   | מענה  | המלצה             |
|-----|------------------------------------|--|---|-------------------|
|     |                                    | לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים שיממשו בתכנית.  | התכנית.   |                   |
| 24. | שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה | הטבלאות אינן ערוכות לפי תקן שמאי מס' 15, שמאי התכנית ציין שווי יחסי ולא אבסולוטי. השמאי לא צרף עסקאות לביסוס ערכי שווי יחסי                        | ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | זכויות הבנייה הוקנו לחלקה בייעוד למסחר ומשרדים ולא מגורים וכמו כן חל היטל השבחה בגין חלקה 14 שלקח בחשבון את תכנית ג1 הכוללת מגורים                 | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | הקצאת זכויות במסחר ותעסוקה יש להקצות לגופים מוסדיים.   | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | שווי יחסי נכנס לחלקה 14 הסמוכה לקו החוף צ"ל גבוה יותר מהניתן.  | ראה תשובה 7 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | שווי מצב נכנס למטרוקה(דרך) נכנס בשווי מלא ולדעתנו נדרשת הפחתה. שמאי התכנית קובע מקדמי שווי לדירות באפן שגוי היה צריך להעלות שווי בגין דירות קטנות. | המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה. | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמים לצפיפות שהינם נמוכים יחסית לשוק.   | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |                                    | שמאי התכנית טעה במקדם משרדים שהיה צ"ל נמוך יותר תואם תכנית 3700.   | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.  | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד                                     | תקציר ההתנגדות   | מענה  | המלצה             |
|-----|---|--|---|-------------------|
| 25. | עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית | יש לתקן את הוראות התכנית :<br>התכנית מקטינה את שטחי הדירות יחסית לתכניות קודמות- ואינה בוחרת אפשרות מימוש מיטבית כלכלית. | השטח הממוצע ליח"ד עומד על כ- 95 מ"ר- שטח ממוצע גבוהה מהמקובל היום בתכניות אחרות. אפשרויות המימוש של שטחים ממוצעים אלו נבחנו. התכנית קבעה תמהיל של גדלי יחידות דיור. ובהתאם, לאחר תכנון 25% דירות קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר, נותרות יתר הדירות בשטח עיקרי ממוצע עבור הדירות הגדולות בין 92 ל- 113 מ"ר ל 75% יח"ד הנותרות. | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | יש לאפשר הבלטת מרפסות כך שהשטח מתחתן לא יחשב עיקרי   | שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 הינם שטחים בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית. שטחים אלו כוללים גם את שטחי המרפסות המקורות כהגדרתן בחוק.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | יש לבטל מגבלת רוחב החצר הפרטית   | דירות הגן מקבלות גינה בעלת רוחב מקסימלי של 5 מטר בעוד שהמגרש רחב יותר כדי לאפשר קומת חניה יעילה. שאר השטח יצורף ויטופל כהמשך ישיר של השצ"פ הסמוך. זאת בתיאום עם אגף שיפור פני העיר- ובכדי למנוע חצרות משותפות שאינן מפותחות.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | תוספת והגדלת שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור מקטינה את שטחי המגורים ומעמיסה על התשתיות- ללא מתן תועלת לשכונה.              | הוספת שטחי מסחר ותעסוקה- המהווים 5% מסך השטחים בתכנית לעומת 85% שטחים למגורים- מאפשרת מגוון, מסחר ושירותים שכונתיים- עובדה המוסיפה איכות חיים לדיירי השכונה.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכנית לחניה ואחסנה.  | ע"פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות.  | מגרשי התכנון השונים נבדקו באופן מעמיק. הבדיקה כללה בחינה של מרתפי חניה לפי התקן הנדרש. אין בעיה להסתדר ולנצל את שטח המגרש לצורך מרתפים על כל השימושים הנדרשים.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות   | תמהיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמהיל זה הינו אינטרס עירוני.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה.  | ניתנת אפשרות לבעלי שני מגרשים סמוכים לעשות רמפה משותפת על מנת לייעל את הכניסה והיציאה למרתפים. ולהקטין את החיכוך בין הולכי רגל לרכבים נכנסים לחניה. תבחן אפשרות מימוש של רמפה ברוחב חלקי כשלב אי שתושלם ע"י הבניין השכן.  | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס.   | זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה.   | לדחות את ההתנגדות |
|     |   | יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ'   | הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשיית שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות.  | לדחות את ההתנגדות |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| לדחות את ההתנגדות | שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ"י חוק.  | יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ"ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע"פ חוק.   |
| לדחות את ההתנגדות | שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי. חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700. | יש לאפשר הקמת תחמ"ש / חדרי טרנספורמציה עבור בנייני המגורים והמסחר בתחום השב"צ- בתת הקרקע. אין לחייב בעלי זכויות להקים תשתיות אלו עבור מבני הציבור. מגרשים מסחריים ממילא יידרשו לטראפו עצמאי. אין כל מניעה, ואף נראה ראוי להשתמש בטראפו זה לצורכי הציבור הסמוכים, כגון גני הילדים |
| לדחות את ההתנגדות | הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 315-311 מעבר למתוכנן, וזאת על מנת ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת. | יש לאפשר הגבהה בניינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה.   |
| לדחות את ההתנגדות | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.   | מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאליים ויש לתקנם.   |

**תיקונים טכניים**

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ובתאום עם האחראים על תחום המקרקעין)**

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן:  
**מס' התנגדות חו"ד צוות**

- 1 לדחות את ההתנגדות
- 2 לדחות את ההתנגדות
- 3 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
- 4 לדחות את ההתנגדות
- 5 לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
- 6 לדחות את ההתנגדות
- 7 לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.  
לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- 8 לדחות את ההתנגדות
- 9 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- 10 לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
- 11 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
- 12 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
- 13 לדחות את ההתנגדות

- 14 לדחות את ההתנגדות  
 15 לדחות את ההתנגדות  
 16 הוזמנה לבקשתה לדיון  
 17 לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'

- 18 לדחות את ההתנגדות  
 19 לדחות את ההתנגדות  
 20 לדחות את ההתנגדות  
 21 לדחות את ההתנגדות  
 22 לדחות את ההתנגדות  
 23 לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.  
 24 לדחות את ההתנגדות  
 25 לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן :

- בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
- בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0003-17' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

מהלך הדיון :

#### **דיון התנגדויות**

**דיון דר :** ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבניינים יגרום לזיהום אויר ורעש.

**יעקב אחיעם :** אנחנו מבקשים שתכנס התניה לתכנית שלא יתאפשרו הקלות שיאפשרו בניה רציפה ללא מרווחים בגלל חסימת אויר שתהווה זיהום ורעש.

**עו"ד מירי דונין :** הבעייתיות בתוכנית זו היתה גם בתכנית א/3388. בדיון בוועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הועדה המקומית. חלק מהבעייתיות לא תוקנה ולכן הבקשה שלנו למנות שמאי בורר שיקשיב לכל טענות הצדדים ויכריע ובכך לקצר הליכים. לעיריית ת"א שטחים בתחום התכנית בבעלויות ויש חשש של ניגוד עניינים. ולכן אני מציעה שתהיה הכרעה וימונה שמאי בורר. לגבי איגום זכויות- חלק מבקשתנו התקבלו וחלק לא התקבלו וחלק מהבעלים נכללו לקבוצה שלא שייכת. אנחנו מבקשים שיתקונו במסגרת האפשר. ישנם בעלים שיש להם חלקות בצד המערבי ששמו אותם במגרשים המזרחיים ביותר וזה נוגד את התקנה של קרוב ככל האפשר לעומת בעלים אחרים.

ישנה חלקה 34 בגוש 6632 יש כאן ענין משפטי אולם כונס הנכסים קבל 3 בנינים מתוך הבניינים שמוקצים לקבוצה והקבוצה שאני מייצגת קבלה רק בנין אחד ולא היה מקום לחלק את הבניינים ואני מבקשת שקבוצת פרי יקבלו את הזכויות ביחד.

**שמאי שאול רוזנברג :** צריך לעשות אבחנה בין לרכז זכויות ככלל לבין ריכוז זכויות במקום מסוים. הסוגיה של קבוצות מאורגנות עולה כל הזמן ואי אפשר להגיד שריכוז הזכויות צריך להיות רק לקרובי משפחה וכד'. ע"פ תקדימים גם ועדת הערר הבינה שיש להתייחס לקבוצה מאוגדת.

**עו"ד משה שורר :** בקשתנו לרכז בעלי קרקעות לתוך בניינים כדי שניתן לבנות את הבניינים ולא להגיע לפירוקי שיתוף. הדבר מוסכם גם ע"י העירייה ובפועל יש פיזורים (מראה על מצגת). מציג את הפיזור של הקבוצה שלו לעומת הזכויות של המינהל שניתנו באופן מרוכז. במענה להתנגדויות נאמר שהכלל קרוב ככול האפשר עדיף על פני איחוד. הפתרון שאנחנו מבקשים יחד עם עו"ד מירי דונין ושמואל פלגר שימונה שמאי בורר.

**עו"ד עמי בן יעקב :** אין-נתונים בטבלאות המתייחס לפאקטור של ריכוז הזכויות. בנוסף, ההתנגדות מתייחסת לשינויים בתוכנית לעומת הגרסאות הקודמות, בעיקר נושא הקטנת שטחי הדירות והגדלת הצפיפות. הענין משרת את עיריית ת"א שתוכל לגבות היטל השבחה עם אישור התכנית ולא בעת הוצאת

היתרי בניה. התוכנית לא התחשבה באפשרויות של העתקת שדה דב ולכן אין התאמה לאותה תוכנית מבחינת התכנון. נושאים נוספים מפורטים בהתנגדות.

**עו"ד אורית הזקיהו:** לבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 ניתנו זכויות גם בתוכנית 3700 וגם ב3388 לקוחות שלנו חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה שלא בא לידי ביטוי בתוכנית. חבל שהבעלים יפוצלו בין שתי התוכניות מבחינה פרקטית ראוי לכבד את הסכם השיתוף שהובא לידיעת הרשויות כולל הצגת שומות היטל ההשבחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעליות יש לאפשר ריכוז בעלי זכויות מאות המשפחה. מגרש 607 אי אפשר לקחת את המגרש ולייעד אותו שטח לתכנון עתידי ולא לתת על כך את הדעת.

**עו"ד דנה פירון:** עיקרי ההתנגדות לזכויות שהוקצו לקבוצה שאני מייצגת. כמו כן מתנגדים לצפיפות שהועלתה. כמו כן טענותינו לשינויים התנועתיים כגון כביש הגישה ללוי אשכול ולאבן גבירול דבר שיוצר ועומס תחבורתי תנועתי מיותר. קביעת הנסיגה מהקומה ה-7 משמעותה שגם בדירות בקומות הגבוהות עם פוטנציאל יוקרתי הדירות שיתקבלו תהיינה קטנות באופן משמעותי כשלמעשה לדירות בקומות הגבוהות יש ערך כלכלי גבוה.

**עו"ד מיכאל שטיינבך:** אני מייצג 3 בעלים כמפורט בדרפט. מגרש 607 שהיעוד שלו לתכנון בעתיד והזכויות של הבעלים מוצו והקרע עוברת לבעלות העיריה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייצגת את המגרש לצורך ציבורי. עקרון ההקצאה קרוב ככול האפשר לא נשמר, צריך להיות הגיון ועקרון מנחה לגבי המיקום בהקצאה. אנשים באותה חלקה מקבלים זכויות בקצוות שונות של התוכנית. נושא שלישי הוא השמאות והשווי ואנחנו מבקשים שתעשה הערכה מחדש של מקדמי השווי ע"י שמאי בורר.

**עו"ד שי כהן:** לטענתנו בשמאות יש כאן פערים של 50% בשווי הזכויות שהתקבלו. החלקה שלנו נמצאת חלק בשדה דב וחלק בתחום התוכנית. (מציג את מיקום בעלי הקרקע במצגת). המגרשים הם מסחריים 400 ו401 והעבירו אותם למגורים ואת הבעלים שלנו הכניסו לשטחים המסחריים, הפגיעה מאוד חמורה מבחינת שווי הזכויות. גם אם לא היו מתקנים את העיוות הזה יש לנו השגה שנמצאת בפערי שווי. שווי שטחים מסחריים קבלו שווי גבוה והמגורים קבלו מחירים נמוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דיור מקבלים רסיסים מסחר ומשרדים והתוצאה פיצול על פיצול בתוך משפחות לשני מגרשים. אנחנו מצטרפים לבקשתה של עו"ד דונין למינוי שמאי בורר.

**נבטי אריה:** מקריא מההתנגדות נתנו לי זכויות במגרש 311 רחוק מהמגרש שהיה בבעלותי. כל הזמן מצופפים את בעלי המגרשים ויש חלקות שלא נותנים בכלל לבנות ומצופפים כמו מיכלאה. בתוכנית 3388 הפכו 1911 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון לתכנון עתידי או פיצוי זה לא חוקי.

**מיכל בר-פרי - שמאית מטעם ניסנוב:** ההתנגדות שלנו מתייחסת למיקום ההקצאה שאינו קרוב למיקום השטח המקורי. ביחס למצב קודם מבחינת הזכויות הורע המצב. התוכנית בנספח הבינוי לא תואם את התקנון מספר הקומות יותר גבוה מאשר התקנון.

**עו"ד שמואל פלגר:** מייצגים 120 יחיד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.

**עו"ד רמי מנוח:** מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בציפיות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.

נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק הת"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.

**עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון:** הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.

**עו"ד אורי חורש:** אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיפוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי הטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזו לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.

**עו"ד רם מוסרי:** ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388 בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות

בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונס ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יחיד לפי דונס כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.

**עו"ד אפרת ידדיה**: רוב הטיעונים שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי. **גינט תמיר שמאית**: אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים. לבעלים בחלקה 14 הוציאו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1-תשעה חודשים אחרי ש3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרות ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75.

**עו"ד גבר ירון**: אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.

**עמי אלמוג מטעם רמ"י**: אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יחיד של האפוטרופוס הכללי וישמו אותו במגרש שלנו. מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים ועוד מגרש 307 היינו רוצים לעשות הצרכה ולקבל מגרש עבורנו בלבד- זאת רק אם יפתחו את הטבלאות. דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

### **מענה להתנגדויות:**

אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יחיד הדיוור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.

אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 10-12 מטר. התכנית המוצעת קובעת אותם מרווחים. אותו קצב גם בשכונה המזרחית כך שיש בדיוק אותם המרווחים ורואים את זה בתוכנית הבינוי. לפיכך, לא אמורה להיות חסימת אויר או זיהום או רעש. הראלה אברהם אוזן: ככלל לפי החוק יש זכות לבקש הקלה אפשר בתוכנית למנוע את הזכות להקלות אבל מה"ע צריך לקבוע שלא יהיה ניתן לקבל הקלה וכי הקלה תהווה סטיה ניכרת כי יש לענין הזה חשיבות מסויימת.

אורית ברנדר: התוכנית קובעת את קווי הבנין והם גדולים מאשר בגדה המזרחית. צפיפות של 6 יחיד לדונם ושטח של דירה ממוצע 120 מ"ר אינה תואמת את המדיניות העירונית. הוחלט על תמהיל דירות והגדלת צפיפות שתתאים למדיניות הארצית. הוספנו 30% צפיפות ע"פ זכויות קיימות. בגלל מגבלות של שדה התעופה קשה להוסיף זכויות לתוכנית. תכנון הרחובות מאפשר רצף מעבר במקום רחובות ללא מוצא במטרה להפוך את השכונה לחלק ממרקם עירוני ומוטת הולכי רגל.

שמאי פן: יש בתוכנית 840 בעלים 180 חלקות מקור לעומת 37 מגרשי תמורה. צריך להתייחס לכל המאסה הזו. החלק של המערבי של התוכנית עולה התואי של רח' אבן גבירול הבעלים בשטח זה צריכים לקבל תמורה. לגבי העקרון של קרוב ככל האפשר, כל המרחק ממערב למזרח הוא 3 בנינים.

בתוכנית איחוד וחלוקה יש 3 עקרונות 1. שווי יחסי ותשלומי איזון. 2. עיקרון לפי סעיף 122 מיקום מגרשי תמורה קרוב ככל האפשר. 3- ריכוז בעלים ואיגומם אנחנו העיריה מעודדים זאת אולם יש כאן בעלי מגרשים קטנים שצריך לשמור עליהם ועקרון קרוב ככל האפשר ישמר לבעלי הקטנים ועיקרון האיגום לבעלים הגדולים והעקרון הזה הנחה אותנו ברפרצליציה הזו. אי אפשר גם לשמור על קרוב ככל האפשר ואיגום להעתיק את מגרשי האיגום. אי אפשר לעמוד בצפיפות פוטנציאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות.

אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות. נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.

פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה. נתן אלנתן: יש כאן עו"ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתת לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה שמאי פן: משום שלא תמיד אפשרי.

נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יחיד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע? אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.

שמאי פאן : שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.  
נתן אלנתן : השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.  
ראובן לדיאנסקי : הוויכוח הוא על קצב המימוש.

דני ארצי : התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.  
אורי שושני : אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.

שמאי פן : אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים לזכויות הקבוצה. הים לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה 34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ"ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח לבימ"ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי"מ.

מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל-3388 ע"י ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל אילוצי התוכנית.

לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע"ש העיריה בנאמנות ואין לו זכויות צריך להיות אפס.

נתן אלנתן : אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.

נתן אלנתן : גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.

דני ארצי : המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.

שמאי פן : לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק הדרומי של 3700 כולם חישוב הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו כולל השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח"ד לדונם.

דני ארצי : לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה זה יביא לעוד התנגדויות נוספות.

לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.  
נתן אלנתן : נזמן ישיבה נוספת.

הועדה החליטה :

לזמן את המתנגדים לוועדה הבאה למתן תגובה קצרה ודיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי

**בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

דנה שיחור יצאה מהדיון

### **מהלך הדיון:**

נתן אלנתן : אנחנו ממשיכים עם זכות התגובה לגבי דיון בהתנגדויות

**רמי מנוח :** בתשובת השמאי לא מצאנו מענה לטענה שנוגעת למקדמים. השמאי בתשובותיו בסעיף 8,9 מסתמך על החלטה בערר שעולה ממנה שצריך להציג תחשיבים לגבי קביעת המקדמים. השמאי פן העיר וביקר את המתנגדים שגם הם לא הציגו תחשיבים למקדמים שהם הציגו. בשומתו של פן אין תחשיבים ואין ביסוס למקדמים שהוא נותן. לא ניתן מענה לגבי השחזור. לא יתכן שבתוכנית 3700 העיריה תטען שלא ניתן לעשות שיחזור, ואילו בתוכנית הנוכחית הם מבצעים שיחזור מבקש את התייחסותה של היועמ"ש. מגרש 607 בדיון הקודם השמאי פן אמר שמגרש 607 ישמש לצרכי ציבור גם בעתיד וגם באופן קבוע על כך העיר דני ארצי שלא מדובר על יעוד ציבורי אלא שטח לתכנון בעתיד. חילופי הדברים לא הופיעו בפרוטוקול ואנחנו מבקשים שיופיעו בפרוטוקול. משום שמדברים אלו ניתן ללמוד שנקודת המוצא

של שמאי פן נקודת המוצא היתה כנראה שגויה. לא ניתן ליעד את מגרש 607 לתכנון בעתיד ובאותה עת להקצות אותו לעיריה.

**עו"ד מירי דונין:** התוכנית כפי שהיא לא תקוים ויהיה דיון בוועדת ערר. דני ארצי לא הסכים למינוי שמאי בורר. נקודה נוספת לגבי המיקומים של מזרח מערב: הדבר נעשה בצורה לא עקבית. אמר השמאי שמדובר במרחק של שלושה בניינים אולם חלקות על לוי אשכול קבלו בצד המערבי והפוך ועדיין החוק קובע קרוב ככול האפשר וזה לא קרוב ככל האפשר. יכול להיות שיש מקום לחרוג ולתת פסק זמן חודש כאשר הנציגים של הקבוצות הגדולות של בניינים שלמים יגיעו להסכמות.

**שמואל גפן:** ואם לא יגיעו להסכמות?

**עו"ד מירי דונין:** הסכמות הן בין הקבוצות השונות בינן לבין עצמן. מדובר על מאות רבות של יח"ד. עו"ד משה שורר: טענת "קרוב ככול האפשר" הדבר לא נעשה. חלקות מהמערב הועברו למזרח על לוי אשכול והפוך. (מציג את הפיזור במצגת). אני אספתי כ-600 יחידות בערך 1/3 תוכנית מאוגדים בקבוצות והראיתי כיצד ישנה אפשרות לאגד. כלומר אם נשכח כל הקבוצות נגיע להסכמות. המצב של היום גרוע. הראלה אברהם אוזן: יש 3,4 קבוצות מיוצגות ע"י שלושה ארבעה עו"ד ההסכמות שאתם רוצים להגיע היא בינכם איפה אתם אנשים שלא הגישו התנגדויות. אתה אומר אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו והשינויים יהיו אך ורק ביננו, אך מה עם שאר הבעלים שמסכימים לתוכנית.

**משה שורר:** מציג בתשריט את ההעברות בין הבניינים. לא משנה למי שלא מיוצג לאן מועברות הקבוצות.

**הראלה אברהם אוזן:** כלומר אתה משאיר אותו על לוי אשכול ולא מזיז אותו מהמיקום היחסי. **משה שורר:** נכון. אני מבקש להכניס לפרוטוקול את דברי השמאי פן על מגרש 607 שהוא יהיה מגרש ציבורי.

**עו"ד אורית חזקיהו:** לגבי הבעלים בחלקה 465 שנחלקת בין תוכנית 3700 ל-33888 ההסכם הזה הובא לידיעת הרשויות אבל לא הוכר במסגרת התוכניות המפורטות, אף אחד לא יזוק מההסכמה ואנחנו מבקשים שיכירו בהסכמה הזו למימוש הזכויות.

**עו"ד דנה פירון:** נאמר בעיקר ההתנגדות שלנו כי אנחנו רוצים לקבל את הזכויות שלנו קרוב ככול האפשר.

**גיל לזר שמאי:** חלקה 173 וח-129 בגוש 6632 מר פן אמר שהשכונה החדשה היא הומוגנית ואין משמעות בין החלקות המערביות למזרחיות. טענתי שחלקות על לוי אשכול נמכרות בסביבות 60% פחות מחלקות פנימיות ואותו דבר בניינים עם חזית מסחרית עם מקדם 1.05 בין יח"ד רגילות לבין יח"ד בבנין עם מסחר למטה וגם לכך יש התנגדות. ראינו שדירות עם מסחר למטה נמכרות אחד לאחד. אם אתם לא נותנים תמורה לפי עקומה של מקדמים נכונים תשאירו אותנו לפי העקומות המקוריות.

**עו"ד שי כהן:** הלוקחות שלי נמצאים בחלקה המערבית ובמקום זה העבירו אותם מזרחה למגרשים מסחריים. יש כאן הפרה של העיקרון קרוב ככל הניתן וכאן השגיאה של השמאי, ואין הסבר מדוע מי שיושב על חלקת מקור שמתחתיה היה מרכז מסחרי עבר פתאום למגרש של מגורים, ואחרים קבלו מסחרי. ללקוחות שלי נגרמו נזקים באלפי שקלים. גם בנושא שווים והפיצולים אין בתשובת השמאי מענה. לגבי מינוי שמאי בורר תשימו לב שכל המתנגדים בקשו להצטרף לבקשה למנות שמאי בורר.

**עו"ד שמואל פלגר:** אנחנו מאגדים 120 יח"ד אפריקה ישראל ונחמיאס בתוכנית פוזרנו על פני 4 מגרשים באף אחד אנחנו לא בשלמות. אנחנו מצטרפים לבקשה למינוי שמאי בורר ע"מ שנוכל לאגד את הקבוצות למימוש מהיר.

**עו"ד דוד בסון:** לגבי מגרש 607 היועמ"ש צריך לתת חו"ד משום שמגרש פרטי לא יכול להיות ציבורי. אי אפשר להשאיר אותו פרטי זה לא חוקי. מדוע אתם לא מוסיפים זכויות בניה? התבע היא ברח"ק של 2.5 ואפשר לשנות ל-3.5 בתוכנית שאושרה. טענתם שאין לכם סמכות, אתם העיר הכי גדולה וכן יש לכם סמכות ואתם יכולים להוסיף זכויות.

**עו"ד אורי חורש:** חלקה 129 שאני ורעייתי מחזיקים במחצית של הזכויות ובגינה הגשנו התנגדות המסתמכת על שמאותו של השמאי גיל לזר. אני מבקש לציין שכל העובדות שמצוינות בשמאות ביחס לטענות של עו"ד שטיינבך הם רלוונטיות.

**עו"ד ערן מוסרי:** נקודה ראשונה לא קבלנו תשובה לטענות שלנו לגבי המקדמים, טענותינו הם יותר לטעויות יותר עקרוניות. נקודה נוספת לנושא שיחזור הזכויות. תוכנית 1111 והתוכנית הנוכחית אי אפשר להפריד ביניהן. תוכנית 1111 היא תוכנית מתארית שקבעה עקרונות כללים לתכנון שיעשה בעתיד ע"י תוכניות מפורטות תוכנית שאושרה ב-1969, התוכנית שמופקדת מקודמת לאחר תקופה ארוכה. בתוכנית 1111 סעיף 10 מדבר על חלוקת השטחים ע"פ התוכנית תבוטל, בתוכנית ותשריט התוכנית 1111 מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים.

שחזור הזכויות 1111 קובעת את השטחים ויח"ד לפי שטח של דונם ברוטו כולל שטחי הדרכים. לא יכול להיות ששטחים הופקעו לצורכי ציבור יניבו שטחי בניה ויח"ד ומי שיהנה מהפרות כל יתר בעלי הזכויות שלא סבלו את אותה ההפקעה.

**שגית אבנרי:** בתוכנית הראשונה ישראל אבנרי קבלה את החלקים שמגרשים המרוחקים לכביש הראשי. לאחר התיקון התוכנית נעשתה אפליה החלקים של זליג הועברו לחלקה 313 עברו למגרש יותר טוב והחלקים של משפחתי הועברו 302. טענתנו היא שאין מקום להפליה הזו לפיכך אנחנו מבקשים לעבור למגרשים לבעלות פרטית ללא מסחר אלא לבניה בלבד 310 211 209 320 318 או 311.

## דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: כל חלוקה הייתה נתקלת בהתנגדויות. המושכות לחלוקה הזו היו אצל אנשי המקצוע. ונלקחו בחשבון מעמדם של אותם 50% בעלי זכויות על יחידות שהם לא הגישו התנגדויות ואין להם כוח ההתנגדות כקבוצה. גם ההצעה למינוי שמאי בורר לא ושכל הקבוצות יחתום חתימה חד משמעית לא תסתום את הגולל על הגשת ערר. אני סומך את ידי על הקביעה המקצועית של אנשי הצוות, ואם וועדת הערר תמנה שמאי בורר זה מכוחה ולא מכוחנו. אני מציע לקבל את ההמלצות של הצוות.

נתן אלנתן: אני מבקש התייחסות לגבי מגרש 607. בנוסף אני מסכים שאין שום ענין למנות שמאי בורר. השמאי פן פעל באופן מקצועי. יחד עם זאת מדוע לא מובן לי למה לא לתת עדיפות לאותם קבוצות מאוגדות להיות ביחד במגרשים שאותם קבוצות שהגיעו להסכמות מדוע לפזר אותם. אני כן הייתי בודק להכניס את הקבוצות לבניינים בפני עצמם, ועל ידי זה נוכל להביא את מימוש מהיר של התוכנית. כל טענות של קרוב ככול האפשר שנטענו ע"י אותם קבוצות אם יתנו להם להיות בבנין אחד הם ירדו ממינוי את נושא שמאי בורר. הטענה של הקבוצות יכולה להתקבל ע"י ועדת ערר לכן הייתי מציע לקחת את 4 הקבוצות לשים אותם במגרשים נפרדים להגיע למימוש מהיר ולהוריד את נושא שמאי הבורר.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לעזור למיליונרים אלא לעזור לאנשים הקטנים שיש להם דירה/יחידה קטנה. יהודה המאירי: מדוע לא לתת עוד חודש לקבוצות שרוצה להגיע להסכמות?

ליאור שפירא: אני מצטרף לדברי ראובן לא לשנות את הפאזל גם מבחינה חברתית השילוב הוא נכון ומבורך. לחילופין אולי אפשר לשקול שרק בעלי הקבוצה הם בתוך עצמם יעשו את החלופה ביניהם ובהסכמה וזה לא יפגע באחרים.

מיטל להבי: אני מצטרפת לדברי אלנתן לגבי מגרש 607. אני לא רואה את הקבוצות השתולות בקומה פה קומה שם מדרבנות את האחרים ומתמודדות עם קשיים שלא יביאו לישום מהיר. אולי כדאי לתת כללים לקרוב רחוק. יש אפשרות לתת איחוד בתנאי ששטח השטחים המאוחדים יהיו ברובו בעורף כמו במינהל. אני כן היית עושה איחוד זכויות וריכוזם אבל לא הייתי נותנת את הזכויות בגדה המערבית אלא את רוב הזכויות הייתי נותנת בגדה המזרחית. הייתי משאירה את זה לשמאי בורר שיכול למנוע הגשת ערר. אני יכולה להנחות את השמאי לגבי הקריטריונים. כרגע נראה שהזכויות של הקבוצות הגדולות מפוזרות אבל בפתרון שלהם הם מנכסים את הצד המערבי. לכן התנאי של ריכוז הזכויות יהיו בדופן המזרחית. השאלה אם מותר להנחות שמאי שעושה איחוד וחלוקה שירכז זכויות בדופן המזרחי. את הפירושים צריכים להתאחד במבנים קטנים ביותר בדופן המערבי. ריכוז זכויות, השניה וריכוז זכויות והמיקום של ריכוז הזכויות כתוצאה מאינטרס עירוני. איך ניתן להגדיר שמאות מוסכמת.

הזכויות לפי תא 5000 אם יש רח"ק שאפשר 3.5 ומאושר כאן רק 2.5 צריך לפעול לפי תוכנית המתאר. במקום שהנושא יגיע בשיטת הסלאמי בואו נתייחס ל-30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח"ק ולהגדיר אותו לדיור בר השגה ויש להוסיף לתמהיל הדירות. אורלי אראל: תא 5000 נתנה את הרח"ק המיריבי בהנחה ששדה דוב יאושר. אין אפשרות להכניס את זכויות הבניה הנוספות כל עוד שדה דב לא אושר. התוכנית שהופקדה היא בהתאם למגבלות של הגובה והרעש של שדה דב. לכן ברגע שנתגבר על אותם תנאים אנחנו נגיש תוכנית להגביר זכויות הבניה נגביר את תוספת שטחי הציבור והיח"ד.

השמאי שמואל פן: לפני 12 שנה התוכנית נקראה 1111/2א והועדה כאן אישרה אותה במשך הזמן התוכנית בוטלה. השטח תוכנן כמה פעמים. בתוכנית הזו התייחסתי לכל הבעלים ורוב האנשים אינם נמצאות בקבוצות של המנהלים. יש קבוצות של 4 מנהלים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה מרוכזת אבל זה לא פותר את את הבעיה של האחרים אלא פוגעת בהם. חשבתי שאני משמש להם כפה יכול להיות שטעיתי.

המושג מקדמים בשמאות שכתבתי 0.95 ושמאי אחר רשם 0.96 פירושו שמישהו צריך להכריע ואתם מיניתם אותי כשמאי אחראי. מקדמי השווי בשטח הזה חיים והמחירים עולים כך שמבחינה זו הפיכת הטבלאות מחדש פירושו הגשה תוכנית מחדש. קבוצת קנדה ישראל הם קבוצת יזמים שליקטו חלקות וחלקי חלקות במהלך העבודה שלנו והשטחים אינם רשומים על שמם בטאבו.

דני ארצי: הם לא בעלים יש להם זכויות אבל לא בטאבו.

השמאי פן: החלק המערבי של התוכנית הפך לשדה דב והתמורות של החלקות שלהם זזו מזרחה ואין סוף לדבר הזה. כרגע התוכנית כרוכה אחת בשני ואפשר לנהל מו"מ בינם לבין עצמם אבל זו קבוצת מיעוט. מיטל להבי: מדוע המוסדיים השטחים הכחולים מקבלים ריכוז זכויות ולא נותנים מנוף לקטנים.

השמאי פן: בניגוד לדעה הרווחת בשוק למעשה יותר כדאי לאנשים להיות בבעלות משותפת עם העיריה או מינהל אבל הם סבורים ששותפות עם המוסדיים היא דבר שלילי לכן לקחת את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.

נתן אלנתן: עו"ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ-600 יח"ד בתוכנית. כמה העיריה והמדינה שיש להם יח"ד כלומר הקבוצות בערך 50% מהבעלים במגרש שהם מאוגדים והם יכולים לצאת לשיווק. אורי שושני: לקבוצה של שורר הוקצו 5 מגרשים 202 212 308 311 320, יתר החברים שכלל שורר לא יכולים להכלל בקבוצות שאירגנו כמו חלקה 34 שהקצנו להם. בנפרד לגמרי כי זו החלטה של בית משפט. נתן אלנתן: מגרש 311 מגרש שהוקצה 310 יש 2 קומות 308 310 למה לא לשים אותם ב-311.

אורי שושני : אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשריט את ההקצאה של שורר.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו את הכלים לרדת לפרטי פרטים של 600 הבעלויות שישנה אז או שאנחנו סומכים על אנשי המקצוע שלנו או שממנים שמאי בורר. אני בעד מה שיהודה הציע לתת חודש להידברות ובנוסף לזה נאשר את חו"ד לענין החלוקה. כי ברגע שמזיזים חלק אחד מהפאזל הכל קורס ויקומו מתנגדים ויגישו עררים.

שמואל גפן : יש סכנה במינוי שמאי בורר.

נתן אלנתן : חייבים לקבל תשובות מפורטות מאחר וזוהי יגיע לוועדת ערר היא תראה שאנחנו לא חותמת גומי.

אורי שושני : במקרה אבנרי טוענה בדיוק כך על האפליה וזו בדיוק הבעיה בכל הנושא- הבעלים הפרטיים שאינם מאוגדים. דבר נוסף לרוע המזל עו"ד דונין הייתה הראשונה להציע את נושא שמאי בורר ואחריה כל חבריה. אני בדקתי ומעולם לא נטען בהתנגדויות למנות שמאי בורר.

דני ארצי : שחזור זכויות זה ללכת לחלקות המקור שמהן הופקעו שטחים. כאן תוכנית 1111 קבעה לקחת שטח תכנון לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב3700 והגיעה לדיון במועצה הארצית וכובדה שם, זה לא שחזור זה נובע מהוראות תוכנית 1111.

הראלה אברהם אוזן : מגרש 607 הוא מגרש שהיעוד שלו אזור לתכנון לעתיד ומכיוון שאי אפשר לבנות בו כיום, המגרש רוקן מזכויות הבניה שלו והן ניתנו לבעלים בתכנית זו. הוא נרשם בבעלות העיריה בנאמנות כדי שיהיו לו בעלים. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים ויום אחרי שהיא נרשמת וכדי לרשום אותה צריך בעלים והעיריה נרשמת כבעלים בנאמנות. המגרש הזה יכנס לתוכנית הבאה הוא יכנס עם אפס זכויות. המתנגדים חשבו שבגלל שהעיריה תירשם כנאמן המגרש יהיה מגרש ציבורי וכאן הבלבול. אבל העירייה היא רק נאמן. בעלי הזכויות בתוכנית הנוספת לא יקבלו זכויות בניה בגין מגרש זה, הוא נכנס כשטח קרקע בלבד. המתנגדים חשבו שברגע שהעיריה תרשם כנאמן המגרש יהפוך כציבורי בשלב הזה הוא לא מגרש ציבורי. כשתוכן תכנית חדשה המגרש הזה יכנס אליה כקרקע שרוקנו אותה מזכויות בניה.

דני ארצי : במגרש הזה העיריה תרשם כבעלים בנאמנות.

מלי פולישוק : ברגע שתהיה תוכנית חדשה השטח הזה ימולא במשהו בזכויות.

אורית ברנדר : השטח יקבל יעודי קרקע ע"פ התוכנית הבאה והוא יכנס לתוכנית חדשה הכוללת איחוד וחלוקה עם אפס זכויות. ההחלטה לכלול את הבעלים במשולש הזה בתכנית 3388 היתה מתוך כוונה לתת אפשרות מימוש בתוכנית עכשיו כי אף אחד לא ידע מתי שדה דב יתפנה.

ליאור שפירא : בנאמנות עבור מי ?

הראלה אברהם אוזן : עבור הציבור.

אורלי אראל : כל בעלי הקרקע קבלו זכויות במגרש אחר ופוצו.

נתן אלנתן : אני מציע לתת 30 יום לשבת עם הקבוצות ולהגיע להסכמות.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי בעוד 30 יום בהם ניתנת אפשרות לבעלי הקבוצות להגיע להסכמות ביניהם ועם שמאי התכנית.

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

### חו"ד נוספת :

החלטת הועדה המקומית הייתה לאפשר למתנגדים להציע פתרון כולל, תואם את טענותיהם תוך כחודש ימים- בתיאום עם שמאי התכנית והיחידה לרפרצלציה באגף תכנון העיר.

בתום חודש וחצי, הגיעה הצעת המתנגדים לעיון השמאי. הצעתם תבחן ע"י שמאי הועדה ויחידת הרפרצלציה במינהל ההנדסה תוך כוונה למצות את המהלך עד למועד הדיון בפועל.

יש לציין שוב, כי הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שתהיינה מקובלות על כל הבעלים בתחום התכנית, הינה משימה קשה במיוחד ויתכן שבלתי אפשרית.

יש לציין כי לא כל הבעלים המיוצגים ע"י עורכי הדין שהגישו התנגדויות, שמאי התכנית מחוייב לתת מענה ולהתחשב גם בבעלים שאינם מיוצגים.

יש להדגיש כי :

- התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם.
- ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות קטנות ללא הקצאה לשטחי ציבור.
- מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37 בלבד.

לאור עובדות אלו, מוצע לתת תוקף לתכנית, בהתאם לחו"ד צוות להלן. במטרה לאפשר מימוש והקמת שכונת מגורים חדשה.

א. במידה וניתן יהיה להגיע להסכמות ע"פ הצעת המתנגדים- יפורט בדיון.

ב. במידה ומהלך זה לא יצלח-

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :

מס' התנגדות חו"ד צוות

|    |   |
|----|---|
| 1  | לדחות את ההתנגדות   |
| 2  | לדחות את ההתנגדות   |
| 3  | לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.          |
| 4  | לדחות את ההתנגדות   |
| 5  | לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים                |
| 6  | לדחות את ההתנגדות   |
| 7  | לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.                      |
|    | לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.   |
| 8  | לדחות את ההתנגדות   |
| 9  | לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.                              |
| 10 | לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34                      |
| 11 | לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.                              |
| 12 | לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב' |
| 13 | לדחות את ההתנגדות   |
| 14 | לדחות את ההתנגדות   |
| 15 | לדחות את ההתנגדות   |
| 16 | הוזמנה לבקשתה לדיון   |
| 17 | לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'    |
| 18 | לדחות את ההתנגדות   |
| 19 | לדחות את ההתנגדות   |
| 20 | לדחות את ההתנגדות   |
| 21 | לדחות את ההתנגדות   |
| 22 | לדחות את ההתנגדות   |
| 23 | לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.          |
| 24 | לדחות את ההתנגדות   |
| 25 | לדחות את ההתנגדות   |

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן :

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

נתן אלנתן: הקבוצות הגיעו להסכמות ביניהם אולם הם לא מקובלות על השמאי שמואל פן. לכן אני ממליץ לקבל את ההמלצה של שמאי התכנית.

ההסכמות שהם דרשו ייטבו עם בעלי הדירות שהם מייצגים והגישו התנגדות, אבל יפגעו בבעלים אחרים בתכנית. ולכן אין אפשרות ונחזור להמלצת הצוות הקודמת ולאשר את תוכנית איחוד והחלוקה עם ההתנגדויות שהסכמנו לקבל בזמן הדיון.  
דני ארצי: מקריא את המכתבים של מייצגי הקבוצות.  
שמואל פן: ניסינו לשבת עם מייצגי הקבוצות ולרכז את הבקשות שלהם אבל הריכוז יהיה על רחי' אשכול. לקחת חלקות של אנשים שקבלו במרכז התוכנית ולהיזיז אותם ללוי אשכול בגלל שלא התנגדו ולהרע את מצבם זה לא הוגן. אבל זה משהו גורף.  
אני מציע לקבל את ההחלטות שהתקבלו לפני חודש.  
נתן אלנתן: אתם כן ממליצים לפרסם 106 ב'.  
דני ארצי: כן גם שינוי קטן ואחד המתנגדים מקבל מגרש חלופי אנחנו חייבים לפרסם 106.  
הראלה אברהם אוזן: 106 הוא נקודתי ואתם צריכים לקבוע כיצד התבצע הפרסום. במשלוח הודעות לאותם אנשים שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. יש להם זכות להגיש התנגדות אחרי הפרסום.  
נתן אלנתן: זהו מכתב רשום

### **הועדה מחליטה:**

לאחר שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בטבלת האיזון של התנגדויות מספר 3,12,17,23 כמפורט לעיל ובכפוף לבדיקת השמאי.

במידה ויימצא צורך בתיקון הטבלאות הועדה המקומית תשלח הודעות לפי סעיף 106 ב' עם פירוט השינויים, לאותם אנשים, שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים המפורטים לעיל, יהיה רשאי להגיש לועדה המקומית את התייחסותו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותחליט בנושא לאחר משלוח ההודעות לפי סעיף 106 ב'.

**משתתפים:** נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי

### **חו"ד נוספות:**

לאחר שהוחלט על ידי הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כפוף לבדיקת שמאי התכנית (התנגדויות מס' 3,12,17 ו-23). שמאי התכנית בדק את הבקשות ובהתאם התקבלו שינויים מוצעים אפשריים לתיקון טבלת האיזון להתנגדויות מס' 3,12,17.

נשלחו מכתבים עם הודעות לפי סעיף 106 ב' ל-14 בעלים שעשויים להיפגע מתיקון טבלת האיזון ושינוי ההקצאות של מגרשיהם ביחס לתכנית המופקדת.

לאחר תום המועד לקבלת התנגדויות ל- סעיף 106 ב' התקבלו 3 התנגדויות כדלקמן:  
1. משרד עו"ד מרים דונין המייצג את יורשי דיסקין דבורה ז"ל מתנגד לשינוי המוצע. כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדויות 3 ו-17.  
2. עו"ד יול ברדוש המייצג את אחת מיורשי רייכר יעקב ז"ל מתנגד לשינוי המוצע, כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדות מס' 12.  
3. עו"ד שי כהן המייצג את גב' נעמי בריקמן, גדעון שפירא וזאב שורק הודיע שבעלים אלו אינם מתנגדים לשינוי המוצע מבחינתם זו "הרע במיעוטו", אולם מיוצגים אחרים מטעמו מתנגדים לתכנית ולטבלאות האיזון לאחר שבקשתם לתיקונים בטבלה והתנגדותם לא התקבלה.

### **חו"ד הצוות(תחום מקרקעין)**

המלצתנו הינה לקבל את התנגדויות שהתקבלו בעקבות משלוח ההודעות לפי סעיף 106 ב' כמפורט מעלה. לכן בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 מומלץ כי הועדה המקומית תקבל את התנגדויות מס' 5, 10, בשלמות ו-7, 9, 11 בחלקן, על תיקונים טכניים, כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, תתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות תדחה את שאר ההתנגדויות ותאשר התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0018-17 ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

דני ארצי: לאחר קבלת חלק מההתנגדויות, נעשו תיקונים קלים בטבלת ההקצאות ונשלחו הודעות ע"פ 106 ב'. קבלנו התנגדויות לפי סעיף 106 ב' שהמתנגדים לא מוכנים לתיקונים. לכן, אנחנו חוזרים לוועדה ולהחלטה הקודמת ומבקשים לקבל רק את ההתנגדויות עם התיקונים הטכניים מיום 1.3.17, ולתת תוקף לתוכנית לאחר תיקונים טכניים.

מיטל להבי: חשבנו שאתם יכולים לעשות ריכוז זכויות ולהשאיר ליחידים דווקא את הצד המערבי היותר איכותי.

נתן אלנתן: התקיים דיון בנושא הזה והבעלים לא רצו את הדופן המערבי. מסתבר היום שזה לא אפשרי להגיע להסכמות ולתקן את לוח ההקצאות גם לפי 106 ב' תיקונים קטנים שבוצעו, שגם הסתבר שזה לא אפשרי, ובסופו של דבר חזרנו להחלטה הקודמת.

ראובן לדיאנסקי: בדברי הקודמים במקרה הזה צריכים לסמוך על אנשי המקצוע ולראות את הלוגיקה בחלוקה. כל ניסיון לעשות תיקונים ולשנות את הפזל זה יגרע.

מלי פולישוק: חלק מהחברות הם מורכבות מאנשים פרטיים זו לא חלוקה. נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההמלצת הצוות.

### הועדה מחליטה:

בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 הועדה מחליטה לקבל את התנגדויות מס' 5, 10, בשלמות ו-7, 9, 11 בחלקן, על תיקונים טכניים, כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

מיטל להבי: נמנעת

**משתתפים:** שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

### דיווח לוועדה:

תיקון טעות סופר ב- החלפת טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388 ב' – שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול" – תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני רישום התכנית שבנדון בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון אל מול תשריט התוכנית ועקרונות השומה (מס"ד 721 עד 774 בטבלה הוקצה במצב היוצא לכולם מגרש 207, במקום חלוקה ל-3 מגרשים שונים; 311 (1507 מ"ר), 202 (1,112 מ"ר) ו-320 (2,902 מ"ר)).

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

### ח"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בטבלת האיזון והקצאה במספרי מגרשים, בשגגה, בנספח טבלת ההקצאות של התכנית שפורסמו, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

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

דני ארצי: דווח את תיקון טעות סופר בטבלת הקצאות בתוכנית 3388 ב', תכנית שאושרה בנובמבר 2021. לפני הרישום נתגלה שיש טעות בטבלת ההקצאות ולכן אנו מביאים זאת בפניה הוועדה. מלי פולישוק: לא ראיתי בדברט את הטבלה ולא את הפרטים?

דני ארצי: כל ההיסטוריה של התוכנית זה ממוזמן.  
אודי כרמלי: זה מופיע בדרפט בעמוד 57  
אופירה יוחנן וולק: ניתן לציין פירוט הדיון הנוסף בסוף הדרפט.  
דורון ספיר: מאושר

## **בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

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

### **דיווח לוועדה:**

תיקון טעות סופר והחלפת שם בעלים טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388ב' – "שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול" – תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון ובהתאם לנסח טאבו צביה סטרכלביץ הינה בעלת חלקים בבעלות של 8375 / 738300, לכן יש צורך בתיקון במס"ד 660 שבטבלת האיזון, ולכן נדרש החלפת השם של סטרכלביץ צביה במקום השם המופיע כעת בטבלה סטרכלביץ מאיר. למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

### **חו"ד תחום מקרקעין:**

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בשם בעלים כפי שמשקף נסח הטאבו בטבלת האיזון, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

## **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:**

דני ארצי: תיקון טכני בתוכנית שקבלה תוקף ולצורך הרישום שלהם הסתבר שיש צורך בהחלפת שם שהסתבר לצורך הרישום.  
דורון ספיר: מאושר.

## **בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

.....  
.....  
להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא