

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 18-0018  
ד' אלול תשע"ח 15/08/2018 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן שמואל גפן כרמלה עוזרי אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי מיטל להבי אסף זמיר ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל שלמה מסלאוי	משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 18-0018  
ד' אלול תשע"ח 15/08/2018 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 18-0016 ב מיום 01/08/2018		
אישור פרוטוקול 18-0017 ב מיום 08/08/2018		
דרום גן השוטר דיון בהתנגדויות (2) - דיון פנימי לצורך דיווח וקבלת החלטה	1	1.
דפנה ארלוזורוב מתחם 1 דיון בהתנגדויות (2) - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון	29	2.
דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש) דיון בדיווח - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון	35	3.
דפנה ארלוזורוב מתחם 5 (חדש) דיון בדיווח - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון	41	4.

בכבוד רב,

**אלה דוידוף**  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	15/08/2018
דיון בהתנגדויות (2) - דיון פנימי לצורך דיווח וקבלת החלטה	1 - 0018-18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**מיקום:**

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	11, 22, 31, 33, 36
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

**שטח התכנית:** כ-30.3 דונם

**מתכנן:** אדר' אילה רונאל

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** פרטיים, רמ"י.

**מצב השטח בפועל:**

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

**מדיניות קיימת:**

תכנית דרום גן השוטר ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

**מצב תכנוני קיים:**

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/ע1

תב"ע 2215ג קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215ג קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל- 8 קומות (לפי נספח

עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה עפ"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
- ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.

יח"ד:

- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה: עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה: 16-29 יח"ד/דונם.
- שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
- סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים:

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים: 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך.
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
		80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי					
	ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה	
			מ"ר		
3-10		1-3	קומות	גובה	
			מטר		
40%-55%		50%-80%		תכסית	
עפ"י תקן		עפ"י תקן		מקומות חניה	

**זמן ביצוע:**

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/4393 דרום גן השוטרות	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רונאל
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק		
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 28 דונם - התוכנית במתווה של רח-פרצלציה המאפשר את מימוש הזכויות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	62 א. (ג) חוק התו"ב התש"ל	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מותאם כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מותן תוקף 22.12.2016).		
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי השטח.	906א - נשפח אזורי תכנון - 'דופן פארק בגין'	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בגין פארק מנהם בגין לשכונת המגורים	התכנית מסדירה דרכים קיימות וחידשות בתחומה ומוסיפה שצ"פ בגבולה היוצר רצף עם הפארק ודרכיו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (ו), לא נדרשת הכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעודי: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) (שטח פתוח מטרופוליני	3.6.1. בתחום לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח סחיר מותנה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בגודל וברמת אטרקטיביות דומה.	בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד שצ"פ
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים - מגורים. מקבץ שימושים ראשי- מגורים	
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבץ שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1	לעבר רחוב חירותנו יתאפשר שימוש נוסף עבור מסחר 1 כפי שניתן בתכנית תא/2215
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רח"ק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לרונם נטו	במגרשים הפנויים הצפיפות עולה על 12 יחיד לרונם נטו. תוספת שטחי הבניה מכח תכנית 5000 היתה עד 0.5 רח"ק.

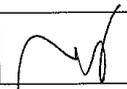
<p>התכנית מכילה את הוראות ענ-טבלה 5 בתקנון</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>במספר מגרשים מצומצם תותר תוספת של עד 3 קומות בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות</p>	<p>מספר קומות מינימום: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (4.2.4) התייחסות לנטיעות עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>המלצה לועדה לתת פטור מתקצאות שטחים למגרשים לבנייני ציבור, שכן התכנית שהינה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כ- 30 יח"ד ביחס למצב מאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים פתוחים.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) הועדה רשאית לפטור מחקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1</p>
<p>סעיף 3.6.13 (ב) 5 – הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מ-100 מ' ל- 50 מ' והוא בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכת תמ"מ 5/3</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני-הסדרת ציר ירוק מטרופוליני בתחום התכנית כשטח רציף של המארק. סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המטרופוליני.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח פתוח מטרופוליני בתחומה ציר ירוק מטרופוליני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ציר ירוק מטרופוליני 3.6.13</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4, הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בתא שטח 212 קיימת תחנת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הוראות והערות

מרחב ציבורי

	<p>החלטה כללית להכנת תכנית (4.6.2)                  בריכות אגורה ורדיוסי מגן (4.6.3)                  ניקוז (4.6.4)                  בולב (4.6.5)                  חשמל (4.6.6)</p>	<p>שאיבה - בלתי פעילה                  שהועברה לאחוריות                  עיריית תל אביב יפו                  ב-04.08.2016                  מאיגודן ותפוחת                  כשצ"פ במסגרת                  התכנית.</p>
--	---	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)																			
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>																		
	<table border="1"> <tr> <th>מאות הסעיף</th> <th>סעיף</th> </tr> <tr> <td>קביעת קווי בניין</td> <td>קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>קביעת קווי בניין +</td> <td></td> </tr> <tr> <td>הוראות בינוי</td> <td>שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>הוראות בינוי +</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תוספת עד 3 קומות</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (להקלות)</td> </tr> <tr> <td>תוספת עד 3 קומות +</td> <td></td> </tr> <tr> <td>הוראות להריסת מבנים</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> <tr> <td>הוראות להריסת מבנים +</td> <td></td> </tr> </table>	מאות הסעיף	סעיף	קביעת קווי בניין	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין +		הוראות בינוי	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי +		תוספת עד 3 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (להקלות)	תוספת עד 3 קומות +		הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות להריסת מבנים +	
מאות הסעיף	סעיף																		
קביעת קווי בניין	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית																		
קביעת קווי בניין +																			
הוראות בינוי	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים																		
הוראות בינוי +																			
תוספת עד 3 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (להקלות)																		
תוספת עד 3 קומות +																			
הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.																		
הוראות להריסת מבנים +																			

תצהיר והתימות			
<p>בדוקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנסי הוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	059082013		25/10/17
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ע"י	2438976-9		29.12.2017

תן בתם | 2017

העתקים  
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.
- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות .  
כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

**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 25/12/2017  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

**בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרות היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לוועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעדי : זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי : אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן : התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכנית והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל : בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס. מלי פולישוק : כמה יח"ד יש?  
איל רונן : זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.  
אהרון מדואל : אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.  
איילה רונאל : התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במיידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר.

נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

### הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1.1 (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב) בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

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

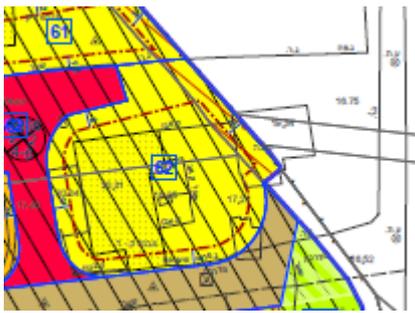
### פרטי תהליך האישור:

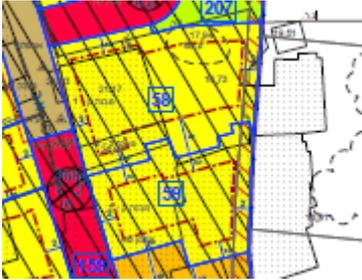
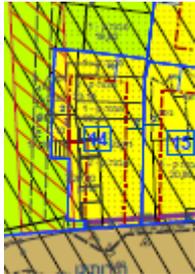
בישיבתה מספר 17-0027ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרות' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין למפגש תושבים ב'בית דני' בו הוצגה התכנית. הודעות בעיתונים פורסמו בישראל היום ובעיתון 'the marker' ב-15.03.2018 וירשת העיר 16.03.2018. בתאריך 19.03.2018 הוצבו שלטים במקומות בולטים בשכונה. בתאריך 21.03.2018 נתלו מודעות בדבר הפקדת התכנית ע"ג לוחות מודעות. המפגש ב'בית דני', כפי שפורסם, התקיים ב-25.03.2018 וכלל הסבר כללי על ההליך הסטטוטורי, התכנית הנדונה ומפגשים פרטניים. תום מועד קבלת ההתנגדויות היה ב-21.05.2018, נכון לתאריך זה הוגשו 4 התנגדויות (התנגדות מר עופר גבאי באמצעות עו"ד יורם פיינברג, מר גדעון שרעבי, מר רמי בן שייאן והתנגדות מהנדס העיר). לאחר מועד זה התקבלו 4 התנגדויות נוספות (התנגדות עו"ד רייסמן-גור המייצג כ-12 בעלים, גב' חאלו נושאפרין ומר חאלו רבי מאיר, מר מוגמי עשהאל ומר שמעון טוב). הארכת מועד ההתנגדויות עד לתאריך 11.06.2018 התקיימה בהמלצת הצוות המקצועי, אגף התכנון ובאישור יו"ר הועדה והיועצת המשפטית.

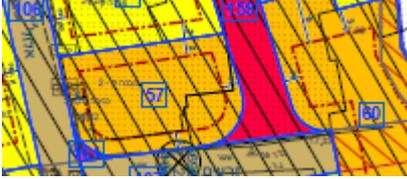
### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי, מירב שרעבי, ציון שרעבי, עזרא כהן תמים, עזת כהן תמים, משאלה כהן, חיים כהן, שרעבי יהודית, שרה נדר, משה צדוק, שושנה ברוכים, שארים דליה - מגדלי גיבורי ספורט, קומה 19, מנחם בגין 7, רמת גן 03-5555055
2. חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר - אלול 7, ת"א יפו - 050-5184383
3. שרעבי גדעון - תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו - 052-2720141
5. שמעון טוב - צייטלין 8, ת"א יפו - 050-6825310
6. עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ - רח' קלישר 30, ת"א יפו - 03-5165500
7. רמי וברטה בן שייאן - משה דיין 140, ת"א יפו - 050-9254444

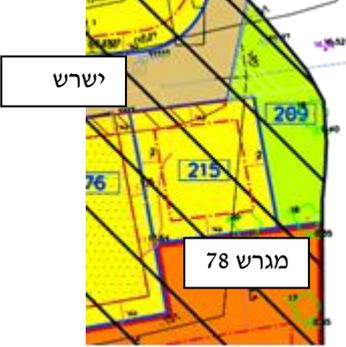
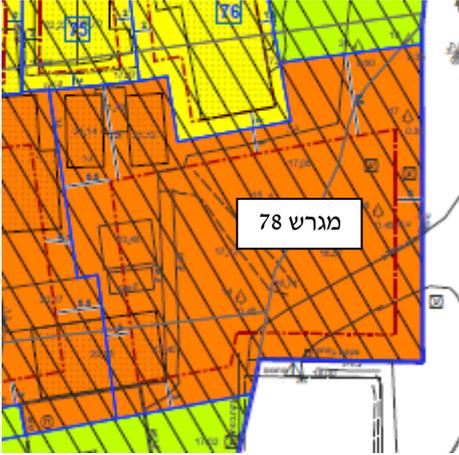
8. התנגדות מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

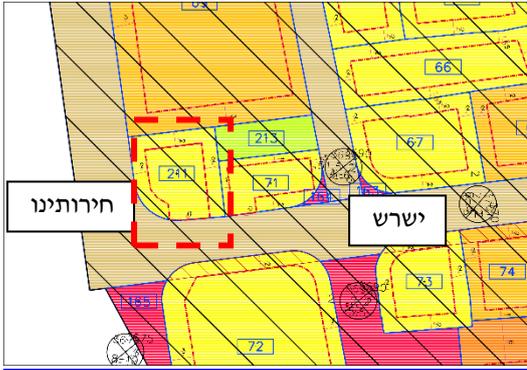
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>א. תכנית 2215 קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>מוצע לקבוע כי יתווספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p> <p>ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקווילנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>1. <b>יחס לתכנית 2215/ג -</b></p> <p>א. תכנית 'דרום גן השוטר' מחליפה את תכנית 2215 בתחומה. תכנית 2215 קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים.</p> <p>ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא.</p> <p>סעיפים 5-14 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי / יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה / ברוכים / שארים / דליה</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b></p> <p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p>		<p>1</p>
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. המגרש האמור משויך למדינת ישראל – מגרש 62.</p>	<p>2. <b>משפחת צדוק</b>: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>(לא קיים פירוט התנגדות. להתנגדות מצורפים מסמכים ממש רכוש 1991, ייפוי כח וחוזה ממר פיינה אהרן ונסח טאבו בו מופיע מר רוזנהויז)</p>	

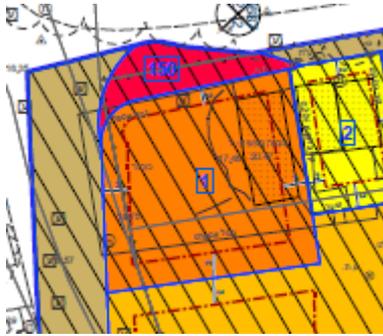
<p>א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך להצהרתם במפגש התושבים וככתוב בהתנגדות זו, להלן אב 9 ו-11.</p> <p>לפי מסמכי התכנית במגרש 58 משויכים מדינת ישראל, סימן טוב שרעבי ושרעבי גדעון ואבנר. נמליץ כי במגרש 58 ישויכו סימן טוב שרעבי, ירון ומירב שרעבי בלבד.</p>	<p><b>3. שרעבי ירון ומירב:</b></p> <p>א. בעלי שני בתים פרטיים הבנויים בקיר משותף ברחוב אב 9 ו-11. בחזקתם שטח של כ-1200 מ"ר סה"כ. לטענת המתנגדים, שטח החזקה בפועל אינו תואם את המצוין במסמכי התכנית.</p> <p>ב. בעלות ירון ומירב שרעבי קבועה במסמכי התכנית במגרשים 43 ו-59 בשונה מחזקתם בפועל בכתובת האמורה לעיל (מגרשים 58 ו-59).</p>  <p>סעיפים 15-16 בהתנגדות (להתנגדות מצורף נסח טאבו)</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה ולשנות את שיוך המגרשים לבעלים בהתאם.</b></p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p><b>4. שרעבי ציון רפאל:</b></p> <p>ע"פ נסחי הטאבו רשום כבעלים של 169 מ"ר, בפועל בעלים של כ-400 מ"ר. הטבלה יצרה משגה הפוגע קניינית במתנגדים בהתייחס למצב הנכנס.</p>  <p>סעיף 17 בהתנגדות</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p><b>5. כהן חיים:</b></p> <p>המתנגד הינו בעלים של בית פרטי בשטח של 90 מ"ר במגרש של כ-150 מ"ר. קיים פער בין הרשום בנסחי הטאבו לבין חזקתו בפועל.</p>  <p>(להתנגדות מצורף נסח טאבו 56/17481 ותשלום ארנונה ל-90 מ"ר – בכתובת חירותינו 62)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

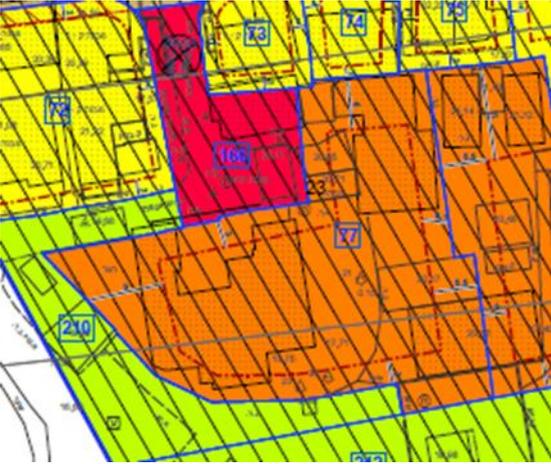
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. מבחינת עקרונות השומה אין הבדלה בהיקף זכויות הבניה בין מבנה אחד לשלושה.</p>	<p><b>6. שרעבי יהודית:</b> בחזקת המתנגדת שטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב אלול 25. על פי טבלת האיזון נקבע שטח של 507 מ"ר, הקטן משמעותית מחזקתם בפועל. כמו כן, יש להתייחס לכך כי בפועל קיימים בשטח שלושה מבנים ואין להשוותם לזכויות של מבנה/יחיד אחת.</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת עפ"י החוק והתקנות רק על בעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. ככל ויומצאו חוזי רכישה ממר רוזנהויז יוקצו זכויותיו בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין, בלבד, על שמו. דהיינו, יוקצו זכויות בכתובת אלול 7. כתובת אלול 7 - מגרש 10 בתכנית- יועד לבעלים: מדינת ישראל. מר רוזנהויז ז"ל ממוקם בתא שטח 77 ולו כ-21 מ"ר זכויות בניה בכלל התכנית.</p>	<p><b>7. כהן- כהן תמים- צדוק, אלול 7:</b> המתנגדים מתגוררים ברחוב אלול 7 וזאת ע"פ הצהרתם והמסמכים הנלווים. לטענתם מר רוזנהויז ז"ל מכר את זכויותיו, אולם, העסקה לא נרשמה ולא הוסדרו זכויותיהם בנסחי הטאבו ועל כן לא נכללו במסמכי התכנית. המתנגדים מבקשים כי הועדה המקומית תסדיר זכויות אלו בהתאם לאסמכתאות המוצגות.</p>  <p>(להתנגדות מצורפים חשבון מס רכוש, הסכמים וחוזה מכר, חשבון ארנונה ומכתב שיקום שכונת של משרד הבינוי והשיכון)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>פוטנציאל התכנון בשכונת עזרא נקבע מכבר בתכנית מאושרת 2215ג. לפיכך ובהתחשב במטרת התכנית, שבאה להסדיר מצב קנייני ורישום המגרשים בחלקות המושע, מוצע לדחות התנגדות זו.</p>	<p><b>8. פוטנציאל השבחה-</b> הפוטנציאל באזור מגורים ב' כמוגדר ב-2215ג עולה עשרות מונים ביחס לבניה רוויה. קביעת השמאי בתכנית 'דרום גן השוטר' מקיימות זכות לתבוע פיצויים ככל שתאושר ולערור על דרך אישורה לוועדת הערר, כל עוד לא נבחן, ע"פ המתנגדים, המצב הנכנס לאשורו.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 18-20 בהתנגדות</p>	

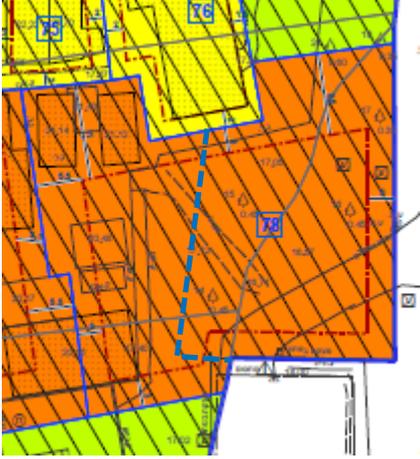
<p>הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוח מקצועי נוסף.</p>	<p><b>9. מטרת המחוקק-</b>  התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות).  לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע.  המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26</p>		
<p>ראה מענה סעיף קודם, סעיף 10.</p>	<p><b>10. הנפקות המשפטית –</b>  המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת.  כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 23-25 בהתנגדות</p>		
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד.</p>	<p>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל.  לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם.  על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו.</p>	<p>חאלו  נושאפרין  וחאלו רבי  מאיר</p>	<p>02</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			

<p>על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי התכנית שויך למגרש 58 הנמצא ברחוב אב ולא למגרש 43 בו מתגורר. המתנגד מבקש כי טעות זו תתוקן בהתאם להצהרתו ולמסמכים הנלווים.</p> 	<p>גדעון שרעבי</p>	<p>03</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתא, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)</p>		
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 215 בשטח של 156 מ"ר.</p>  	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p> 	<p>עשהאל מוגמי</p>	<p>04</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>		

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד צ"פ, מוצע לתת למתנגד מגרש ריק חלופי, ללא שותפים – מגרש 211, בקרן הרחובות חירותינו וישרש.</p>  	<p><b>א. זיקה למגרש ספציפי –</b>          המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכך, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>	<p>שמעון טוב 05</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</b></p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח –</b>          המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ג. בעלות עם שותפים –</b>          הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		

<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p> <p>השותפים המוצעים ע"י המתנגד אינם מופיעים בנסחי הטאבו ועל כן אינם מהווים חלק מתכנית זו, כמו כן, לא בוצעה פניה מצדם לוועדה.</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קניינינו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p> <p>סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי לאור המענים הקודמים.</p>			
<p>נמליץ לקבוע בהוראות התכנית כי אופן חישוב הזכויות לבעלים אשר בבעלותם מעל 1000 מ"ר בנסחי הטאבו יהיה לפי 120% ולא על פי 80%, בהתאם לתכנית 2215ג.</p> <p>אופן פילוג הזכויות במגרשים השונים אליהם שויך המתנגד יבוצע לאחר הטמעת חישוב זכויות אלו ובדיקה תכנונית ושמאית כך שיתאים להוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p><b>א. אופן חישוב הזכויות –</b></p> <p>המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל- 120% במגרשים אליהם שויך. חישוב זה נובע מהיקף הזכויות הרשום בנסחי הטאבו בחזקת המתנגד ובהתאם לתכנית 2215ג.</p> 		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה.</b></p>	<p>סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 09.05.18</p>	<p>06</p>
<p>העתקת זכויות אלו וריכוזן במגרש 01 תביא לחריגה מההוראות תכנית המתאר תא/5000 ואינה עונה על עקרונות התכנון העירוני בשכונה והשומה בתכנית זו.</p>	<p><b>ב. העברת זכויות ממגרש 40 למגרש 01 -</b></p> <p>לטענת המתנגד זכויות הבעלים הרשומים במגרש 40, משפחת צוברי המתגוררת בבית זה, נרכשו על ידו וטרם נרשמו בנסחי הטאבו (נכון למועד כתיבת המענה). המתנגד מבקש כי זכויות אלו ירוכזו במגרש 01 אליו שויך.</p> 		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 2 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם לנסחי הטאבו מומלץ לבצע עדכון זה</p>	<p><b>ג. העברת זכויות ע"ש המתנגד -</b></p> <p>העברת זכויות מעידן אור שלום במגרש מס' 01 ע"ש המתנגדת לאחר שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המתנגדת</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים במגרש וסותרת את עקרונות התכנון.</p>	<p><b>ד. הגבהת הבינוי במגרש 1-</b>  המתנגד מבקש את הגבהת הבינוי במגרש מס' 1 ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית המתאר וכפי שהוצג בתכניות הקודמות, כך שניתן יהיה לממש את הזכויות הקיימות והעתידיות.</p> <p>סעיף 4 בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p><b>ה. הגדלת תכסית במגרש 1 -</b>  המתנגד מבקש את הגדלת התכסית במגרש מס' 01 מ-50% ל-60% כדי שלא תידרש הגבהת הבינוי מעל 8 קומות המותרות ע"פ תכנית המתאר. כמו כן, הגדלת הצפיפות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד.</p> <p>סעיף 5 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להשאיר את התכנון כפי שהובא בפני הועדה. תכסית 50% עונה על עקרונות התכנון והוראותיה של תא/5000. זאת ללא שינוי יחס הצפיפות במגרש האמור.</p>	<p><b>ו. התאמת מסמכי התכנית למוצג בהתנגדות בנוגע לחישוב זכויות, גובה והתכסית בין המגרשים השונים אליהם משויך -</b>  שינוי טבלה 5 במגרש 01 בהתאם לפירוט המתנגד - 1,468 מ"ר עקרי / 400 מ"ר שירות - 21 יח"ד ב-60% תכסית.</p> <p>(להתנגדות זו מצורף נסח טאבו)</p>		
<p>בהתאם למענה בסעיף א.</p>	<p><b>ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים -</b>  המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78.</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג  בשם גק.  גבאי יזמות  בניה ונדלן  בע"מ  מה-  14.05.18</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין אופן חישוב הזכויות.</b>  בהתאם למענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>סעיפים 1-3 בהתנגדות</b></p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p><b>ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים -</b>  המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78.</p>  <p>סעיפים 1-3 בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			

<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p> 	<p><b>ח. פיצול מגרש 78-</b>  המתנגד מבקש לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים בגודל של כ-700 מ"ר כל אחד ולשייך את בעלותו למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתו את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>	<p><b>א. העברת זכויות המתנגדת בין מגרשים -</b>  המתנגדת מבקשת כי זכויותיה במגרש 77 (139.47 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל.  זאת מתוך הסכמה עקרונית עם מתנגד 06 יגק. גבאי יזמות בניה ונדל"י לשיתוף פעולה / מכירה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 1-2 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p>	<p><b>ב. פיצול מגרש 78-</b>  המתנגדת מבקשת לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים ולשייכה למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתה את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p>	<p>עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן</p>	<p>07</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על רשומות בלשכת רישום מקרקעין, נסחי טאבו, וזאת על פי החוק והתקנות.</p>	<p><b>ג.</b> לטענת המתנגדת ברישומים מתואר גודל ששטחו 186.5 מ"ר במקום 196.5 מ"ר.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 5 בהתנגדות  (לא צורפו מסמכים לגיבוי טענה זו)</p>		

<p>בהתאם לתקן 15 לעניין טבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אין לבצע שחזור זכויות בעבור הפקעה שבוצעה בתכנית מאושרת.</p>	<p>ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה</p>	<p>א. תיקון סדר רישום המגרשים ב'טבלאות הקצאה' כך שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>08</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, ייחס בין תכניות מאושרות קודמות, תכנית ת1358. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.</p>		
<p>נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית</p>	<p>קבלת התנגדות זו</p>		

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

#### לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 03- גדעון שרעבי, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

#### לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב
- ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב
- ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן
- ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

#### לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל

- ג. התנגדות מספר 01- סעיף 05, כהן חיים
- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 06, שרעבי יהודית
- ה. התנגדות מספר 01- סעיף 07, כהן – כהן תמים – צדוק
- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 10-08, עו"ד רייסמן גור
- ז. התנגדות מספר 02- חאלו נושאפין וחאלו רבי מאיר

לתת תוקף לתכנית.

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

**בישיבתה מספר 18-0016 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

מיכל שרון: התוכנית פורסמה והוגשו 4 התנגדויות עד המועד הקבוע בחוק, 4 התנגדויות שהוגשו לאחר הארכת המועד והתנגדות נוספת של יורשי מנחם טוב אשר אינה מופיעה בדראפט. סוקרת את התוכנית.

**עו"ד מורן גור:** בקשנו שהועדה תמנה מומחה שיעשה בדיקה ויבחן כל מקרה לגופו. יש כאן כמה נקודות אקוטיות. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הרציונל לבוא ולעשות סדר בהם מקבלים תמורות שהם אקוולנטיות וראויות, צרפנו את כל האסמכתאות הרלוונטיות וזו הטענה שלנו למנות בורר מכריע. מפרט את פרטי ההתנגדות.

**חאלו רבי מאיר:** באנו לארץ ב-1962 ואבי קנה את הבית ולא דאג לרשום אותו על שמו. הבית כולו יושב על שטח של מינהל מקרקעי ישראל לפי התכנית. רמ"י אומרים שאין להם בעיה להעביר את השטח על שמנו ברגע שיהיה הסדר של הקרקע בזמן פרצלציה. לכן הגשנו התנגדות ואנחנו מחכים לתשובת רמ"י.

**עשהאל מוגמי:** רכשתי בית ממשפחת אתר, מגרש של 196 מ"ר, מגודר ונמצא בין משפחת פינה לשרעבי. גרו בו אברהם ואסתר אתר. קניתי את המגרש ב-2006 ובדקתי בעיריה שאפשר לבנות במגרש ואמרו שאפשרי ואין דורש לשטח שלי. הוא שלי ואין סיבה שיוציאו אותי.

**שמעון טוב:** פירטנו את כל דברינו בהתנגדות שהוגשה. יש נסח מסודר ואדמה ששולמו עליה מיסים. כרגע הקטינו את השטח וצירפנו לנו 71 שותפים במגרש בדרום השכונה ועל כך מבוססת ההתנגדות. אנחנו רוצים את השטח המקורי.

**עו"ד יורם פיינברג:** הגשנו התנגדות שפוצלה לשני מכתבים שונים. יש לנו שטחים שעולים על דונם ולכן צריך לחשב לפי 120% ולא 80%. חלק מהזכויות לא נרשמו על שמנו וצריך לסדר את זה. בקש אחד המתנגדים תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה על כל מה שנהרס. בקשנו שהזכויות שלנו ירוכזו במגרש מס' 01 והייתה טענה שבגלל הרח"ק עולה על המגבלות. להזכיר בתוכנית תא/5000 הועדה יכולה לקבוע רח"ק שעולה על הרח"ק המירבי בהתחדשות עירונית. מפנה לסעיפים בתוכנית שיש אפשרות להגדיל את הרח"ק ל-4 ואם זה יאושר הבעיות שלנו יפתרו. בנוסף גם אם יש בעיה אני רוצה להזכיר את מגרש 08 שניתן למינהל מקרקעי ישראל, בלי מחזיקים והמגרש יותר גדול ממגרש 01 והצפיפות שנתנה בו היא מחצית. אם הועדה תחליט להעביר כ-150 מ"ר ממגרש 08 אלינו כל הבעיות של כמות הבניה שאנחנו מבקשים במגרש 01 תיפתר ונאפשר את התוכנית. יש גורם שרוצה לממש את התוכנית ושהיא לא תהיה משהו תאורטי עם ריבוי פולשים ואי אפשר לממש את התוכנית.

**אהרון מדואל:** היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

**עו"ד פיינברג:** העברת 150 מ"ר אינה בהתנגדות ונטענת בע"פ כי תפתור את כל הבעיות למגרש 01. הייתה טענה שמש' צוברי גרה בבית הזה בטעות הזכויות רשומות על שמינו אבל במגרש 40 גרה משפחה אחרת ומר לאטי שרון גר שם ומה שרשום בפרוטוקול לא נכון. שמים אותנו במגרש על זכויות של משפחה שגרה שם.

לגבי מגרש 77-78 חלקה 78. העמדה שיהיו 2 בנינים אבל לא לחלק לשני מגרשים והסיכוי לממש את התוכנית קטנים מאוד כי יש פולשים. הבקשה שלנו לפצל את 78 ל-1, 78 ו-2.

**בן שיאן רמי מייצג את ברטה (אימי):** שיבצו אותי למגרש 77 ואני רוצה להיות במגרש 78 מאחר שב-78 יש אפשרות לממש את הזכויות. יש לי גם הסכם עם עופר גבאי יזמות שירכוש אותי בעתיד. הגודל של השטח בטאבו הוא 196.5 והכניסו אותי 186.5, ובעבר הפקיעו מהשטח 20 מ"ר אני רוצה שיבדקו.

**יוסי אהרוני יורש מנחם טוב:** בשנת 44 סבא שלי רכש את המגרש ויש תעודת רישום. מאז בנו בית עד 1973, ואז היו צריכים להתפנות. בשנת 81 עיריית ת"א הוציאה צו הריסה למבנה והוא נהרס. במהלך התקופה קבלנו בקשה לפינוי פסולת, פנינו לעיריית ת"א ועמדנו בכל ההתחייבויות. עכשיו שמגיעים למימוש השטח אומרים לנו להתחלק עם עוד כ-70 איש, אנחנו רוצים להנציח את המצב שהיה מגרש משותף עם שמעון טוב.

#### **מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן**

**שרון לאטי:** את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליו.

**חן שרעבי גר ברח' זרעים 8:** קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה.

**איל רונן:** הציג התנגדות מה"ע

**מיכל שרון:** הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

#### **מענים:**

**איל רונן:** מהות התוכנית היא להסדיר את השטחים לבעלים בין אם נוכחים ואם לא, את הזכויות במקרקעין שהם נמצאים. אנחנו משתדלים שלא להקצות שטח שלא שייך למישהו אחר.

**אהרון מדואל:** אם הייתם עושים מיפוי כמו שצריך לקחתם את ההסדר כמו קרקע חקלאית

**דני ארצי:** נעשתה בדיקה מדוקדקת.

**ליאור שפירא:** למה רק בשלב ההתנגדויות מבררים למי כל שטח שייך

**איל רונן:** עשינו סקר ולא לכולם נפתחה הדלת. בהליך ההתנגדויות לא פעלנו בצורה עיוורת והמשמעות של האמירות של האנשים יצטרכו לקבל ביטוי.

**מלי פולישוק:** אתם אומרים- מקבלים התנגדויות אבל אני מעביר לחלקה אחרת. למה לאחד ככה ולשני אחרת.

#### **מענה להתנגדויות**

**מיכל שרון:** מקריאה את התשובות להתנגדויות מתוך הדראפט. בנוסף מציגה את השינוי בהקצאת המגרשים למר עשהאל מוגמי ומר שמעון טוב בהמשך להתנגדותם של יורשי מנחם טוב, אשר אינה מופיעה בדראפט ומענה להתנגדות משפחת נדר.

#### **קריאה מהקהל**

**נתן אלנתן:** ברגע שתסדירו את ההסכם שלכם מול המינהל, המינהל יוכל להעביר את הזכויות על שמך.

**איל רונן:** אנחנו ממליצים למצות את הזכויות במגרש ריק אחר.

**מלי פולישוק:** למה?

**מיכל שרון:** בנוגע לעשהאל מוגמי המגרש במושע ריק ומוצע שינתן לו שטח חלופי בתחום שצ"פ בתוכנית המופקדת.

**איל רונן:** המבקש מבקש לבסס את מעמדו במגרש ריק. בפועל אנחנו ממליצים למצות את הזכויות באותו מגרש שהוא גדול יותר עבור בעלי נכסים שיש להם יותר זכויות מאשר שיש למבקש.

**אהרון מדואל:** כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

**איל רונן:** כרגע יש לו זכויות במקרקעין (בטאבו) והוא מחזיק במגרש מסוים במושע.

#### **קריאה מהקהל**

**איל רונן:** מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

**מיכל שרון:** ממשיכה במענה להתנגדויות

#### **קריאה מהקהל**

**אהרון מדואל:** אנשים במידה ונקבל את ההתנגדות ונגדיל את מגרש מס' 1 מגרש מס' 40 יישאר ללא בעלים.

**עופר גבאי:** מנהל גק גבאי יזמות, קנינו הרבה שטחים כל מטר שקנינו דיווחנו ואנחנו מבקשים לרכז וקבלנו את ההסכמה. קנינו וראינו את התכנית עם בנין של 24 יח"ד, אמרנו אם יש יתרה מסכימים שיעבירו אותנו בשותפות עם אחרים קבלנו את הזכויות. בשלב מסוים ראינו שהתוכנית ירדה מ-8 קומות ל-6 ומ-24 יח"ד ל-15 יח"ד. שאלתי למה, ענו כי הרח"ק לא מספיק אז למה לא הגדלתם לי את המגרש. אין שום בעיה להעביר אלינו 100/200 מ"ר. מצד שני המגרש 78 בהתחלה היה מגרש אחד שנקרא מגרש 77 שלעולם לא יבנה. הצוות קבל את ההצעה שלי אבל שמו אותי בחלק שלעולם לא יבנה בגלל שיושבת שם משפחה עם יורשים בטאבו שאומרת שהיא לעולם לא תתפנה. אני לא אכנס איתם לבימי"ש. בקשת להעביר את הזכויות שלי למגש 78. במגרש 40 הודעתי לאיילה ולאיל מצוות תכנון זהו מגרש של בית של שרון לאטי אף פעם לא היה לי שם זכויות וגם לצוברי לא היו זכויות.

**עו"ד מורן גור :** הנסתר רב על הגלוי לא נתנו תשובות כמו שצריך מדובר בבעלי זכויות שהבאנו את כל האסמכתאות וגם הרישומים בטאבו לא תואמים. ציפיתי שהמשיבים יראו עין בעין את הדברים כדי שלא יעלו כל מיני טענות. במקום שהתוכנית תעשה סדר היא עושה יותר בלאגן. ולכן אני מבקש שיבחר כאן בורר.

**חאלו רבי מאיר :** מסביב לבית שלי יש בניינים של 6 עד 8 קומות ולבניין שלי נשאר 3 קומות אני מבקש להגדיל את אחוזי הבניה במקום .

**איל רונן :** התוכנית למעשה פשוטה במרחב שהוא מורכב. יש מעל 100 בעלים מחזיקים בנכסי טאבו, מחזיקים במקרקעין שהם לא בעלים ובכל המרחב אנחנו באים לעשות הסדר כדי שהמעמד יהיה מוסדר בקרקע. אחרי שהופקדה התוכנית קיימנו מפגש עם כל תושבי השכונה ומפגשים פרטניים, עודדנו אותם להגיש התנגדות ולהסביר את הטענות שלהם. בתוך המרחב הזה בדקנו את כל הנתונים כדי שכל אחד יוכל להסדיר את מעמדו. כל יתר הנושאים נתנו להם מענה. לגבי מגרש 40 הנושא ייבדק לאור טענותיו של לאטי שרון שהוצגו כאן בע"פ ללא שהוגשה התנגדות, אנחנו יכולים להתייחס להתנגדויות שהוגשו. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתוכנית, אנחנו יכולים לחזור לפני פרסום למתן התוקף לדווח לוועדה אם ידרש פרסום לפי סעיף 106ב.

**נתן אלנתן :** עקרונית מאשרים את התוכנית והדברים שטעונים בדיקה נבדוק.  
**הראלה אברהם אוזן :** נשמעה טענה לשמאי בורר. התוכנית מאוזנת ונעשתה עבודה יסודית ואין צורך למנות שמאי בורר כי הוא לא יתן פתרון לטענות קנייניות וזכויות שאינן רשומות בטאבו. הצעתי היא שהצוות יתכנס ויבדוק את שתי הטענות תוך שבועיים ויביא להמשך דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר קבלת חו"ד הצוות באם לקבל את ההתנגדויות ובאם קבלת ההתנגדויות המצריכה פרסום של 106ב'.  
**נתן אלנתן :** ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

#### הועדה מחליטה:

לקבל את המלצות הצוות כמפורט מעלה במהלך הדיון ולבצע בדיקה לעניין הטענות שהועלו במסגרת הדיון:

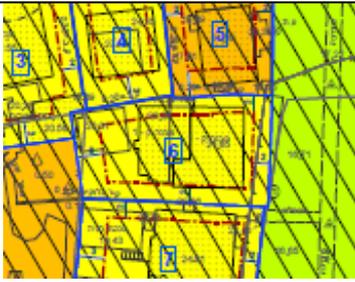
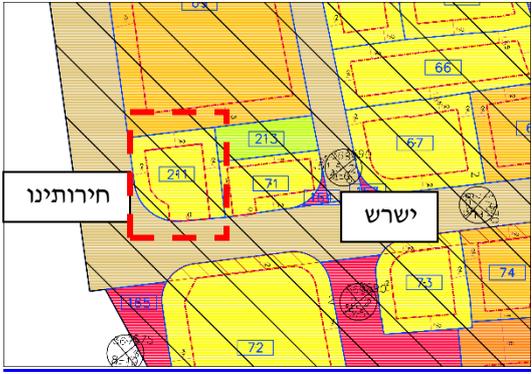
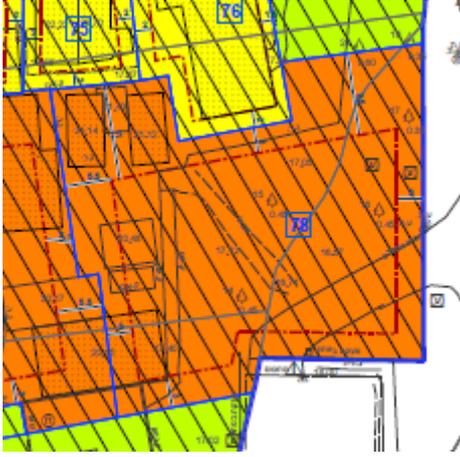
1. לאטי שרון – בחינת הבעלות בפועל לגבי המבנה במגרש 40, בכתובת אלול 17 .
2. בא כח עו"ד יורם פיינברג - הקצעת זכויות מתנגד מספר 06 ממגרש 40 (תלוי בדיקה סעיף 1 לעיל) וריכוז במגרש 01. הגדלת שטח מגרש 01 ע"ח שטח מגרש 08 (בבעלות רמ"י) לטובת מיצוי זכויות הבניה בבעלותו.

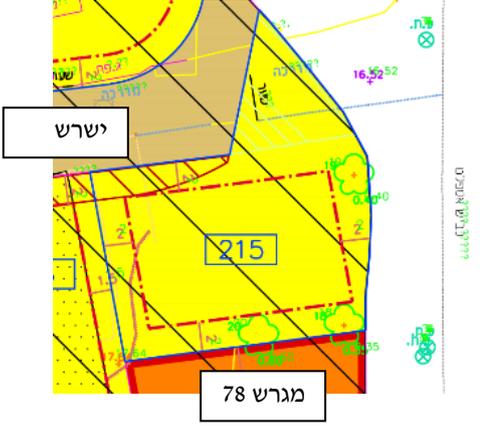
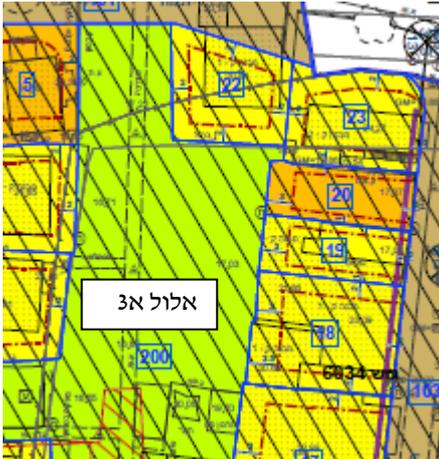
לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב'.

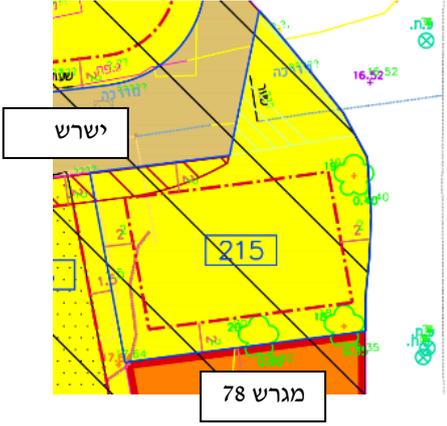
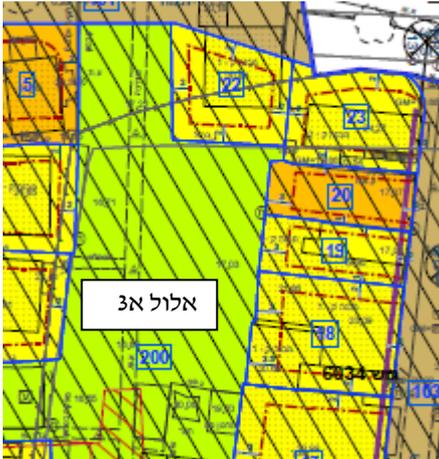
משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

### להלן תיקון לדראפט עבור ההתנגדויות כפי שהוצגו ופורטו במהלך הדיון שהתקיים ב- 01.08.2018

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית כי אם בחלקה מערבית לרחוב תשרי שטרם פורקה למגרשים.</p> <p>בשל כך ועפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בתחום התכנית בלבד.</p>	<p>11. משפחת נדר : שרה נדר רשומה בנסחי הטאבו של חלקה 17 גוש 6034 אך מתגוררת בפועל ברחוב אלול 1א הנמצא בתחום התכנית.</p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן /</p>	1
<p><b>לדחות התנגדות זו.</b></p> <p>לפי מסמכי התכנית מגרש 6 שויך למדינת ישראל</p>			

		<p>שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה ברוכים / שארם דליה</p>
 <p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 211.</p>  <p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>	<p>עשהאל מוגמי</p> <p>04</p>

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 09, יורשי מנחם טוב – מגרש 215.</p> 	<p><b>א. זיקה למגרש ספציפי –</b>          המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>	<p>שמעון טוב</p>	<p>05</p>
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית.          איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח –</b>          המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ג. בעלות עם שותפים –</b>          הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</b></p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קנייניו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</b></p>		

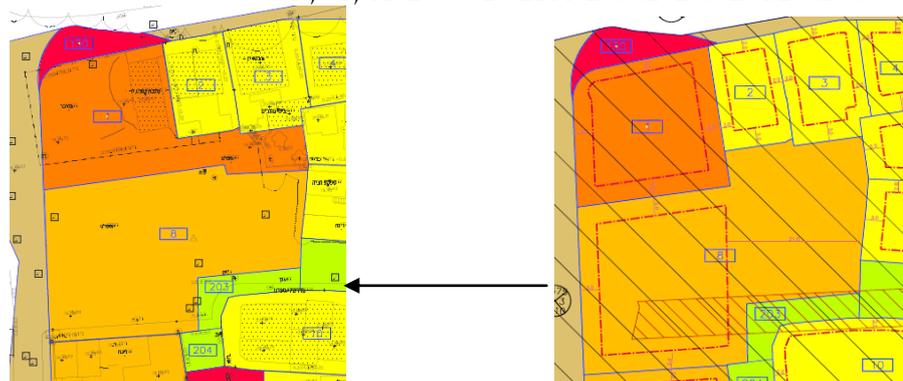
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</b></p>			
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 05, שמעון טוב – מגרש 215.</p> 	<p><b>א. זיקה למגרש ספציפי –</b>          המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה למבנה מסוכן וצו ירושה)</p>	<p>יורשי מנחם טוב</p>	<p>09</p>
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח –</b>          המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ג. בעלות עם שותפים –</b>          הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש. המתנגד מציע את מר שמעון טוב כשותף כמצב שהיה בעבר.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.</b></p>			

## דיווח וחוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- א. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז זכויות הבניה אשר יועברו ממגרש 40 ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.
- ב. **מגרש 8** – בהתאמה לסעיף מעלה יוקטן מגרש 8, הצמוד למגרש 1 ושויך לרמ"י, בכ-150 מ"ר ללא פגיעה בזכויות הבניה.
- ג. כפועל יוצא משינוי מגרשים אלו (מגרש 1 ו-8) מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב יוגדר כי פיתוח השטח הפתוח ביניהם יהיה אחוד, ללא גדרות ומחיצות.
- ד. **מגרש 40** – לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון וזאת לאחר בחינת המסמכים (חוזה מכר ונסח טאבו), מוצע לקבוע את הבעלות במגרש למר לאטי שרון. יצוין כי במסגרת מהלך זה סך זכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות במגרשים 24, 28 ו-77. נוכח הצגת המסמכים המשייכים את בעלותו אך ורק למגרש 40, מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

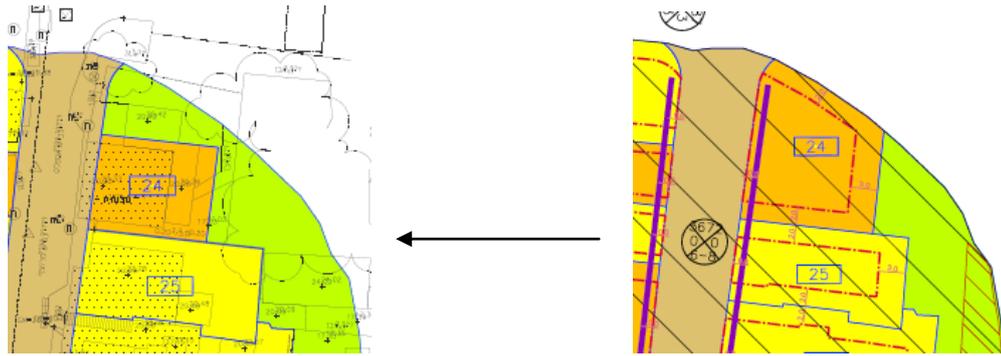
לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה והועלו בדיון בע"פ יומלץ פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה ל- 20 מגרשים – מגרש 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 24, 25, 40, 62, 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 209, 211.

- מגרש 1** - הגדלת המגרש והעברת זכויות הבניה בהתאם למפורט. פרסום 106ב למגרשים 2, 3, 4, 6, 7, 8 הסמוכים.
- מגרש 8** – הקטנת המגרש בכ-150 מ"ר ללא שינוי בזכויות הבניה.
- מגרש 24** - הגדלת השצ"פ והקטנת מגרש המגורים ללא פגיעה בזכויות הבניה. פרסום 106ב למגרש 25.
- מגרש 40** – ריכוז זכויותיו של מר שרון לאטי בתחום התכנית במגרש 40 והשארתו במגרש 24 עם בן משפחה.
- מגרש 78** - מתן אפשרות להקמת שני מבנים בתחום המגרש במסגרת תכנית העיצוב – פרסום 106ב למגרשים 76, 75, 77 הסמוכים.
- מגרש 211**- הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 04, מר עשהאל מוגמי. פרסום 106ב למגרשים 69, 71, 72.
- מגרש 209** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 05, מר שמעון טוב ולהתנגדות 09, יורשי מר מנחם טוב. פרסום 106ב למגרשים 62, 76, 78.



מגרש 1- תשריט מוצע - עם הגדלת מגרש 1

מגרש 1- תשריט מופקד



מגרש 24- תשריט מוצע – שינוי בשל ריכוז זכויות במגרש 40

מגרש 24- תשריט מופקד

**בישיבתה מספר 0018-18ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

נתן אלנתן: בדיון בהתנגדויות הקודם הוחלט כי צוות מזרח יבדוק כמה מהמקרים שנדונו ויוחזרו לדיון עם עדכונים.

מיכל שרון: במהלך הדיון הוצגו שני נושאים שהובאו בע"פ על ידי מתנגדים ועליהם התבקשו לתת חו"ד:

- ה. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז חלק מהזכויות ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. כתוצאה מההגדלה של אותו מגרש יוקטן המגרש הסמוך מגרש 8 ששויך לרשות מקרקעי ישראל.
- ו. **מגרש 40** - התנגדות נוספת של מר שרון לאטי מוצע לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון בע"פ על ידי מר לאטי וזאת לאחר בחינת המסמכים שהעביר אלינו לאחר הדיון. מוצע לקבוע את הבעלות במגרש 40 למר לאטי. יצוין כי סך כל הזכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות בשלושה מגרשים. כתוצאה מכך מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

איל רונן: בקשנו ממר לאטי מסמכים והדבר היחיד שהוא העביר דרך עו"ד היא בעלות או הסכם רכישה חוזה על אותו מגרש שהוא ביקש שנשייך אותו אליו לאור זה השארנו אותו עם אחיו וריכזנו את כל הזכויות שלו במקום שהוא ביקש.

מיכל שרון: מציגה את המגרשים במצגת. לאור ההתנגדויות שהובאו לועדה והועלו לדיון בעל פה מומלץ פרסום 106ב' לגבי 20 מגרשים המצוינים בדרפט לתקופה של 60 יום (לאותם 20 מגרשים).

נתן אלנתן: 20 מתוך כמה

מיכל שרון: מתוך 80 מגרשים.

נתן אלנתן: למה לא לפרסם לגבי כל המגרשים כי אולי יהיו חדשים עדיף לאפשר.

איל רונן: זו הפקדה מחודשת.

עמית גולדשטיין: הם רק מפרסים שינוי.

רותם לירון: 106ב זה פרסום למי שנפגע מהתוכנית ולא נקבע כיצד יפורסם.

איל רונן: אם אנחנו מפרסמים מחדש צריך להיות נימוק שהתוכנית לא הייתה טובה וזאת לא ההמלצה של הצוות. ההמלצה של הצוות לעשות פרסום ע"פ סעיף 106ב'

**הועדה מחליטה:**

לקבל את המלצת הצוות לפרסום 106ב' ל60 ימים ברוטו מיום משלוח ההודעה. יש לשלוח הודעות לפי סעיף 106ב' למגרשים העלולים להיפגע כמפורט בחו"ד הצוות.

משתתפים: גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, נתן אלנתן

<b>מס' החלטה</b>	<b>מס' התוכן</b>
15/08/2018	תא/מק/1/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 1
18-0018 - ב' 2	דיון בהתנגדויות (2) - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון

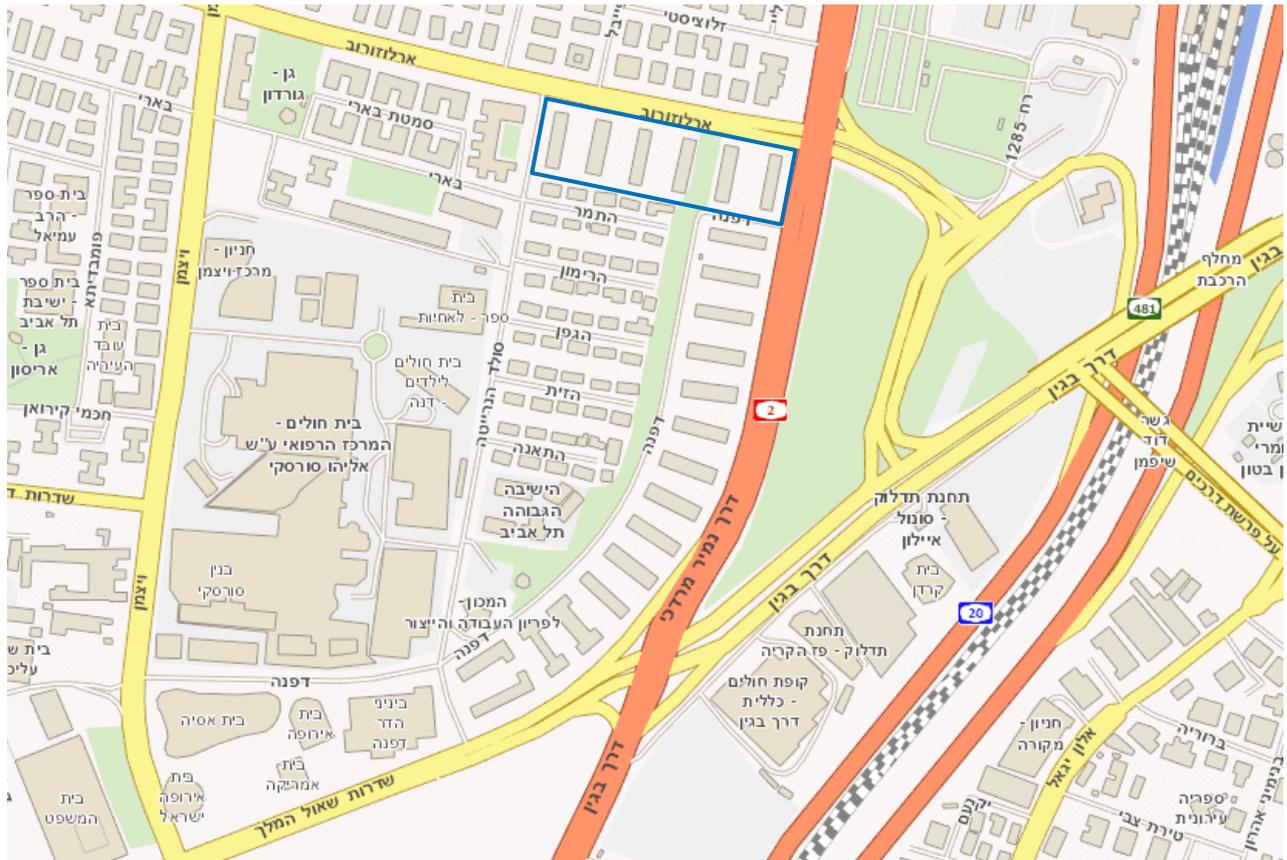
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:**

מתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך מרדכי נמיר ממזרח ורח' הנרייטה סולד ממערב, במגרש 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

**כתובת:**

רחוב ארלוזורוב, מספר בית 190,192,194,196,198,200



**תוכן הבקשה:** תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-224,249	395

**שטח התכנית:** מתחם 1 : 13.034 דונם.

**מתכננים:**

**עורך התכנית:** גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.  
**יזם:** נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים, וועדה מקומית  
**בעלות:** קק"ל ועיריית תל אביב-יפו, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

**מצב השטח בפועל:**

במגרש 501 ישנן 128 יחידות דיור ב-6 מבנים טוריים. המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה : תכנית תא/3885.

יעוד קיים : מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון : כ- 13 דונם.

סה"כ יח"ד : במגרש 501 : 391 יח"ד ;

**טבלת נתונים - זכויות בניה :**

תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
50	1,142	88,133	30,880	-	<u>מגורים ומסחר</u> 41,113 <u>מרפסות (מתנד)</u> 14,390 <u>קולונדות</u> 940 <u>שטחי ציבור</u> 210	<u>מגורים ומסחר</u> 41,113 <u>מרפסות (מתנד)</u> 14,390 <u>סך השטח העיקרי</u> 4,692 <u>שטחי ציבור</u> 600	7.72	501	מגורים ד'

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה. התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

**מטרת הוראות התכנית ועיקריה**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 1 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

**יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת : זכויות והוראות תכנית עפ"י תא/ 3885 החלה בתחום זה. נתונים כמותיים :

מגורים ד' : 7.733 ד'

שטח ציבורי פתוח : 1.685 ד'

דרך מאושרת : 3.616 ד'

**סה"כ : 13.034 ד'**

**ח"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין :**

ממליצים להפריד את התכנית.

בשלב זה יש כ-50% הסכמות של בעלי הדירות המתחם. לאור העובדה כי מדובר במתחם מרובה בעלים הכולל 6 מבנים, ולאור חשיבותו במיקומו ובשלביות מימוש המתחם, מומלץ כי הוועדה המקומיתתצטרף ליוזמי התכנית על מנת לאפשר את קידומה.



א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב - יפו**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> (א)			
מספר התכנית תא/3885/1	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 1	מגיש התכנית נוה גד בניין ופיתוח בע"מ בשם דיירים וועדה מקומית לתכנון ובניה עת"א-יפו.	עורך התכנית גטניו בראד דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> (ב)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא קוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> (ג)			
<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 לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	מאות הסעיף בחוץ או ההוראות
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885/1	62א(א1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בהסכמת הבעלים.	
<b>תצהיר ומתינות</b> (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
<b>מתנדס הוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082093		14/11/17
<b>היועץ המשפטי לוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438976-9		14.11.2017

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

גילה גינסברג: תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב פינת נמיר כולל 6 מגרשים המתאחדים למגרש אחד, ומתחמים 2,5 לאורך נמיר כוללים 3 מגרשים כל אחד המייצרים מגרש אחד. המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 2,5.

דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית מהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להיתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה נתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

גילה גינסברג: מתחמים 2, 5 מגיעים עם רוב מספק להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. במתחם 1 שכולל 6 חלקות מוצע כי הועדה תצורף לחתימת יוזמי התוכנית מאחר היקף החתימות הוא 50% מכלל הדיירים. נתן אלנתן: מדוע הועדה צריכה להיכנס כיזמת לתוכנית ולהתערב במאבק הקנייני הקיים של הדיירים? גילה גינסברג: התוכנית הראשית לא כוללת טבלאות איזון וכד' היא רק מצלמת את המצב הקיים מבחינת היעודים וקובעת אותם כמגרשים ..

נתן אלנתן: מחצית מהאנשים לא חתמו וזהו מאבק של הבעלים והם בסופו של דבר יגישו התנגדות ולא תהיה אפשרות להוציא היתר.

גילה גינסברג: מתחם 1 מרובה חלקות, יושב על צומת ארלוזורוב נמיר והוא כולל נושאים שתורמים להמשך יישום התוכנית, כמו המשך תוואי רח' דפנה המסומן באדום ומתחבר לרח' סולד. בנוסף כולל המתחם 600 מ"ר שטחי ציבור ולפיכך כדי להיטיב את שלביות ההתחדשות במתחם ראינו לנכון להמליץ שהועדה תצטרף לתוכנית.

נתן אלנתן: מדוע לא לעשות מאמץ ולהגיע ליותר מ-50% חתימות. אני מוכן להיות כיום כשמדובר בתוכנית תכנונית – וזה לטובת העיר, אבל למה אני כוועדה צריך להיכנס כדי לממש? וזה בתוכנית של איחוד וחלוקה.

מלי פולישוק: זה תקדים מסוכן, אי אפשר לעשות איפה ואיפה. עודד גבולי: זה לא נכון.

אורלי אראל: התוכנית הסטטוטורית היתה ביוזמה של הועדה המקומית ובמימון עירוני. התוכנית חשובה מספיק כדי לאחד כוחות. ותוכנית עיצוב אושרה וכרגע נמצאים בשלבי מימוש. תוכנית איחוד וחלוקה באה לאפשר את המימוש.

נתן אלנתן: השאלה מה הגבול? כי לפי הגישה הזו אפשר להגיד שנגיע כיזמים ונבנה את הפרויקט. אורלי אראל: עדין זה הליך של תבע

דורון ספיר: היא מאפשר את חלוקת המימוש במתחמים.

נתן אלנתן: במתחם זה אין את הרוב הדרוש והועדה נכנסת כיזמית כדי לקדם את התוכנית. האם אנחנו אמורים להיכנס לשלב מימושי? עד היום לא עשינו דבר כזה כיזמי תוכנית בתוכנית איחוד וחלוקה? דורון ספיר: זה תכנון שמאפשר מימוש.

נתן אלנתן: עד היום לא נכנסו כיזמי התוכנית שהנושא הוא קנייני

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו נדרשת על מנת לאפשר להוציא מהכח אל הפועל ולממש את התוכנית הראשית. בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עולה השאלה מי יכול להכין את התוכנית? אם הכינו אותה אנשים פרטיים והמהות שלה אלו הטבלאות שהם חלוקה קניינית, לכאורה יכולים להטות את התוכנית לכאן או לכאן. אנחנו דורשים זה מס' שנים, גם במקרה שזים פרטי שמקדם תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שהשמאי יהיה שמאי שהועדה בחרה כדי לא ליצור עיוות.

נתן אלנתן: כלומר היה אפשר לקדם את התוכנית בלי שהועדה תכנס כיזמית?

הראלה אברהם אוזן: האמירה היא כדי לממש את התוכניות של האיחוד והחלוקה ואם אתה מקדם את 2 התוכניות האחרות ותוקע את מתחם 1 הדבר משפיע על מימוש התוכנית הראשית.

עודד גבולי: אם היה לי כח עבודה והיה אפשרי היינו עושים את כל התוכניות והפרצלציה ואת תוכניות איחוד החלוקה ולהכין את השטח להיתרי בניה אם היה מספיק את כח האדם. לפי החוק אנחנו צריכים לעשות את הפרצלציה אבל בסופו של דבר היזמים עושים ולא אנחנו כי אין לנו את כח העבודה. דורון ספיר: לאור ההבהרות אפשר לאשר את התוכנית.

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7703 בעמוד 5109 בתאריך 15/02/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
 הארץ 01/03/2018  
 ישראל היום 02/03/2018  
 העיר 08/03/2018

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דנה ענר - נת"ע הרוקמים 26מרכז עזריאלי A חולון 5885849

מתנגד	טענה	מענה	המלצה
נת"ע	<p>הוראות תכנית 3885 מתייחסות לתמא 4/א/23 שהיתה תקפה לעת אישור התכנית. כעת משאשרה תת"ל 70 א קיימת חפיפה בתחום הקו הכחול של התכנית. לפיכך מבוקש כלהלן :</p> <p>א. להוסיף להוראות התכנית סעיף כפיפות לתת"ל 70 א</p> <p>ב. להוסיף להוראות התכנית זו כפופות להוראות תת"ל 70 א. על רצועת המתע"ן המסומנת בתכנית יחולו הוראות תת"ל 70 א.</p>	<p>מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתת"ל 70א.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דנה ענר - נת"ע הרוקמים 26מרכז עזריאלי A חולון 5885849

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון:**

דורון ספיר : לקבל את ההתנגדות

**הועדה מחליטה:**

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לתת"ל 70א ולתת תוקף לתוכנית. משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מבוקש תיקון טעות סופר בטבלת האיזון של התכנית כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הנכס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".

**בישיבתה מספר 0018-18'ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

יהודה הרינגמן: מבקש לתקן את לוחות ההקצאות בגין טעות סופר ע"י כך שבמצב הנכנס תעמוד החלקה שבבעלות העירייה שמצוינת בלוח ההקצאות, מול החלק שהעירייה מקבלת כשטחים ציבוריים הבנויים בתוך מגרש מס' 502 ביעוד מגורים.

לירון רותם: התברר שבטעות בזמן ההפקדה לא נשלחו הודעות לבעלים כפי שהתקנון בחוק דורשים, לכן מבוקש להשלים את הפרסום ולשלוח הודעות לבעלים עפ"י תקנות.

#### **הועדה מחליטה:**

1. לאשר את התיקון בלוחות ההקצאות בגין טעות סופר כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הנכס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".
2. להשלים את הפרסום לבעלים כאמור בסעיף 10 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית אחרי השלמת הפרסום, ניתן יהיה לאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש)	15/08/2018
דיון בדיווח - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון	3 - 18-0018

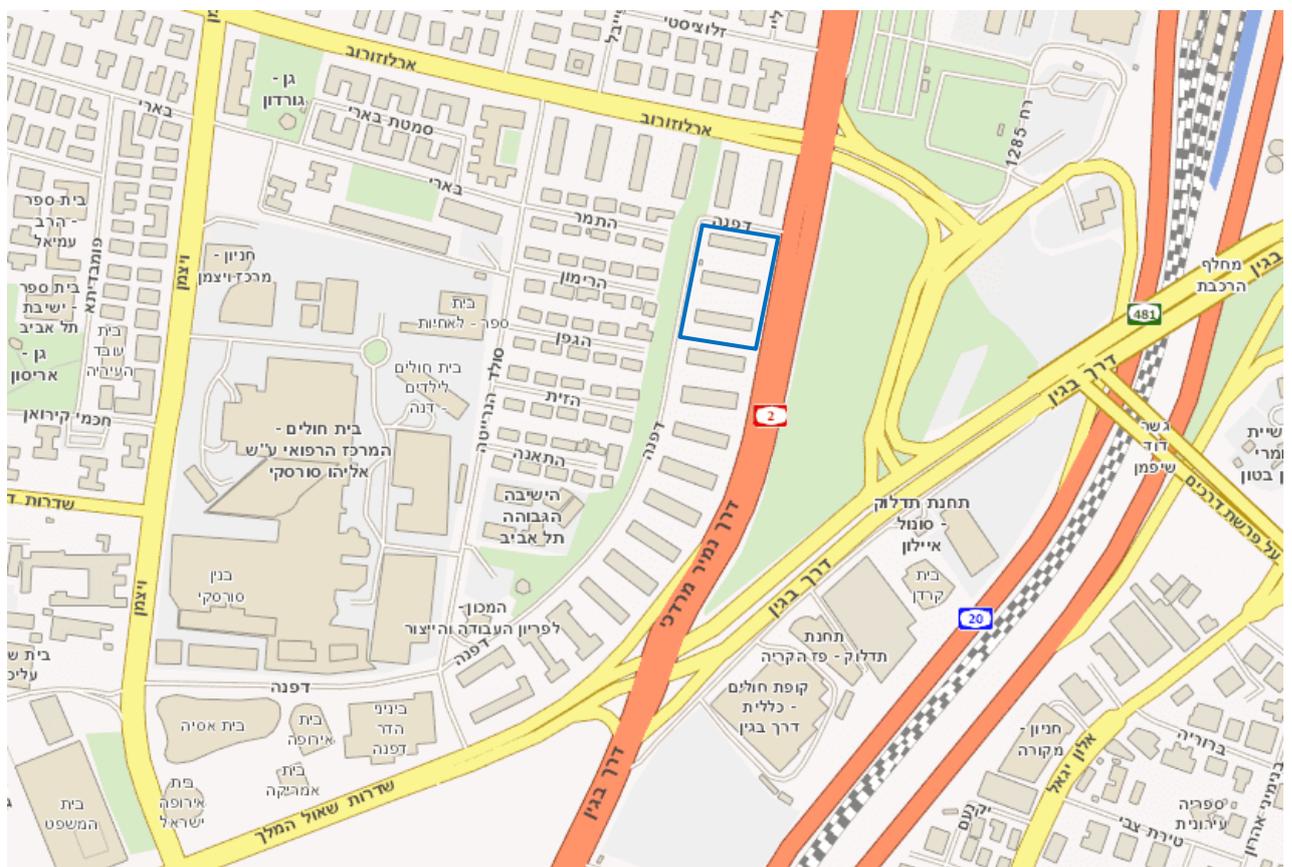
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:**

מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה מצפון ומערב, דרך נמיר מרדכי ממזרח, במגרש 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

**כתובת:**

רחוב דפנה, מספר בית 36, 38, 40.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	227, 226, 225	

**שטח התכנית:**

מתחם 2 : 6.643 דונם.

**מתכונים:**

**עורך התכנית:** גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.  
**יזם:** נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.  
**בעלות:** קק"ל, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

**מצב השטח בפועל:**

במגרש 502 ישנן 66 יחידות דיור ב-3 מבנים טוריים.  
המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.  
יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ- 6 דונם.  
סה"כ יח"ד: במגרש 502 : 201 יח"ד ;

**טבלת נתונים - זכויות בניה:**

תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
50	1,131	45,447	16,080	-	מגורים ומסחר 21,201 7,420 מרפסות (מתוך קולונדות 340 שטחי ציבור 105	4.02	502	מגורים ד'	
					מגורים ומסחר 21,201 מרפסות (מתוך סד השטח העיקרי) 2,412 שטחי ציבור 300				

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.  
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

**מטרת הוראות התכנית ועיקריה**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 2 זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

**יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים:

מגורים ד':	4.025 ד'
שטח ציבורי פתוח:	1.410 ד'
דרך מאושרת:	1.301 ד'
<b>סה"כ:</b>	<b><u>6.736 ד'</u></b>

**ח"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:**

ממליצים להפקיד את התכנית.



א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב - יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>(א)</b>	
מספר התכנית תא 2/3885	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 2	מגיש התכנית נוח גד בניין ופיתוח בע"מ בשם דיירים.	עורך התכנית גטניו בראד זיטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> הותכנית 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 לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית.			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885 (1)א/א62		איחוד וחלוקה מחדש לא בהסכמת הבעלים.	
<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
<b>מהנדס הוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	082087413		14/11/17
<b>היועץ המשפטי לוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזון, ענייד	243476-9		14.11.2017

**העתיקים**  
גבי אילנה טולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גילה גינסברג: זו תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב שכולל 6 חלקות הוא מתחם מימוש מס' 1.

המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 5, 2 המתחם הפינתי שנמצא בצד הקיצוני בארלוזורוב. דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית במהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להוצאת היתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה ניתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית להפקדה.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מבוקש תיקון טעות סופר בטבלת האיזון של התכנית כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הכנס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".

**בישיבתה מספר 0018-18ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

יהודה הרינגמן: מבקש לתקן את לוחות ההקצאות בגין טעות סופר ע"י כך שבמצב הנכנס תעמוד החלקה שבעלות העירייה שמצוינת בלוח ההקצאות, מול החלק שהעירייה מקבלת כשטחים ציבוריים הבנויים בתוך מגרש מס' 502 ביעוד מגורים.

לירון רותם: התברר שבטעות בזמן ההפקדה לא נשלחו הודעות לבעלים כפי שהתקנון בחוק דורשים, לכן מבוקש להשלים את הפרסום ולשלוח הודעות לבעלים עפ"י תקנות.

**הועדה מחליטה:**

3. לאשר את התיקון בלוחות ההקצאות בגין טעות סופר כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הנכס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".

4. להשלים את הפרסום לבעלים כאמור בסעיף 10 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009..

במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית אחרי השלמת הפרסום, ניתן יהיה לאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/5/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 5 (חדש)	15/08/2018
דיון בדיווח - תיקון טעות סופר בטבלת האיזון	4 - 18-0018

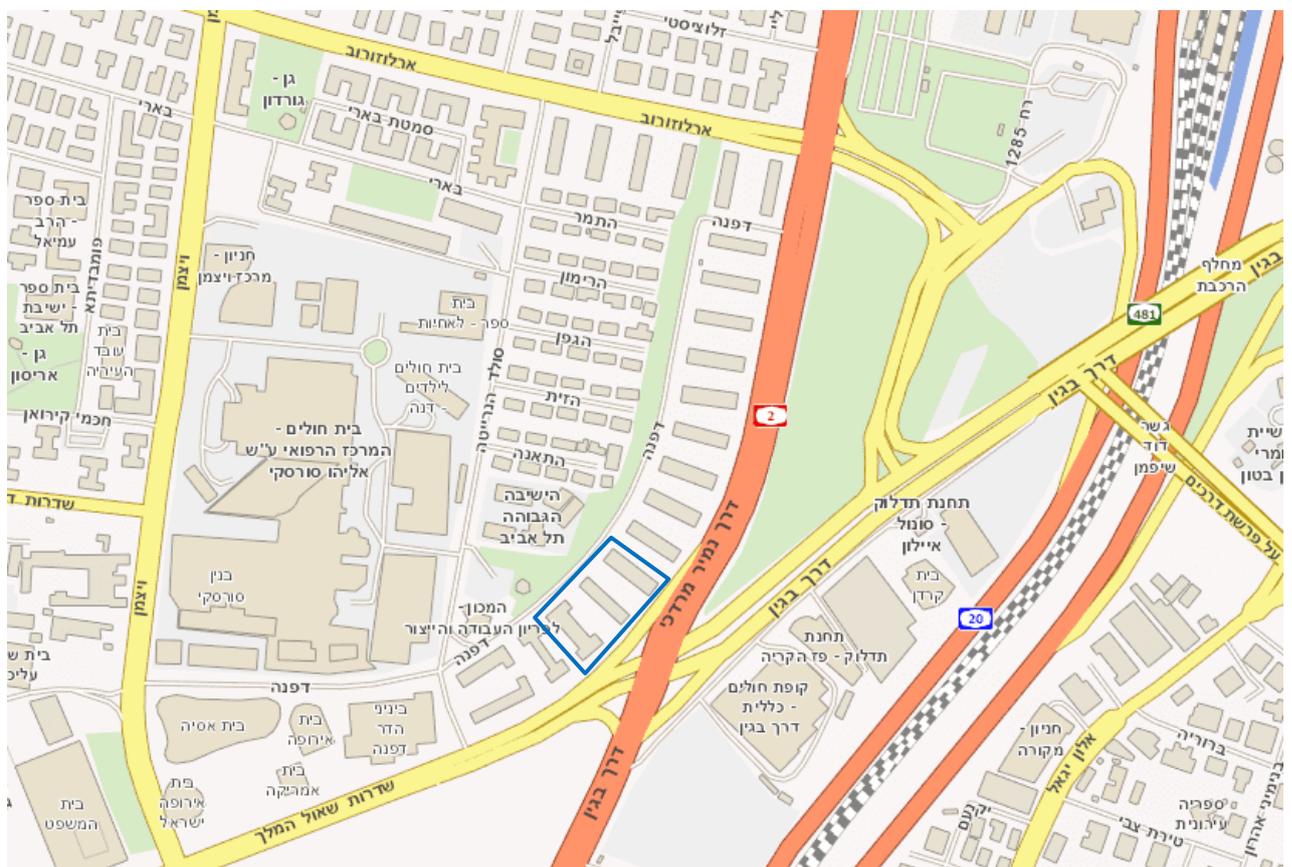
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:**

מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח. במגרש 505 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

**כתובת:**

רחוב דפנה, מספר בית 18, 20, 22.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	236, 235, 234	

**שטח התכנית:**

מתחם 5 : 6.647 דונם.

**מתכונים:**

**עורך התכנית:** גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.  
**יזם:** נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.  
**בעלות:** קק"ל, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

**מצב השטח בפועל:**

במגרש 505 ישנן 76 יחידות דיור ב-3 מבנים טוריים.

המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.

יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ- 6 דונם.

סה"כ יח"ד: במגרש 505 : 232 יח"ד.

**טבלת נתונים - זכויות בניה:**

תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
55	1,243	49,736	16,000	-	<u>מגורים ומסחר</u> 24,423 <u>מרפסות (מתוך)</u> 8,548 <u>סד השטח</u> 360 <u>העיקרי</u> 2,784 <u>שטחי ציבור</u> 105 300	505	4.0		

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 505 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
 התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.  
 כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

### מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 5 זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

### יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים:	
מגורים ד':	4.011 ד'
שטח ציבורי פתוח:	1.466 ד'
דרך מאושרת:	1.250 ד'
<b>סה"כ:</b>	<b><u>6.727 ד'</u></b>

### ח"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

ממליצים להפקיד את התכנית.



א.ג.נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/3885/5	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 5	מגיש התכנית נוה גד בניין ופיתוח בע"מ בשם דיירים.	עורך התכנית גטניו בראד דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<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 לזוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק, או ההוראה הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885/5	62א(א1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בהסמכת הבעלים.	
<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
<b>מהנדס הוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	0808093		14/11/17
<b>היועץ המשפטי לוועדה</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2438946-9		14.11.2017

העתקים

גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון**

גילה גינסברג: זו תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכנית איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב שכולל 6 חלקות הוא מתחם מימוש מס' 1.

המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 5, 2 המתחם הפינתי שנמצא בצד הקיצוני בארלוזורוב. דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית במהותה קניינית בלבד, התוכנית הם תנאי להוצאת היתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה ניתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית להפקדה.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מבוקש תיקון טעות סופר בטבלת האיזון של התכנית כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הנכנס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".

**בישיבתה מספר 0018-18ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

יהודה הרינגמן: מבקש לתקן את לוחות ההקצאות בגין טעות סופר ע"י כך שבמצב הנכנס תעמוד החלקה שבעלות העירייה שמצוינת בלוח ההקצאות, מול החלק שהעירייה מקבלת כשטחים ציבוריים הבנויים בתוך מגרש מס' 502 ביעוד מגורים.

לירון רותם: התברר שבטעות בזמן ההפקדה לא נשלחו הודעות לבעלים כפי שהתקנון בחוק דורשים, לכן מבוקש להשלים את הפרסום ולשלוח הודעות לבעלים עפ"י תקנות.

**הועדה מחליטה:**

5. לאשר את התיקון בלוחות ההקצאות בגין טעות סופר כלהלן:  
"חלקת העירייה במצב הנכנס צריכה להיות מול החלק היוצא של העירייה במגרש הסחיר".

6. להשלים את הפרסום לבעלים כאמור בסעיף 10 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009..

במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית אחרי השלמת הפרסום, ניתן יהיה לאשר את התכנית למתן תוקף.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק.