

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0016-24 מיום 28/08/2024

כבי מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתקיים ביום רביעי ה - 28/08/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. זום צפייה

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/85938435711>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/85938435711>

להלן סדר יום לשיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
10:00	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	507-0449363	1	1.
	מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		54	2.
	יחידת תכנון 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		74	3.
	מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		79	4.
	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'	507-0351593	89	5.
	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'	507-0469593	123	6.
	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'	507-0437954	155	7.
	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'	507-0509646	187	8.
	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'	507-0446757	220	9.
10:30	יפת 173-183 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	507-1200328	252	10.
	חבר הלאומים אישור החלטה	507-0859850	268	11.
11:30	בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות		290	12.
12:15	מרחב החשמל בגין דיון בהתנגדויות	507-0796045	293	13.
13:30	הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין עדכון פרקים פיתוח המגרש והסדרי חניה, תכנון ועיצוב בניין		332	14.

חבר ועדה שמועניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין, יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_c@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
5 - 2016-24	דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'

בן צור אבי ואחי	שמאי יוסף רייטן	הרצוג 125 אזור 5800100
ברוך פינקלשטיין		רחוב מירון 5 מבשרת ציון 9076405
צילה רביד ואחי	ע"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
אורלי הצופה ואחי	ע"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
י.ח. דמרי בניה ופיתוח	מינטוס רוטמן משרד ע"ד	שדרות שאול המלך 35 תל אביב 6492702
ליליה צוהר ודיאנה שקולניק גורן	איל סלינג'ר שמאי	בבלי 41 תל אביב 6291782
חביבה זינר ואחי	ע"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
צילה נתנון ואחי	ע"ד אלי וולצקי	החשמונאים 100 ת"ז 20651 תל אביב 61201
פרידלנדר בחלקה 1 בגוש 6621 בע"מ	ע"ד גינת וייזברג משרד ע"ד וקסלר ברגמן ושות'	יהודה הלוי 23 תל אביב 6513601
אייל רון ואחי	ע"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

1. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 10-20-14788 ניסים אשכנזי ואחי נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:
 - א. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.
 - ב. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה החלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.
 - ג. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.
2. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות החקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) חוגשו 48 התנגדויות. לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הוועדה המקומית שאימצה את רובה. אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הוועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.
3. לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש ע"פ המפורט:
 - א. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם לחמלצת החוקרת ולהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
5 - 0016-24ב'	דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
 - המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.
- ב. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:
- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגנות (תא/1ג) גם למגרשים ביעוד משולב של מגורים ומסחר.
 - האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
 - האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב לחוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
 - האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.
4. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד וחלוקה ופרסומן - לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.
5. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשימות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד וחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.