

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - 0005-25

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד' הר ציון, ידעיה הפניני, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד' חכמי ישראל.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	12	-



שטח התכנית:
כ 18.6 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0005

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

הפקדת התכנית:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומו ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker 30.5.24, שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית. לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-24'ב' מיום 31/07/2024 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום נוכח הדחיפות לקבל בה החלטה. תוכנית 4673 היא תוכנית של פרצלציית מוש"ע, שנמצאת בימים אלו בהפקדה. התקבלה בקשה לאורכה להגיש התנגדות לתוכנית ומאחר ומדובר בתוכנית פרצלציה, תוכנית מורכבת עם או"ח שלא בהסכמה, אנחנו ממליצים לוועדה לתת אורכה גורפת להגיש התנגדויות לתכנית לעוד 30 יום נוספים. זאת ההמלצה שלנו. ליאור שפירא: אנחנו מאריכים את התקופה להגשת התנגדויות ב- 30 יום.

בישיבתה מספר 0014-24'ב' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12416 בעמוד 8182 בתאריך 28/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית :

1.	דוד וינרב	תאי שטח 201,806,870
2.	רפאל נוורו	תא שטח 20
3.	אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי	תא שטח 7
4.	ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלים במתחם המערבי	תאי שטח 201,870,806
5.	עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן	תא שטח 1

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו :

התנגדות 1: דוד וינרב				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	1.	זכויות המתנגד חולקו בשלושה תאי שטח נפרדים (201) בייעוד תעשייה קלה ומלאכה, 870 בייעוד חניון, 806 בייעוד דרך מאושרת). לטענתו, נדרש ע"פ תקן 15 לרכו את הזכויות בתא שטח אחד.	לדחות את ההתנגדות	מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים, ללא שינוי ייעודי קרקע וללא תוספת זכויות. לאור זאת, ייעודי הקרקע בחלקה המערבי של התכנית, ממערב לשד' הר ציון, אינם משתנים ונותרים ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית מאושרת. סעיף 4.2.2 (א) מגדיר את שלושת תאי השטח 201, 806, 870 כמתחם תכנון אחד לתכנון מפורט בעתיד, שמימוש הזכויות בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת עתידית שתכלול איחוד וחלוקה בין הבעלים להם מוקצות זכויות במתחם בתכנית הנוכחית. פעולה תכנונית זו משפרת את מצב בעלי הקרקע בהשוואה למצב הקיים, מבחינת ריכוז בעלי קרקע.
2.	2.	שווי הזכויות חושב לפי 68.48 מ"ר ולא לפי 140.4 מ"ר שהוא השטח הרשום במושע.	לדחות את ההתנגדות	טבלאות איזון וחלוקה מבוססות על הרישום בטאבו, בלשכת הרישום למקרקעין. השטח הרשום בטאבו הוא שטח ברוטו, הכולל בתוכו בנוסף לשטח בייעוד תעשייה, גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, זכויות דרך וחניה ציבורית. במסמך עקרונות השומה, סעיפים 14.2(2) - 14.2(5) פורטו דרכי חישוב הזכויות במתחם המערבי : זכויות הבניה במתחם המערבי חושבו לפי השטח בייעוד לתעשייה לפי 120%, לחניה ניתן מקדם אקוויוולנטי

של 0.4 ולשטחי הדרך נקבע מקדם 0.1. הובא בחשבון כי הבעלות (הן במצב המאושר והן במצב מוצע) היא במושעה. שטח המתחם המערבי הוא כ-4.9 דונם, ומתוכו השטח ביעוד לתעשייה הוא 2.358 דונם - וממנו נגזר השטח לחישוב הזכויות. מבוקש להוסיף תיקון טכני: לעקרונות השומה יתווסף סעיף המבהיר את החישוב, כדלקמן:																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ייעוד</th> <th>שטח קרקע</th> <th>שווי מ"ר קרקע</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תעשייה</td> <td>2,358</td> <td>4,600</td> <td>1</td> <td>10,846,800</td> </tr> <tr> <td>חניה</td> <td>1,240</td> <td>4,600</td> <td>0.4</td> <td>2,281,600</td> </tr> <tr> <td>דרך</td> <td>1,309</td> <td>4,600</td> <td>0.1</td> <td>602,140</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>4,907</td> <td></td> <td></td> <td>13,730,540</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר קרקע בצד המערבי</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,798</td> </tr> </tbody> </table>	ייעוד	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע	מקדם	סה"כ	תעשייה	2,358	4,600	1	10,846,800	חניה	1,240	4,600	0.4	2,281,600	דרך	1,309	4,600	0.1	602,140	סה"כ	4,907			13,730,540	שווי מ"ר קרקע בצד המערבי				2,798				
ייעוד	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע	מקדם	סה"כ																														
תעשייה	2,358	4,600	1	10,846,800																														
חניה	1,240	4,600	0.4	2,281,600																														
דרך	1,309	4,600	0.1	602,140																														
סה"כ	4,907			13,730,540																														
שווי מ"ר קרקע בצד המערבי				2,798																														
השווי נקבע עפ"י תכנית מאושרת תא/446 ואינו כולל פוטנציאל עתידי או שווי מחוברים (המבנים אינם מיועדים להריסה). האיזון נערך בהתאם לתקן 15. ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי כך שלא ניתן להתייחס לערכים ספציפיים.	לדחות את ההתנגדות	ערכי הקרקע לא תואמים את שווי השוק.	3.	3.																														

התנגדות 2: רפאל נוורו				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	7 - 2	המתנגד הוא בעל חנות פרחים בכתובת חכמי ישראל 3. כיום משמש השטח בחזית החנות (בייעוד שצ"פ) כאזור לפריקה וטעינה וחניית לקוחות. הקמת "גינה ציבורית" מול החנות תגביל את התנועה לעסק ותהווה פגיעה בו.	לדחות את ההתנגדות	(א) תא שטח 20 גובל בשצ"פ במצב המאושר (תא שטח 601) ובהתאם לעקרונות התכנית, לא מוצע שינוי במצבו הסטטוטורי. התכנית אינה מאפשרת צמצום שטחי שצ"פ. (ב) השצ"פ הקיים מול חנות המתנגד מאופיין בריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה ומבחינה תכנונית נכון לשמור על ייעוד הקרקע המאושר ועל העצים הבוגרים בתחמו. (ג) בתאי שטח 1 ו-20, הפונים לשד' הר ציון, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תיבחן הנחיצות והאפשרות להסדרת גישת רכבים לחניה, פריקה וטעינה וכיו"ב.

התנגדות 3: אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	3 - 2	הגדרת המגרש אינה נכונה משום שהיא חסרה חלק כלוא שצורף לתא שטח 10 (ידעיה הפניני 18).	לקבל את הסעיף בהתנגדות	לאור המסמכים שהועברו ובחינת תצלומי אוויר, מומלץ לקבל את הטענה, להרחיב את תא שטח 7 ולתקן בהתאם את גבולותיו עם תאי שטח 9 ו-10. הגבולות המעודכנים יקבעו ע"י מודד בעת תיקון מסמכי התכנית.

2.	14 - 11, 4	לתא השטח אליו שויכו המתנגדים שויך בעלים נוסף (אידיה צרפתי), באופן היוצר מושעה שלא קיימת כיום, היות והמתנגדים מחזיקים במגרש ללא בעלים נוספים. יש לשאוף להקצות מגרשים נפרדים לבעלות יחידה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות	בעקבות בדיקה, הבעלים הנוסף (אידיה צרפתי) משויכת בסקר המחזיקים, לפי נתוני ארנונה, לכתובת חכמי ישראל 1, ומוקמה בטעות בתא שטח 7. לאור זאת, תועבר אידיה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20.
3.	15	ככל וישויכו בעלים נוספים לתא השטח של המתנגדים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	המושעה קיימת בשני מצבי התכנון (המאוסר והמוצע). מטרת התכנית היא לצמצם את המושעה הקיימת כיום ככל הניתן, ע"י חלוקתה למגרשים פרטניים ככל הניתן ובהתאם לסקר בעלויות שנערך לתכנית.
4.	16	הוראות התכנית וגודל המגרשים במסגרתה לא מאפשרים מימוש זכויות הבניה בחלק מתאי השטח, ובאחרים מובילים לתכנון באיכות אדריכלית ירודה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מחלקת את המושע למגרשים פרטניים בהתאם לקיים בפועל. התכנית מציעה פתרונות תכנון המאפשרים חלופות בינוי נוספות על בניה במגרש באופן עצמאי, כגון איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנון גרעין משותף וכיו"ב. באופן ספציפי לתא שטח 7, אין מניעה למימוש הזכויות המוצעות. טענת המתנגד התעלמה מהאפשרות לבניה בקיר משותף בקו בניין צידי 0.
5.	17	התכנית הופכת בינוי קיים לחורג מהוראות התכנית ואינה כוללת הוראות מעבר המכשירות בינוי קיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 1.2.4(ב) מגדיר את התנאים לפיהם מתאפשרת תוספת בניה במבנה קיים, גם אם חורג מקווי בניין. התכנית לא סימנה להריסה מבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים במסגרתה, כל עוד אינם חורגים לשטח ציבורי או מהווים מטרד.
6.	2, בליווי מפת מדידה	המתנגדים מחזיקים בפועל בשטח קרוב לשטח הרשום המוקנה להם ובהתאם למדידה בשטח של כ 316 מ"ר. בחזית המגרש שטח מרפסת פתוחה שאינה כלולה בתא השטח 7.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) המרפסת שלטענת המתנגדים מצויה בחזית המגרש אינה קיימת ע"פ מפת מדידה וכן בצילומים שהוצגו ע"י המתנגדים. (ב) הגדרת המגרשים בתכנית נעשתה בהתאם למצב הקיים בפועל, לפי גדרות ודרכים, באמצעות מפת מדידה אנליטית. הגדרת תא שטח 7 קובעת מגרש שבו נותר מרווח פנוי בין גבול המגרש הקדמי לבין חזית המבנה הקיים. (ג) התכנית מרחיבה את רח' ידעיה הפניני, כמו רחובות אחרים בתחומה, לצורך יצירת זכות דרך מינימלית של 9 מ'. יובהר כי ההפרשה לצרכי ציבור הופרשה מכלל המגרשים במצב הנכנס.
7.	מסמכי שמאי עמ' 25, סעיף "הקצאה"	אין יכולת לממש את זכויות הבניה, לאור ההוראה כי בתאי שטח בהם אורך החזית גדול	לקבל חלקית את הסעיף	אין מגבלה למימוש זכויות הבניה מהטעמים הבאים: (א) ע"פ סעיף 1.1(ו)(ג)(4), "ניתן לחרוג מקו הבניין הצידי המפורט לעיל, עד גבול מגרש,

<p>בתנאי תכנון קיר משותף, חופף עם המגרש השכני".</p> <p>מס' הקומות המותר: 3 + קומת גג.</p> <p>הזכויות לתא השטח: 330 מ"ר עיקרי. זכויות סופיות יקבעו בטבלת איזון לאחר תיקון מסמכי התכנית ובהתאם לעקרונות השומה בתכנית.</p> <p>(ב) קו הבניין הקדמי הוא 2 מ' ולא כפי שנטען.</p> <p>(ג) השטח בתחום קו הבניין במקרה של בניה בקיר משותף עם שני תאי השטח הגובלים מוערך בכ- 166 מ"ר, בכפוף לאישור סעיף א בהתנגדות. על כן, לא קיימת מגבלת מימוש זכויות.</p> <p>(ד) עם זאת, לאור אי הבהירות ביחס לבניה בקיר משותף, מבוקש לדייק את סעיף 4.1 ביחס לבניה בקיר משותף במגרשים ייחודיים ובמצבים של מבנים בעלי קיר משותף ברצף של מספר מגרשים (לדוגמה מגרשים פינתיים).</p>	<p>בהתנגדות</p>	<p>מ-12 מ"א, יהיו קו הבניין הצידי 3 מ' והאחורי 5 מ'.</p> <p>לטענת המתנגד, קו הבניין הקדמי הוא 3 מ'.</p>	<p>במגרש 7"</p>
--	-----------------	---	-----------------

<p>התנגדות 4: ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלי זכויות במתחם המערבי</p>				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	על טבלאות האיזון להתחשב באחוז ההפקעה המשוקלל בשני המתחמים ולא עבור כל מתחם באופן ספציפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה).
2.	ב2	אין להקצות במתחם המערבי זכויות למי שהם מחזיקים מהמתחם המזרחי או לבעלי זכויות שאינם מחזיקים כלל בנכסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	<p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>בעלים לא משויכים (שלא נמצא קשר ישיר בינם לבין שטחים בנויים במיקום ספציפי) מוקמו במתחם המערבי, משום שהמתחם המזרחי מבונה ברובו ומוגבל ביכולתו להכיל זכויות בניה נוספות, באופן התואם את אופי הבניה המוצע של שכונת המגורים.</p> <p>לעומתו, המתחם המערבי, שיקבל מענה תכנוני עתידי, ממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית אלא פתרון מאוזן ביחס למתחם המזרחי.</p>
3.	ב2 (ס"ק 29)	מבוקש לתקן את הטבלאות ולהעביר 3 בעלים מהמתחם המזרחי למתחם	לקבל חלקית את הסעיף	<p>שיוך הבעלים לתאי שטח פרטניים נערך באמצעות סקר בעלויות שהתבסס על ניתוח מסמכי ארכיון, מפגשים עם הציבור, סיורים בשטח וביקור במבנים לצורך השלמת כתובות לא-משויכות.</p>

		המערבי (ולהעניק להם זכויות בתאי שטח 201, 806, 870) כדלקמן: - את הבעלים יוסף כהן מתא שטח 18; - את הבעלים גדעון טור מתא שטח 4; - את הבעלים "בסט אויל" מתא שטח 3.			בהתנגדות	בכפוף להעברת אסמכתאות ע"י המתנגדים ביחס לשיוך המבוקש שלושת המתנגדים, תיערך בדיקה חוזרת וככל שיתגלה כי השיוך לתאי השטח במתחם המזרחי נקבע בשוגג, הם יועברו לתא השטח המערבי.
4.	3ב	יש לקבוע שווי יחסי נכנס לפי מצב הרישומי בנסח ולא שיעור ההפקעה הנובע לכאורה מההחזקה בפועל.			לדחות את הסעיף בהתנגדות	שווי במצב נכנס נקבע ע"פ תכניות החלות בתחום התכנון, לפי שווי קרקע לתעשייה, לחניה ולדרך, בהתאם לשטח הרשום של כל אחד מבעלי הזכויות.
5.	4ב	יש להביא בחשבון את מקדמי אי זמינות הקרקע לבניה.			לדחות את הסעיף בהתנגדות	טענה לאי-זמינות הקרקע לבניה אינה נכונה, משום שהזמינות רק משתפרת לעומת המצב הקיים, היות והחלקה פוצלה לחלקים ומספר הבעלים ליחידת בעלות קטן.
6.	5ב	טבלת האיזון יש להוריד מתחת לקו את תאי השטח ב"יעודי חניה" ו-"דרך".			לדחות את הסעיף בהתנגדות	ייעודי הקרקע בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית מאושרת. המתחם המערבי כפוף להכנת תכנית מפורטת עתידית, שתכלול איחוד וחלוקה, במסגרתה יקבעו השטחים הציבוריים שיירשמו מתחת לקו.
7.	6ב	אין התייחסות לשווי מחוברים			לדחות את הסעיף בהתנגדות	ההתייחסות למבנים נעשתה עפ"י תקן 15. המבנים הקיימים ע"פ היתר אינם מיועדים להריסה ולכן אין מקום להתייחס למחוברים שכן יש להם תרומה זהה בשני מצבי התכנון.
8.	7ב (ס"ק 41)	עיריית ת"א מקבלת זכויות במתחם המערבי אולם השטח לחישוב זכויותיה הוא לפי שיעור ההפקעה של המתחם המזרחי.			לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	בבדיקת ההתנגדות נתגלתה טעות בתחשיב זכויות עיריית תל אביב בחלק מתאי השטח במתחם המערבי. התחשיב יערך מחדש בהתאם לשאר בעלי הזכויות בצד המערבי, כאמור בעקרונות השומה.
9.	7ב (ס"ק 42)	לא בוצעה ביחס לשטחי העיריה מדידה בפועל, ישנה הסתמכות על נתונים חישוביים ולכן יש חשש שנפלה טעות בחישוב זכויות העיריה			לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד. השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית מבוססים על מדידת מודד. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). לעניין זה אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.
10.	ג (הצעה)	ניתן להקצות			לדחות	המתחם המזרחי הוא בעל אופי של שכי' מגורים

<p>וטופולוגיית מבנים במגבלות גובה צפיפות ובינוי, לא קיימים מגרשים פנויים המאפשרים הקצאה לבעלים אשר אינם מחזיקים בשטחים בנויים.</p> <p>המתחם המערבי מאפשר מענה תכנוני עתידי, שממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. המענה מאפשר פתרון מאוזן עבור בעלי קרקע רשומים אל מול צפיפות המגורים הקיימת במתחם המזרחי.</p> <p>החלוקה נעשתה לאור העובדה שתכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית.</p> <p>תכנית עתידית זו תוכל לתת מענה לבעלי מקרקעין שאינם מחזיקים במבנים - בזכויות בניה או ע"י יצירת תא שטח עצמאי.</p>	את הסעיף בהתנגדות	מגרשים ריקים ופנויים לבעלים שאינם משויכים.	לפתרון
---	-------------------	--	--------

התנגדות 5: עמרים ורה, עמרים דוד אבא ועמרים יהונתן				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	יש להקצות למתנגדים מגרש עצמאי ללא צירוף בעלים נוסף (ברוטשוולי שלווה).	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ברוטשווילי שלווה, משויך/ת ע"פ סקר הכתובות שנעשה לתכנית ועל פי רישומי ארנונה, לכתובת ידעיה הפנימי 2 - מגרש ריק ומגודר, הגובל במגרש שבו מחזיקים המתנגדים. לאור מיקומו של תא השטח במיקום עירוני ראשי, עם חזית ארוכה לשדרות הר ציון, נכון לאפשר תכנון עתידי איכותי, תוך ייעול התכנון וניצול מיטבי של המגרש. לצורך יצירת מגרש תכנון מיטבי נדרש צירוף הבעלים לתא שטח מאוחד.
2.	ב2	יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע ומגבלות תכנוניות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	במצב הנכנס מצויה חלקה 12 בבעלות של כ- 240 בעלים במושעה. רבבים מתאי השטח המוצעים בתכנית הוקצו זכויות במושעה. בתא שטח 1 צומצמה המושעה במצב היוצא לכ-4 בעלי זכויות. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מרכיב המושעה כלל, לא במצב הנכנס ולא במצב היוצא.
3.	ב3	מבוקש לבטל את הדרישה להכנת תכנית עיצוב	לקבל חלקית את הסעיף, עבור תאי שטח 1 ו-20	לאחר בדיקה מומלץ לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב ולהמירה בדרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהליך הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) לקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

(ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. לפרסם את ההחלטה והטבלאות יפורסמו לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים למי שרואה עצמו נפגע מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
.3	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
.3	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
.4	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות 3 ו-4 כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק בהתאם לבאות :

- א. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה , בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
- ב. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
.3	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
.3	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
.4	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי.