

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0006-25' - 16	דיון בהתנגדויות

דיון נוסף: לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, ישי"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	3, 1		2



שטח התכנית:
33.138 דונם

מתכנן: מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות:
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)
חלקה 2: רשות הפיתוח
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) 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).
 בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.
 לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.
 בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.
 תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.
 בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.
 התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.
 מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.
 המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאיחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

יעודים קיימים: מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.
 יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/ע-1 מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג-1 בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
33,493	33,483	סה"כ

מצב מוצע:

יעוד מגורים א:

קומת קרקע:

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה. בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **קומות עליונות:** מגורים בלבד.

הוראות בינוי:

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם. הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

מס' קומות:

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית). בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות. ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - '25-0006

קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.

תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.

הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול

סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור

תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.

התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

ב-9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25ב'

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	33% לקומה שטח עיקרי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
שטח יח"ד מינימלי: 45 מ"ר	במגרש עד 200 מ"ר: 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר: 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר: ללא מגבלה	שטח יח"ד מינימלי	
מגרש בניה מינימלי: 70 מ"ר	מגרש בניה מינימלי: 115 מ"ר		
3 - 5 קומות בהתאם למיקום	2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	קומות	גובה
על פי הנחיות מרחביות	8.8 - 11.5 מ'	מטר	
ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם	60% - 70% על פי תנאים	תכסית	
על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.	על פי תקן	מקומות חניה	

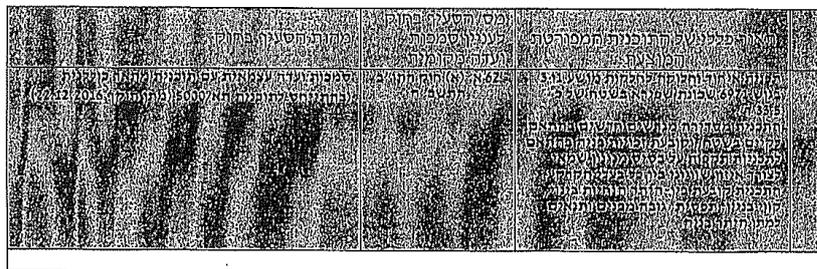
*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

הועדה המקומית לתכנון זלביניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית (507-0702928)	שם התכנית "תא/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 3, 3 בגוש 6971, שכונת שפירא"	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית Arc 78
סוג הפרשה והגשתה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגולח" (שעור לא הוטמכו)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג חרשות			
שם החרשות (בה חלה התכנית)		סוג החרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מ/ר (אם התכנית מוגשת למסלול התכנית והאשור)			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			



התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/07/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?
עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4-ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. תנאי להפקדה: עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה: עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 5. תנאי להפקדה: אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 6. תנאי למתן תוקף: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

התוכן	מס' החלטה
3, 1 - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

דיון נוסף בהפקדת התכנית, 8/5/2024

- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית, מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה, כך שהתכנית תופקד מכוח תכנית המתאר תא/5000.
- משרדים יותרו רק כחלק מדירת מגורים ולא באופן עצמאי, כך שהגדרתם בתכנית תהיה תואמת להוראות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" במסגרת הוראות תא/5000.
- בהתאם להוראות תא/5000, מבוקש אישור הועדה לכך שבמגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, לצורך התאמה למאפייני הבניה הקיימת בשכונה.
- לצורך הרחבת דרכים והסדרת רחובות קיימים בייעודי קרקע שאינם תואמים את המצב בפועל, יוגדל סך השטחים בייעודי דרך בכ-490 מ"ר ובמקביל יוקטן היקף השצ"פים בכ-660 מ"ר. לפיכך, ולאור העובדה שמטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים וחלוקת המושעה למגרשים, לפי הבנוי בפועל וללא תוספת שטחי בניה, סך השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים ושצ"פים), לאחר האיזון לעיל, יוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר בהשוואה למצב המאושר (הפחתה של כ-1.5% מסך השטחים הציבוריים במצב המאושר).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

גילויי התכנית			
שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית	מספר התכנית
ש"ת/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 1, 3 בגוש 6971, שכונת שפירא"	ועדה מקומית	Arc 78	(507-0702928)
גילויי הפרשות הוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הפרשות			
שם הפרשות (בה חלה התכנית)	סוג הפרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל אביב יפו
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוטו התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית
מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית
מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית

שימוש בסעיפי הנ"כ בסוגיית התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(7)	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית ונחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
מחוזת הסעיף	סעיף
+ איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)(1)
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)(4)
+ קביעת הוראות בינוי והגדלת תכנית	סעיף קטן (א)(5)
+ קביעת גודל שטח מגרש מונימאלי ומקסימאלי	סעיף קטן (א)(7)
+ תוספת 1-2 קומות	סעיף קטן (א)(9)
+ הוראות להריסת מבנים הוראות לקביעת זיקת הנאה	סעיף קטן (א)(19)

תוצאה וחותמי			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחלקת הוועדה			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 2533273-5	חתימת	תאריך 11.4.2024
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה הראלה אברחם אוזן, ע"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימת	תאריך 11.4.2024

דן ברעם | 2017

העתקים
למי איננה סוממת - האשעף (מחשוב מוכנה ועדה מתוגנת)
צוות תכנון

	4.2.2.(3) קומנה - עליונה תחיה קומת גג חלקית.		
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (לי"ר)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	לא רלבנטי התכנית חייגה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מנטיעה זכויות.	(לי"ר)	4.1.1 סעיף - תקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספות שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים ליייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר תקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.1 - כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ דרכים 3.6.1 (ב) שטחי בניה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכנון קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד 3.6.14 רחוב שכונת - רחוב מסילת ישרים והכמי ישראל רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מודרנה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטן זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן חניה	נספת תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) המרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) תנוונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
+	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות יצת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנון (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

הוראת הניהול נשמרת ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המגוון המוביל לנתר תיא 5000, כמפורט לחלק			
הסעיף הראשי בתוכנית המגוון	זיקות השטח בתוכנית המגוון	הוראות ו/לבטוחות בתוכנית המגוון	התאמות התוכנית בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי המגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מזיניות לאזור התכנון.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) (2) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו.	+ (תותר צפיפות יח"ד עד 14 יח"ד לדונם). יותרו שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) (4) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח חבנייה המרגי.	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רח"ק 1 – 3 על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר יבנייה נקודתית חריגה לטביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה נספת עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר גינה עד קומות 4 קומות	+ התכנית מטמיעה אפשרות לתוספת קומה בהקלה עד 5 קומות.

התוכן	מס' החלטה
3, 1, 3 - מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התכנית במצגת.

מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות :
תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.

מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה.

סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.

מיטל להבי : מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?

אילן פרי : הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.

מיטל להבי : על מה מדובר פה?

אילן פרי : אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.

מיטל להבי : האם הסתכלו גם על התקנונים?

חן אבגי אשכנזי : אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.

מיטל להבי : מה גודל חלקה ממוצעת?

חן אבגי אשכנזי : משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.

אורלי אראל : אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.

ליאור שפירא : זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.

חיים גורן : אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?

חן אבגי אשכנזי : (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה.

הראלה אברהם אוזן : מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.

חיים גורן : המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?

חן אבגי אשכנזי : לא קשורים, נושא נפרד.

חיים גורן : האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום,

למשל על מסילת ישראל, כמו מגורים בחזית?

אודי כרמלי : אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.

חיים גורן : אבל שימוש חורג להבנתו אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.

אודי כרמלי : לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.

חיים גורן : אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?

אודי כרמלי : אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

ליאור שפירא: הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

מייטל להבי: לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

חיים גורן: רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

ליאור שפירא: היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

מלי פולישוק: נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניוונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

הראלה אברהם אוזן: היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

מלי פולישוק: האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכניות רק מכוחה בכל העיר?

הראלה אברהם אוזן: לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

חיים גורן: ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

מייטל להבי: התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000, הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולחקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה ברביבאי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25ב'

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12500 בעמוד 9846 בתאריך 26/06/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/06/2024	The Marker
28/06/2024	ישראל היום
28/06/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:

1. אריה זיו	תא שטח 108
2. שרון דניאל	תא שטח 108
3. ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)	תא שטח 46
4. יגאל מנשה	תא שטח 114
5. חני פרנקו	תא שטח 123
6. יצחק ונחמה מישאלי (יורשי בנימין מישאלי)	תא שטח 119
7. טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)	תא שטח 119

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1: אריה זיו					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצות הצוות	מענה להתנגדות
1.	6.7	5.1 זיקת הנאה	זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 108 לטובת בעלי המגרש הסמוך מדרום פוגעת בפרטיות המתנגד ומבוקש לבטלה או להביא לתוספת ערך בזכויות בעבורה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	(א) השימוש בזיקת ההנאה קיים בפועל במצב הנוכחי ומאפשר גישה יחידה לבית שמדרום לבית המתנגד (תא שטח 84 בתכנית תא/4455), וכן גישה לשתי יחידות הסמוכות בתוך תא שטח 108. בעלי תא שטח 84 הינם בעלים גם בחלקה 3 וזכויותיהם שויכו גם הם לתא שטח 108. נדרשת זיקת הנאה על מנת להסדיר גישתם המלאה לביתם. (ב) היות והשימוש בתחום זיקת ההנאה קיים גם כיום, אין להביא בחשבון השמאי תוספת ערך עבורה. (ג) מבדיקת המצב הסטטוטורי, מערכת היחסים שבין שתי התכניות המקודמות במקביל, נמצא כי במצב המופקד קיים חלק חצר של המתנגד מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, ובתוך תחום הקו הכחול של תכנית

<p>תא/מק/4455, ואילו הוראות התכנית בנוסח המופקד לא מאפשרות קידום בקשה להיתר בתא שטח המתנגד באופן עצמאי ממגרש ההשלמה שהוגדר מדרום בתכנית תא/4455. בכדי לתקן זאת מומלץ לערוך שינוי בהוראות סעיפים 6.9 ו-6.12 כך שתתאפשר עצמאות תכנונית וקניינית במקרים מעין זה, גם לאחר אישור התכנית.</p>					
<p>זיקת ההנאה בתא שטח 106 קיימת בפועל במצב הנוכחי ונועדה להסדיר גישה לתא שטח אחר מדרום לתא שטח 106, בתחום תכנית תא/מק/4455, ואין לו קשר לתא שטח 108 ולזה שמדרום לו.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בתא שטח 106 הסמוך קיימת זיקת הנאה ולא ברור מדוע נדרשת בתא השטח של המתנגד זיקת הנאה נוספת.</p>	<p>5.1 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>	<p>.2</p>
<p>הטענה איננה נכונה. בשני תאי השטח, 106 ו-108, קיימת אפשרות לשינוי מיקום סופי של זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטחה לא יקטן (סעיף 6.7 ס"ק 2 בתכנית המופקדת). עם זאת, בעקבות בחינת הנושא מומלץ להוסיף את המודגש להוראות סעיף זה כך שיהיה: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן".</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בתא שטח 106 מתאפשר שינוי מיקום זיקת ההנאה, ובתא שטח 108 אין הוראה מקבילה. מבוקש להשוות תנאי זה בין תאי השטח.</p>	<p>5.1 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>	<p>.3</p>
<p>החלוקה המוצעת נבחנה ונמצא כי אינה נכונה מבחינה תכנונית. הבית בכתובת שד' חכמי ישראל 72, המזרחי מהבתים בתא השטח, הינו בית בודד, ללא קיר משותף, בניגוד לבתים סמוכים. אם יופרד מתא שטח 108, קווי הבניין שיחולו עליו (2 מ' צידי משני הצדדים) לא יאפשרו הריסה ובניה בתא שטח שרוחבו פחות מ 7 מ'. השארית תא השטח במתכונת המופקדת תאפשר הריסת 3 הבתים ובניה חדשה תוך שמירה על קווי הבניין שהוכתבו בתכנית.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בתא שטח 108 הוקצו זכויות ל-5 בעלי קרקע. מבוקש לצמצם את המושעה בתא השטח ולהקצותו לכל היותר ל-2 בעלים.</p>	<p>5.2 מושעה</p>	<p>מס"ד 185, 186, 226, 227, 267, 268, 383, 432 בטבלת איזון והקצאה</p>	<p>.4</p>
<p>(א) רשות הפיתוח היא בעלים בחלקות 1 ו-2. בהתאם לעקרונות השיוך בתכנית, חלק מזכויותיה חולקו בין</p>	<p>לדחות את הסעיף</p>	<p>29.1% מהזכויות בתא השטח הוקצו לרשות הפיתוח, מה שעלול לעכב</p>	<p>5.3 זהות הבעלים</p>	<p>מס"ד 432 בטבלת</p>	<p>.5</p>

התוכן	מס' החלטה
3, 1, 3 - מושעות	19/03/2025
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	16 - - '25-0006
דיון בהתנגדויות	

<p>תאי שטח שבהם תפיסת השטח המוקצה גדולה משמעותית משטח הזכויות נטו, על מנת להימנע מתשלומי איזון בין המגרשים. פעולה זו נעשתה במספר תאי שטח ברחבי התכנית.</p> <p>(ב) במקרה של תא שטח 108, סך הזכויות הפרטיות (נטו) ששייכו לתא השטח הוא כ-229 מ"ר, על תא שטח קרקע מוקצה ששטחו 305 מ"ר על פי הקיים בפועל. על מנת להגיע לאיזון הנדרש, נוספו כ-68 מ"ר זכויות המשויכות לרשות הפיתוח.</p>	בהתנגדות	את מימוש התכנון. מבוקש להעביר את זכויות רשות הפיתוח לתאי שטח אחרים.		איזון והקצאה	

התנגדות 2: שרון דניאל					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 384 בטבלת איזון והקצאה		<p>שטח הקרקע הרשום בבעלות המתנגד טאבו הוא כ-72 מ"ר.</p> <p>עם זאת התכנית מקצה למתנגד שטח קרקע של כ-65.5 מ"ר לאחר הפרשת כ-6.5 מ"ר לצרכי ציבור.</p> <p>לטענת המתנגד, על הפחתה זו יש לפצות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל.</p> <p>(ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 72 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (133 מ"ר).</p> <p>השטח 65.52 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות.</p> <p>יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).</p> <p>תכנית זו לא קבעה הפקעות / הפרשות אלא רק היטיבה את מצב הבעלים ע"י פרצלציה וקביעת מגרשים נפרדים במקום חלקה במושעה עם עשרות בעלים.</p>

התנגדות 3: ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 352 בטבלת איזון והקצאה	2	שטח תא השטח צריך להיות 108.57 מ"ר ולא 83.46 מ"ר כפי שמופיע בטבלת האיזון.	לדחות את ההתנגדות	<p>(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל.</p> <p>(ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגדת בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 91.7 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (111 מ"ר).</p> <p>השטח 83.46 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות.</p> <p>יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).</p>

התנגדות 4: יגאל מנשה					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	5	3	המתנגד טוען לטעות בשטח תאי השטח: תא שטח 114 – בתכנית 243 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 256.28 מ"ר. תא שטח 123 - בתכנית 228 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 211.84 מ"ר.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	<p>(א) גבולות תאי השטח נקבעו ע"פ המצב הקיים במדידת הרקע שנערכה בשיטה פוטוגרמטרית בקנה מידה 1: 500, ובהתאם לתפיסת השטח הקיימת בפועל.</p> <p>(ב) שטח תאי השטח נקבע במדידה אנליטית בהתייחס לכלל מרחב התכנון. לא ניתן לקבוע גבולות ושטח תאי שטח על פי המדידה הקרקעית, שנערכה עבור המתנגד על חלק קטן מהחלקה, מבלי להסתכל על כלל מרחב התכנון. המדידה האנליטית היא הקובעת.</p> <p>יצויין כי זכויות הבניה נקבעות לפי החלק הרשום בטאבו (לא לפי</p>

<p>המדידה, ולא לפי שטח הקרקע התפוס). לכן לפערים שצוינו אין ביטוי בזכויות הבניה.</p>					
<p>(א) צוות התכנון בחן את המסמכים שהוצגו והתרשם כי על מנת שירשי ראובן מנשה יוכלו לרשום על שמם בעתיד שטח קרקע שנרכש על ידו מיעקב אגימן וסלודור נער, ולא נרשם עד כה, יש להעביר חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123, באופן הבא:</p> <p>239.4 מ"ר זכויות (ברוטו) יועברו ע"פ פסק הדין משנת 1981, באופן שווה מכל המשיבים בתביעה זו, הרשומים כולם בנסח הטאבו.</p> <p>אופן חלוקת זכויות היררשים בין תאי שטח 114 ו-123 יהיה באופן שישלים את הזכויות המשויות בהתייחס לשטח הקרקע המוקצה: 85 מ"ר יועברו לתא שטח 114, ו-154.4 מ"ר יועברו לתא שטח 123.</p> <p>סך הזכויות שיועברו שווה לסך הזכויות המבוקשות לפי טענת המתנגד, אך ההתפלגות שלהן בין תאי השטח הותאמה ליחס הנכון שבין שטח תאי השטח 123+114 לפי המדידה האנליטית.</p> <p>(ב) זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח ששייכו לתאי שטח אלה בנוסח המופקד.</p> <p>- זכויות רשות הפיתוח יועברו לתאי שטח 91-92 שהם בבעלות רשות הפיתוח ובעלים נוספים בנוסח המופקד.</p> <p>(ג) טבלה 5 וטבלאות האיזון יתוקנו בהתאמה עבור תאי שטח 79, 91-92, 114, ו-123.</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בהתאם למסמכים שהוצגו (תצהיר עו"ד, פסיקת בימ"ש, מדידה מארכיב, קבלה חתומה ע"י מוכרי הקרקע, שטר מכר, אישור מס הכנסה לרישום בפנקסי מקרקעין, נסח טאבו), וכדי שניתן יהיה לרשום זכויות שנרכשו ע"י ראובן מנשה וטרם נרשמו, המתנגד מבקש להעביר מתא שטח 79 זכויות של משה נער ויצחק נער: 95 מ"ר לתא שטח 114 ו-144.5 מ"ר אל לתא שטח 123.</p>	<p align="center">1</p>	<p>מס"ד 67, 82 69, 68 בטבלת איזון והקצאה</p>	<p align="center">.2</p>
<p>(א) לפי הוראות התכנית, במקרה בו היתר בניה למבנה כולל זכויות העולות על האמור בטבלה זו, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה (הערה א' לטבלה 5). לצורך כך יש להמציא היתר בניה או חלופה העומדת בתנאי החוק, כחלק מהסדרת המבנה הקיים והגדרת הזכויות בהליך הרישוי.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>הבניין הקיים בתא שטח 114, שהוקם לפני קום המדינה, והוא בשטח 260 מ"ר ואילו זכויות הבניה שהוקצו הן 146 מ"ר בלבד.</p> <p>המתנגד מבקש להקנות זכויות בניה בשטח 260 מ"ר</p>	<p align="center">2</p>	<p align="center">5</p>	<p align="center">.3</p>

<p>(ב) זכויות הבניה שצוטטו אינן הזכויות היחידות שניתן לעשות בהן שימוש בתא השטח ועליהן נוספות זכויות מתכניות גגות, מרתפים ושטחי שירות (הכל כמפורט בטבלה 5 והערותיה).</p> <p>(ג) עם הסדרת זכויות הקניין בתאי השטח 114 ו-123, כמפורט בסעיף הקודם, והוצאת רשות הפיתוח כבעלים משני תאי השטח, יחושבו מחדש ויוגדלו זכויות הבניה המוקצות בתא שטח 114.</p>		<p>לפחות.</p>			
---	--	---------------	--	--	--

התנגדות 5: חני פרנקו

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון	מס' סידורי
<p>(א) בתא שטח 123 קיימים 3 מבנים (שניים מזרחיים ובית מערבי) סביב חצר משותפת. בתא השטח קיבלו זכויות 4 בעלים משויכים: לילה רפאלי, יעל יערי, מלני אייזן ואדלה טוחולוב. כמו כן בתא השטח זכויות לרשות הפיתוח.</p> <p>(ב) התכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגדת ומאפשרת לה להמשיך להתגורר בתנאים הקיימים כיום בתא השטח.</p> <p>(ג) ע"פ הסכמי מכירה שהוצגו, ראובן מנשה מכר חלק קרקע ליהודה בן אליהו פנחסי, שמכר בהמשך את הנכס לאשר אמין יוסף, סבה של המתנגדת. היות וזכויות מנשה ראובן לא נרשמו, לא ניתן היה לרשום את זכויות הרוכשים ממנו: אליהו פנחסי ממנשה ראובן, ואשר אמין יוסף (סבה של המתנגדת) מאליהו פנחסי.</p> <p>(ד) בהתאם להחלטה בהתנגדות 4, ירשמו חלק מזכויות יעקב אגימן ויורשי נער גם בתא שטח 123, באופן שיאפשר ליורשי ראובן מנשה להסדיר זכויותיהם, ולאחר מכן גם למתנגדת, להסדיר את זכויותיה ע"פ הסכמי הרכישה מראובן מנשה, במסגרת הליך משפטי נפרד.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>המתנגדת ואמה מחזיקות ועושות שימוש של הבית בסמטת חכמי ישראל 9א ובחצר המשותפת בסמטת חכמי ישראל 11 המהווה את הכניסה לבתים.</p> <p>הכללת אחרים בתא שטח משותף עם המתנגדת ואמה יאפשרו להם שימוש פרטי בחצר ועל כן פעולה זו הינה העברת זכויות מהמתנגדת.</p>	<p>1 - 4</p>		<p>1.</p>
<p>מבחינה תכנונית לא נכון ליצור תא שטח נפרד לבית הצפון מזרחי היות</p>	<p>לדחות את</p>	<p>מבוקש לפצל את תא שטח 123 כך שהבית הצפון-מז'י</p>	<p>6</p>		<p>2.</p>

התוכן	מס' החלטה
3, 1 - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - '0006-25

ושינוי זה יצור תא שטח כלוא ושארית בעלת צורה שאינה רגולרית ולא מיטבית לתכנון עתידי.	הסעיף בהתנגדות	בתא שטח ימוקם בתא שטח נפרד.			
התכנית אינה עוסקת ביחסים בין בעלים שותפים בתאי שטח, או בקנה המידה של פתחים בממשק בין יחידות סמוכות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	יש לדרוש לאטום חלון בבית הצפון מזרחי על מנת שבעליו לא ישתלטו על החצר המשותפת.	7		3.

התנגדות 6: מישאלי יצחק ונחמה (בשם יורשי בנימין מישאלי)

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 4 - 11, 18, 27 - 39, 144 בטבלת איזון והקצאה		יש לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד ולהסיר שיוך בעלים נוספים לתא השטח.	לקבל את ההתנגדות	<p>(א) תא שטח 119 הוא מגרש ריק שאליו שויכו במסמכים המופקדים 4 בעלים לא מאותרים, ביניהם בנימין מישאלי.</p> <p>(ב) לאור הוכחת הבעלות שהוגשה במסגרת ההתנגדות ע"י יורשי בנימין מישאלי, מסמכים נוספים שאותרו והשוואה בין סך השטח שבבעלות לשטח תא השטח המוקצה, נכון לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי ולהוציא ממנו זכויות בעלי קרקע נוספים באופן הבא:</p> <p>- זכויות יורשי פרין בכורה (ראו התנגדות 7) יועברו לתא שטח 21.</p> <p>- זכויות 2 בעלים נוספים שנתרו לא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, יועברו מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים.</p> <p>(ג) היות והופחתו זכויות בתא שטח זה, ניתן להסיר את תא השטח מרשימת תאי השטח הזכאים לבנינוי מיוחד (תוספת קומה) ועל כן מומלץ לשנות את סעיף 4.1.2(א)(1) בהתאם.</p>

התנגדות 7: טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 27-39 בטבלת איזון והקצאה	1	יש לשייך את יורשי פרין בכורה לתא שטח 21, ולא 119, ע"פ הוכחת בעלות שצורפה להתנגדות.	לקבל את ההתנגדות	<p>לאור הוכחת הבעלות שהוגשה, נכון לשייך את יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים.</p> <p>זכויות רשות הפיתוח יועברו מתא</p>

התוכן	מס' החלטה
3, 1 - מושעות 1, 3	19/03/2025
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	16 - 0006-25
דיון בהתנגדויות	

שטח 21 לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 / 92).			
---	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את התנגדויות 6 ו-7 במלואן ולקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 1 ו-4, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

ב. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק 590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.

2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.

3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.

4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת הנאה לא יקטן".

5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:

"1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965:

(א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.

(ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.

(ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.

(ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.

(ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.

(ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.

(ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.

(ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.

2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:

(א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

(ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12

6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:

"4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1):

(א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/מק/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.

(ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם

התוכן	מס' החלטה
3, 1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - '25-0006

המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

(ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2:

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3:

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט:

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגמון ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דיין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנים לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.

להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגמון ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	123, 114, 79.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	128, 92, 91.
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון:

אילן פרי: דיון בהתנגדויות תכנית 4672 שפירא מושעות 1,3. מטרת התכנית הן איחוד וחלוקה למגרשים פרטניים, בכדי לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים, בהתאם לתפיסת התכנון של תכנית האב לשכונת שפירא. החלוקה למגרשים נעשתה בהתאם לסקר המחזיקים, וככל הניתן בהתאמה למצב הבנוי (ככל ולא היתה פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים). כמו כן, התכנית נותנת מענה למגרשים הנמצאים בקו התפר בין חלקות. בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, תוך שאיפה לשמירה ולחזיון הקהילה הקיימת ועל מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת, השומרת ככל הניתן על אופי השכונה.

התוכן	מס' החלטה
3, מושעות 1, שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

המתודולוגיה בה נערכה התכנית : בשלב הסקר נערכה מדידה פוטוגרמטרית לכל שטח התכנית, מבוססת גדרות ומבנים. נערך איתור בעלים, כנס בעלים, וניסיונות יצירת קשר פרטני בסיורים ובטלפונים, לצורך זיהוי ואימות הבעלות על המגרשים. נאספו מסמכים ממקורות מידע שונים לאימות הבעלות על המגרשים (ארכיב הנדסה, נתוני ארנונה, חפיפת שטרות מכר עם משויכים אחרים, מפות, ומסמכים שסופקו ע"י בעלים).

סטטוס מאותרים ומשויכים : כ-97% שהם 415 רשומות מתוך 429, מהבעלים בטאבו מאותרים ומשויכים למגרשים. כ-2.5% מאותרים ואינם משויכים. כ-2 בעלים אינם מאותרים. סך שטח התכנית 33.5 דונם, חלקה 1 בשטח 2.5 דונם נמצאת בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלק קטן מחלקה 2 בשטח 0.3 דונם שצורף לתכנית, בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלקה 3 היא בשטח 30.5 דונם, ורשומים בה 331 בעלים. עת"א היא בעלים על 7.7 דונם לפי נסח הטאבו. בפועל, השטחים הציבוריים המאושרים (דרכים, שצ"פים, שבילים) הם בשטח 10.4 דונם. את ההפרש, בהיקף 2.7 דונם, יש להפריש לצרכי ציבור מבעלות הבעלים הפרטיים (ללא שינוי בתפיסה הפיזית בפועל). ההפרשה מסתכמת בכ-9% מכל בעלים.

אלחנן זבולון: הפער של 2728 מ"ר הוא ממצב בפועל?

אילן פרי: הפער הוא ברישום בטאבו המצב מאושר ואנו לא עושים בו כל שינוי בשטחים הציבוריים. העירייה לא רשומה בבעלות של השטחים הציבוריים לכן התכנית צריכה להעביר מבעלות פרטית לציבורית

אלחנן זבולון: זה חושף אותנו ל197?

אודי כרמלי: הכל על סמך ייעודי קרקע מאושרים. נסח הטאבו לא תואם את ייעודי הקרקע המאושרים. 197 הוא על שינוי תכנון פה אין שינוי תכנוני. עכשיו מתאימים בין ההצעה לחלוקה לבין ייעודי הקרקע המאושרים.

אלחנן זבולון: בעבר הם לא יכלו לדרוש 197 פיצוי כאשר עושים פרצלציה ומגדירים ומורידים 9% לא מעוררת עילה להגשת תביעה לפיצוי?

אודי כרמלי: כל תוכניות הפרצלציה שעשינו אם זה בעזרא ובתקוה או שפירא תמיד לוקחים ע"פ מדידה את השטחים הציבוריים שמשמשים בפועל כשטחים ציבוריים. פה המצב יותר קל כי יש ייעודי קרקע מתואמים. הרעיון של הפרצלציה זה להסדיר, היו מצבים שהבעלויות העירוניות היו יותר נמוכות אבל עדיין הוקצו לעירייה כי אתה רוצה שיהיו בעלים לכביש ולשצ"פ. אתה לא מקצה לעירייה שטחים סחירים. **אילן פרי:** ממשיך להציג את עיקרי התוכנית : האיזון השמאי נערך באופן הבא : נערכה מדידה אנליטית לקביעת גודל מגרשים, נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, שהתבססו על זכויות מקסימליות מתכנית מאושרת, בהתאם לגודל המגרשים. זאת, תוך הפעלת מנגנון איזון בהתבסס על היחס בין השטח הרשום בטאבו לבין גודל המגרש המוקצה. בעלים שקיבל שטח גדול יותר מהרשום על שמו בטאבו - הופחתו עברו זכויות הבניה, ולהיפך. זכויות בניה של בעלים "לא מאותרים" ושל "לא משויכים" רוכזו במגרש בניה עתידי או במגרשים בבעלות משותפות עם רש"פ. נשמר מאזן השטחים הציבוריים ללא שינוי.

דיון בהתנגדויות:

ראובן כהן שמאי מייצג את אריה זיו- בעלים של מגרש מוקצה 108. ההתנגדות מתייחסת לזיקת הנאה, למושע ולבעלים שהוקצו בתוך המגרשים. במגרש 108 יצרו זיקת הנאה, ביקשנו לבטל אותה היות וקיימת זיקת הנאה נוספת בשביל שקיים בפועל בתא שטח 106 ולא ברור למה צריך זיקת הנאה נוספת. במענה נאמר שהשביל כבר קיים בפועל ומהווה גישה למגרש, אבקש להדגיש שהשימוש בתא שטח 84 נעשה ללא הסכמת הלקוח שלי. הלקוח שלי נמצא בסכסוך עם השכן והוגשה תלונה במשטרה. במענה להתנגדויות נאמר שהיות שיש שם כבר שביל, לא ברור למה להכשיר משהו שהוא שגוי. לאותו תא שטח יש שביל שהוא ציבורי שסלול שיכול לתת מענה.

אלחנן זבולון: בעבר זה לא היה ככה?

ליאור שפירא: מתי הוא קנה את המגרש?

ראובן כהן: הוא קנה את הבית לפני בערך 20 שנה.

ליאור שפירא: כש-108 קנה את השטח היה את השביל?

ראובן כהן: לא היתה זיקת הנאה רשומה בטאבו, הלקוח שלי כשקנה את הבית לא היה שם שביל, מי שקנה את הבית עשה שם שביל.

ליאור שפירא: לפני 20 שנה, איך זה היה נראה?

ראובן כהן: כשהוא קנה את הבית לא היה שם את השביל. אבל האדם שגר שם קודם ניצל והתחיל להשתמש בשביל. זה נהיה כמו רכוש משותף.

ליאור שפירא: לפני 20 שנה איך זה היה נראה כשלא היה שביל? כל השטח היה מוצמד ללקוח שלך?

ראובן כהן: להבנתי כן יש פה גם היום גדר והיה חסום. השכן עשה פתח והתחיל להשתמש במעבר

ליאור שפירא: אבל זו חצר של כמה אנשים, למה זו חצר שלו לשיטתך?

ראובן כהן: אני לא חושב שמה שמוצג על המסך זו תמונה עדכנית.

אילן פרי: המתנגד גר בבית הימני שבתמונה, התנגדות 2 (שרון דניאל) זה הבית השמאלי שבתמונה. השביל מאפשר גישה לשני הבתים.

התוכן	מס' החלטה
3, 1 - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

ליאור שפירא : אתה מאשר את המצב?

ראובן כהן : כן.

ליאור שפירא : מה הבעיה בזיקת ההנאה? גם השכן צריך להיכנס הביתה.

ראובן כהן : אני מבין את שאלתך. בנוסף, בהיבט השמאי, במידה ויוסיפו זיקת הנאה יש להתייחס לכך שמאית ולקבל תוספת. דבר נוסף לגבי המושע - יצרו במגרש שלנו מגרש 108, אין תיחום של גבולות המגרש והוסיפו להם שכן נוסף, הגדילו את המושע וזה נוגד את התקינה השמאית, לכן צריך להפריד או לתת תוספת ערך להגדלת המושע. הוסיפו שטח של עוד 84 מ"ר לרשות הפיתוח, האינטרס שלהם לקדם איזשהו הליך יהיה קלוש ועד שהאנשים יירצו לממש את הבינוי זה יקשה עליהם וצריך לתת לזה את הביטוי השמאי.

ליאור שפירא : שרון דניאל

אילן פרי : שרון דניאל בחו"ל, אני אקריא את התנגדותו. גם המתנגדת ליביה חכמון הלכה בשל עיכוב בלוח זמנים.

יגאל מנשה : בשנת 1945 אבי קנה מגרש מאגימן ונער ולקחו ממנו כסף להעברה בטאבו, הוא עבד קשה מאוד בשביל זה. מדובר באנשים קשיי יום. בשנת 1977 הוא דיבר עם אדון אגימן והוא העביר לו 194 מ"ר אבל נותרו 49 מ"ר. המגרש מזוהה על ידי העירייה שמספרו B34. בשנת 1992 אבי ניגש לעירייה וביקש אישור לטאבו והעירייה הנפיקה אישור. הילדים של נער לא הסכימו להעביר לו את החלק ושלחו אותו לבית משפט. במקביל הם עושים עסקה פיקטיבית ומוכרים את השטח שלנו לאדון בשם יצחק ונרשמה לו הערת אזהרה. אבי קיבל פס"ד מבימ"ש ש-249 מ"ר שייך לאבי, כשניגש לטאבו נאמר שאי אפשר לעשות העברה היות וקיימת הערת אזהרה.

ליאור שפירא : קראנו את התנגדותך וגורמי המקצוע ממליצים לקבל את עמדתך.

יגאל מנשה : לא, הם לא נוטים. אם הייתם עושים פרצלציה לפני כמה שנים אבי היה יכול לרשום את השטח על שמו. אם אתם רוצים לרשום על השטח הזה את 3 האחים נער ואגימן ואצלנו תרשמו 70 מטר ליצחק נער ו-80 מטר למשה נער כדי שנוכל ללכת לטאבו עם פס"ד.

ליאור שפירא : שאלה לצוות המקצועי, להבנתי אתם מאפשרים להעביר את הזכויות של נער לאן שהוא רוצה?

חן אבגי : יש את הפסיקא שאומרת ששלושת הבנים שאגימן ונער אמורים להעביר את הזכויות ולפיו פעלנו העברנו את הזכויות למגרש שלו כך שהוא יוכל אחר בצורה משפטית להסדיר את העניין. כל עוד יש הערת אזהרה על שם אחד הבנים הוא לא יכול לבצע את העברה.

ליאור שפירא : אבל זה לא קשור אלינו, הוא צריך להוציא פס"ד.

חן אבגי : הבעיה שלו שיש רק שני אנשים שאיתם הוא יכול לתקשר.

ליאור שפירא : למה הוא צריך הסכמה אם יש החלטה של בימ"ש. בימ"ש יכול למחוק הערת אזהרה להבנתי אנשי המקצוע מצמידים את החלקה שרשומה על שמך בטאבו יחד עם החלקה שלא רשומה על שמך כך שביום שתוכל לשנות את הרישום שני החלקים צמודים אחד לשני.

יגאל מנשה : איך אני אבצע את הרישום אם יש הערת אזהרה?

ליאור שפירא : לבית המשפט יש את הסמכות למחוק הערת אזהרה. אנו וועדה תכנונית אין לנו סמכות לבטל הערת אזהרה.

יגאל מנשה : על פי פס"ד השטח שייך לאבי אבל אתם רושמים על אגימן ונער.

ליאור שפירא : רק לבית משפט יש סמכות, לנו אין את הסמכות על פי חוק.

יגאל מנשה : זה מקרה שצריך ללכת לפני משורת הדין.

ליאור שפירא : תפעיל את פס"ד שיש ברשותך.

חני פרנקו : אני גרה בסמטת חכמי ישראל 9א, הבית שלי הוא הצפון מזרחי, בהמשך נמצא הבית של משפחת מנשה. סבא שלי רכש את הבית מפנחסי בשנת 1963. היו אמורים להעביר את הבית בטאבו על שם סבא שלי. יש לי קבלות שהוצגו בהתנגדות אבל עדיין הבית לא עבר על שם משפחת אשר שהיא המשפחה של אמא שלי. אני מתגוררת בבית משנת 1964. אני לא מצליחה להעביר את הבית על שם הרוכשים וגם פנחסי לא הצליח להעביר. ההתנגדות שלי בעיקר לעניין החצר, כללו במגרש שלי גם את הבית ברח' חכמי ישראל בשד' חכמי ישראל 78. בשנת 1994 משפחת מנשה מכרה חלק מהבית למשפחת חיימוב זה בית שמקביל לחצר שלנו. הם חצו והפרידו את הכניסה עם חומה, לא התנגדנו, לפני כמה שנים נפתח שער ונעשה מעבר, נבנו כלונסאות, הגשתי התנגדות. אני מבקשת שהוא לא ייכלל במגרש שלנו, לא רוצה שיתוף עם אף אחד, רב הבתים שלנו נמצאים במגרש 114,125 למה זה צריך להיכנס ל-123?

ליאור שפירא : מישאלי יצחק ונחמה, התנגדותכם התקבלה וכן טובה פייר התקבלה ההתנגדות.

אילן פרי : מר שרון דניאל ביקש למשוך את התנגדותו אך לא הגיש מכתב רשמי ולכן אקריא את התנגדותו (התנגדות מס' 2).

מקריא גם את התנגדות מס' 3 ליביה חכמון אילי.

ליאור שפירא : אנא הצג את המענה להתנגדויות.

אילן פרי : מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

שמאית גלית אציל : אפשר להוסיף הערה בתחתית הטבלה ההקצאה.

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

ליאור שפירא: מר יגאל מנשה, הייעוץ המשפטי וצוות התכנית הציעו לרשום בתחתית הטבלה שהזכויות שייכות לאביך.

אילן פרי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חני פרנקו: מה זאת אומרת, שאם יפרידו את המגרש של מנשה מהמגרש שלי הוא יהיה מגרש כלוא? רב השטח שלנו נמצא ב-114 וב-125, הכניסה שלו משד' חכמי ישראל 78.

שמאית גלית אציל: אלון מנשה הוא לא הבעלים ששייכנו לשטח הזה הוא בעלים ב-114. יש לו זכויות של דייר מוגן. המגרש מתנהל כיום עם שער מדרום לחצר משותפת, זה נכון שהגישה ל-9' היא מתוך חלקה 114 מצפון אבל מכל בחינה אחרת זה לא יהיה תכנונית ליצור צורה לא רגולרית למגרש הנותר. בחנו כמה אופציות של חיבורים אבל חשבנו שזו ההחלטה הכי נכונה.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: ההמלצה היא לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה. הפירוט של כל השינויים מופיע בפניכם בדראפט. לגבי תאי שטח 114, 123 הוספנו שלגבי החלקים שטרם נרשמו על שם יורשי ראובן מנשה תירשם הערה על קיומו של פס"ד.

כאשר נפרסם הוראות וטבלאות מתוקנות הפרסום יעשה על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות בשטחים האלה ובגובלים. חשבנו גם לעשות פרסום בשלטים בתחום התכנית והכל לתקופה של 21 יום ממשלוח ההודעה

ליאור שפירא: ההחלטה מאושרת פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה.

:

א. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק 590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.

2. בסעיף 4.1.2(א)1(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.

3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.

4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת הנאה לא יקטן."

התוכן	מס' החלטה
3, 1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25

5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא :

1" יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 :

- (א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.
- (ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.
- (ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.
- (ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.
- (ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.
- (ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.
- (ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.

(ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.

2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט :

- (א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
- (ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"

6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא :

4" בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1) :

(א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה : תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.

(ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

(ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2 :

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3 :

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה : התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעי באגף התכנון, כמפורט :

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגמון ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים. לגבי החלקים שטרם נרשמו ע"ש יורשי ראובן מנשה תרשם הערה על קיומו של פסק הדין.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - '0006-25

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגיון ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	.123, 114, 79
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאוותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	.128, 92, 91
7	שיוך יורשי פריץ בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	.21

כמו כן לפרסם את ההחלטה ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח הנזכרים בסעיף 6.9 לתקנון בנוסחו בהחלטה זו, לרבות בעלי הזכויות בתאי השטח הגובלים הנזכרים בסעיף והכלולים בתכנית תא/4455 ותא/4673 אשר יכול שיושפעו מההתנגדות שמומלץ לקבל. והכל באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית ובתחום המגרשים הגובלים הנ"ל ופרסום בשלטים בתחום התכנית ובסביבתה לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי