

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

**פרוטוקול מספר 0006-15  
י"ב ניסן תשע"ה 01/04/2015 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל קרנית גולדווסר מיכאל גיצין יהודה המאירי ניר סביליה איתי פנקס ארד</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר יועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה ממונה תשתיות ומקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' עוזי סלמן, עו"ד לירון רותם, עו"ד אורלי אראל אלי לוי דני ארצי רות אריאל אודי כרמלי, אדר' אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים</p>	<p>אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית עזאלדין דאהר</p>	<p>משקיפים</p>

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

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

**פרוטוקול מספר 15-0006  
י"ב ניסן תשע"ה 01/04/2015 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
דולפינריום - איחוד וחלוקה דיון בהפקדה	1	.1
שינוי בינוי-מגרש מגורים מיוחד - רח' גאולה-הרב קוק ביטול תכנית 2656א	9	2.
גוש 9002 דיון בהפקעה - דיון רגיל	11	3.
בקשה לאיחוד וחלוקה של חלקות 97,14 בגוש 6615 וחלקות 21, 38 (חלקי) בגוש 6616 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	13	4.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/3840 - מתחם שער ציון  
תא/מק/3993 - רבי מבכרך 44  
תא/מק/4051 - מספר במערכת מקוונת 507-0200840 - תוצרת הארץ דרום

בכבוד רב,

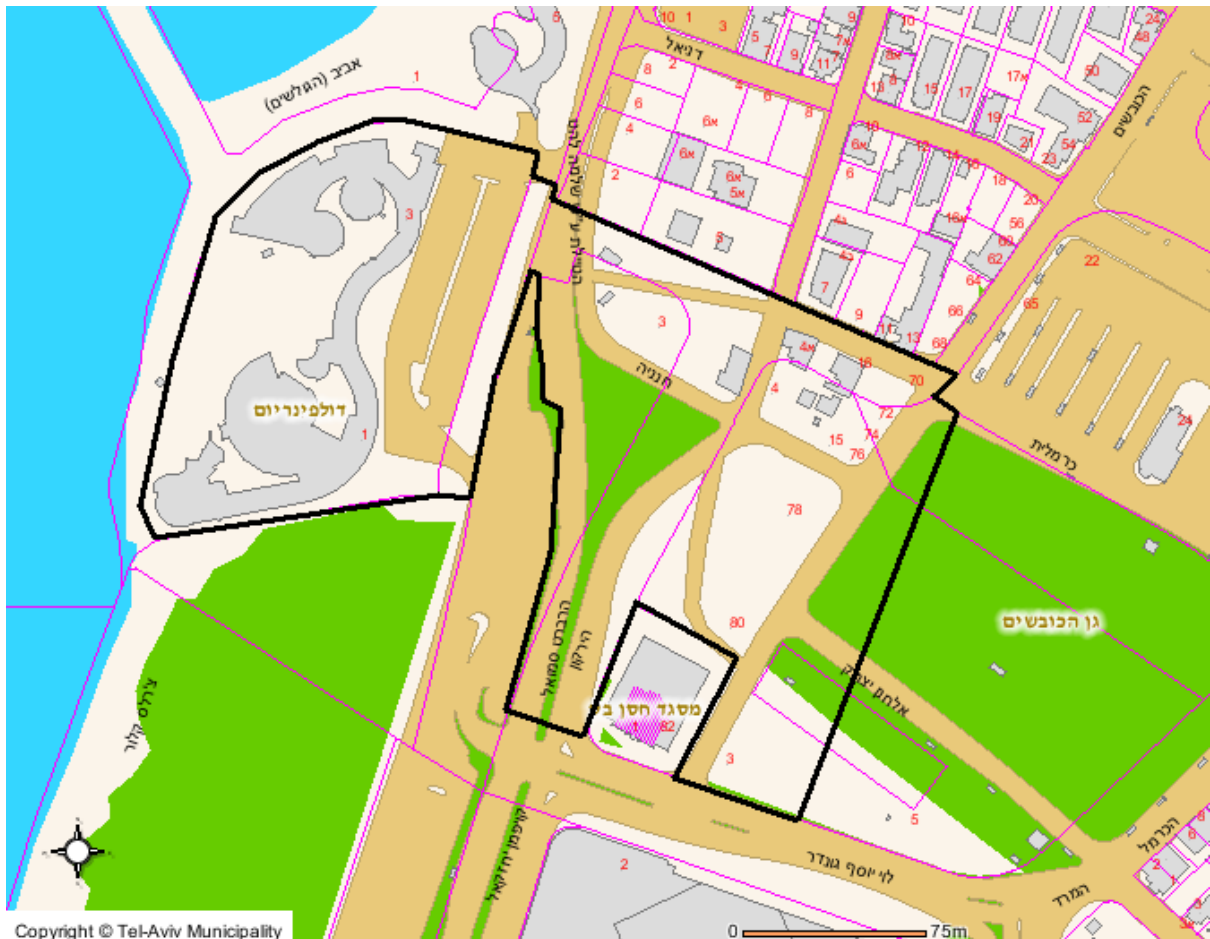
אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2/3360 - דולפינריום - איחוד וחלוקה	01/04/2015
דיון בהפקדה	15-0006 - ב' 1

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

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מקומית

**מיקום:** ממערב - הים התיכון, ממזרח - גן הכובשים, מצפון - רחוב חנניה, מדרום - רחוב נור.



**מסמכי רקע:** לוחות איזון והקצאה (ע"י השמאי שמואל פן)

**בעלי הקרקע / חלקות:** עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל (חוכר חב' שער לישראל בע"מ).

**תוכן הבקשה:** איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

**מטרת הדיון:** דיון בבקשה לאשר להפקדה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאה ואיזון בין בעלים

בהסכמת הבעלים.

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7002		13	1,3,9-11
7407		2	X

**שטח קרקע:** סה"כ שטח התכנית כ- 45.56 דונם

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**בעלות:**

מדינת ישראל, (חכירה של חברת שער לישראל בע"מ) עיריית ת"א יפו.

**מצב השטח בפועל:** במתחם הדולפינריום קיים מבנה בגובה 2 קומות וקומת מרתף בשטח כולל של כ- 4,700 מ"ר המשמש בחלקו לשטח מסחר ובילוי, חלקו למתקנים טכניים וחלקו נטוש. המבנה תופס את כל תכנית השטח ומהווה מכשול לרצף הטיילת והשטחים הירוקים. המבנה במצב פיזי ירוד. המתחם ממזרח לרחוב קויפמן קיימים כ- 5 מבנים ושאר השטח פנוי. התכנית כוללת קטע מרחוב הירקון וקטע מרחוב הרברט סמואל. בתחום התכנית המוצעת קיימים קטעי דרכים כגון המשך רח' הכובשים ורח' חנניה המשמשים בפועל כדרך אך אינם סטטוטוריים.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית מס/תא/ 1/ 3360 "מרחב הדולפינריום", אושרה למתן תוקף ע"י וועדת משנה ב' להתנגדויות בתאריך 08.12.2014. הוועדה החליטה לבטל את הוראות האיחוד והחלוקה ואת טבלת ההקצאות שצורפה לתכנית וקבעה כי התכנית היא ללא איחוד וחלוקה. לתכנית מתווסף סעיף הקובע כי תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. תכנית מס תא/ 1/3360 טרם פורסמה למתן תוקף.

**מצב תכנוני מוצע:** הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות בהסכמת הבעלים.

תוכנית זו מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

זכויות הבניה וכל שאר ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תא/1/3360

במסגרת תוכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.

תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) ולוח ההקצאות נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שהלוח שהוגש ע"י שמאי התכנית תקין, הואיל וכך ניתן לאשר התכנית להפקדה.

מאחר ותכנית מס תא/ 1/3360 טרם פורסמה למתן תוקף, ניתן להפקיד את תכנית האיחוד והחלוקה טרם פרסום תכנית תא/1/3360, כאשר יתווסף סעיף על פיו "תנאי למתן תוקף לתכנית האיחוד והחלוקה יהיה כניסתה לתוקף של תכנית תא/1/3360".



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא  
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1  
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>א) זיהוי התכנית</b>		
מספר התכנית תא/מק/3360/2	שם התכנית דולפינריום - איחוד וחלוקה	מגיש התכנית הוועדה המקומית
עורך התכנית אדריכל עודד גבולי		
<b>ב) זיהוי הפרשות והוועדה</b>		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> מתאר כוללנית	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית	<input type="checkbox"/> מתאר כוללנית
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כמרית	<input type="checkbox"/> יש
<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית	<input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית
<b>ג) 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 לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח הפונקציונלי	מחוקר הסעיף בחוק או החוראות המלבנות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	62א(א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמה לפי סימן ז' בפרק ג.



שד' בני גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון : 5217162 - 03, פקס : 5216815 - 03, אתר : www.tel-aviv.gov.il



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס  
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

(ד) תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	057082013		25/3/15
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
לירון רותם, עו"ד	028954014		25.3.15

אכפיר ארסמאלאה בין היתר ואנסיה א לית החן א

**העתקים**

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון : 5217162 - 03, פקס : 5216815 - 03, אתר : www.tel-aviv.gov.il

**חו"ד הצוות ותחום מקרקעין צ"ל:**  
ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית, חתימת ר.מ.י. ועת"א על לוח הקצאות בהסכמת בעלים.
2. תנאי לפרסומה של תכנית זו למתן תוקף, הינו כניסתה לתוקף של תכנית 1/3360.

**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 25/03/2015  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/03/2015

**בישיבתה מספר 0006-15ב' מיום 01/04/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

מיכאל גיצין: טבלת ההקצאות שנשלחה רק אתמול אה"צ והחוק קובע שאת החומרים לועדה יש להמציא שבוע מראש.  
עוזי יועץ המשפטי: החוק קובע כי יש להמציא את סדר היום בזמן ולא מסמכי התוכנית. על סדר היום חייבים להודיע מבעוד מועד.  
גבי לסקי: יש בעיה אם לא הועברו כל המסמכים.  
דורון ספיר: לא התשריט ולא התקנון ולא לוח ההקצאות עוברים לחברי הועדה לפני מועד הדיון אלא במועד הזמן.  
עוזי סלמן: יש הוראת חוק שאומרת שממציאים רק את סדר היום במועד מסויים ולא את מסמכי התוכנית. טבלת ההקצאה היא טבלה שהופרדה והופיע בפני הועדה המחוזית והתיקונים היו טכניים שהם בין המינהל מקרקעי ישראל לעיריה.  
מיכאל גיצין: אני מקבל את דברך יחד עם זאת בקשתי את הטבלה מבעוד מועד ולא קבלתי את המסמך ועל כן יש בעיתיות בהמשכת בדיון.  
דורון ספיר: הדברים נאמרו ואנחנו ממשיכים בדיון.

צבי לוי: מציג את התוכנית תא 3306/1 מרחב הדולפינריום, מפרט את החלטת הועדה המחוזית בעקבות דיון בהתנגדויות.

נתן אלנתן: למה המחוז הוציא את התוכנית מאיחוד וחלוקה והחזירה את הדיון לועדה המקומית. עוזי סלמן: בעקרון הועדה המחוזית לא רוצה לדון בתוכניות של איחוד וחלוקה שמובאים במסגרת התוכניות של הועדה מקומית. הטעם הוא שהתוכנית איחוד וחלוקה עוסקת אך ורק בפן הקנייני החוזי הטכני ולא עוסק בצד התכנוני של התוכנית. ולכן היא מעדיפה שהאיחוד והחלוקה יעשה כתנאי להיתר בניה בסמכות הועדה המקומית זה קיים בכל התוכניות שעוברות. הועדה אישרה את התוכנית וברגע שהיא ראתה שיש בעיות עם איחוד והחלוקה היא העבירה לסמכות ועדה מקומית. יש לציין בו זמנית בהחלטה שלה היא אישרה את התוכנית למתן תוקף את התוכנית המתארית על כל ההיבטים התכנוניים כך מה שנשאר זה הצד של הקצאת הזכויות לפי החלוקה החדשה. הפן התכנוני אושר במסגרת הועדה המחוזית ולנו הועדה המקומית נותר לקבוע רק את הקצאת הזכויות.

נתן אלנתן: לא יכול להיות שמקדמים תוכנית שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה והועדה מעבירה את הדבר הזה לסמכות בועדה המקומית בגלל שיש בעיות באיחוד והחלוקה. לכן אני מבקש לפנות לועדה מהחוזית. עוזי סלמן: פנינו ובקשנו שהועדה המחוזית תחזור בה מהחלטתה והם סירבו ולהגיש ערר זה יהיה דבר לא נכון וההקצאה נשארה בעינה עומדת.

דני ארצי: יש לוח הקצאות מוסכם בין המינהל לעיריה, ישנם שינויים קלים ויש הסכמות בין העיריה והמינהל.

עוזי סלמן: השינויים הם פועל יוצא מהחלטה של הועדה מהחוזית. יש תוספת של שב"צ ולכן צריך לעשות התאמות.

דני ארצי: אנחנו כבר יוצאים להפקדה.

עוזי סלמן: הועדה המחוזית היא מעל המקומית וזו ההיררכיה. התוכנית נותנת ביטוי נאמן להסכמה בין המדינה לבין העיריה וגם לחוכרים הפרטים, לכן התוכנית היא טכנית.

אלי לוי: הועדה המחוזית אישרה את התוכנית נכון לעכשיו. האיחוד והחלוקה הוא תוצר שבא להראות איך מתחלקים אותם זכויות בניה בין כל הבעלים שהקרקע הזו שייכת להם. נכון להיום עיריית ת"א רשומה כבעלים של אותו מגרש לאורך רח' הכובשים (מוצג כאזור ירוק) המגרש המזרחי הקרקע רשומה ע"ש עיריית ת"א. מתוקף הסדר קרקע משנת 85 בין המדינה לבין העיריה. הגענו להסכמה דאז שהשטחים הירוקים ציבוריים ירשמו ע"ש העיריה אולם, שתירשם הערה שאם השטח ישונה ייעודם הקרקע תוחזר למדינה. תוכנית האיחוד והחלוקה מתבטאת באופן הבא:

מכיוון שהצד המזרחי של התוכנית שונה יעודו למגורים ולמלונאות כל הזכויות עוברות חזרה למדינה ע"פ סעיפים 195 ו-196 מחוק התיכנון והבניה.

לענין איחוד והחלוקה כדי שהמדינה והעיריה לא תפגענה כל זכויות הבניה שנוצרו במגרשים החדשים 48,000 מ"ר נרשם ע"ש מדינת ישראל.

כלומר אנחנו מנסים למנוע מצב שיזם הוא חוכר ואומר אני בעל זכויות בקרקע כמו הבעלים תכניס אותי וללוח ההקצאות. לכן הקרקע נרשמת ע"ש מדינת ישראל שהיא תחכיר את הקרקע בזכות חכירה לזימים/חוכרים ע"פ נוהלי המינהל, ואותם חוכרים ישלמו למדינה 31% דמי היתר כמקובל בשינוי יעוד ברמ"י. למעשה לזים יש רק זכות של שווי פיצוי המקרקעין שחכר במצב נכנס שהוא מפנה. מיכאל גיצין: כלומה מר שהיזם מקבל בתמורה לשטח החכירה שלו הן מבחינה שמאית זה זהה למה שהוא יקבל בעתיד.

אלי לוי: מבחינת החוזה - היזם לא יקבל אגורה אחת נוספת כפיצוי. השמאי קבע שווי למתחם הדולפינריום וזה הסכום היחיד שמופחת מהשווי הכללי של המקרקעין של היום. יש שומה במינהל וזו המתכונת יש שווי של כל התוכנית ומתוכה מפחיתים את שווי הדולפינריום. לכן העיריה רצתה הסכם רק עם הבעלים ולא יחד עם הזימים. השווי החדש של הזכויות בניה נע בין 800 מיליון למיליארד ש"ח, שווי הדולפינריום במצב קיים כ-60-80 מיליון ש"ח. שווי של כל הזכויות מתוכו מורידים את שווי הדולפינריום במצב הקודם שלו ומתוך הסכום שנותר היזם משלם 31% למינהל ו-50% הוא משלם לועדה כהיטל השבחה. דבר נוסף ישנה סוגיית המטלות- עדיין לזים יש מטלות ציבוריות כולל בנית 1200 מטר שטח ציבורי בנוי כפי שהחליטה הועדה המחוזית.

יהודה המאירי: האם אין נגיעה בשום ממצא למבקר המדינה.

עוזי סלמן: התוכנית עברה הליך של הפקדה בועדה המחוזית והיתה טיוטה של דוח המבקר והסיבה שהמבקר ביקר את תהליך איחוד וחלוקה של תוכנית כמו כן והיועץ המשפטי לממשלה נתן חו"ד. חו"ד האומרת שאיחוד וחלוקה הוא מכשיר הנכון ע"פ חוק. והיועץ המשפטי לממשלה קבע שכך נכון לעשות ודוח המבקר לא יצא לפועל.

על ההחלטה של הועדה המחוזית לאשר את התוכנית במישור התכנוני למתן תוקף הוגשה עתירה מינהלית נגד העיריה והמדינה ונתמודד עם העתירה הזו. ובית משפט יכריע. ברגע שפיצלו והעבירו את תהליך איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית אנחנו ממשיכים את התהליך התכנוני.

גבי לסקי: היזם נכון ל-2005 את ההפרש הוא מקבל 19% מהעסקה זה יותר או שווה לשווי הקרקע שיש לו היום. מדוע?

ראובן לדיאנסקי: היום הדולפינריום אזור מוזנח התקוע באמצע העיר. המינהל עתיד להאריך את תקופת החכירה ולא נכון להגיד שיבקשו מהיזם את הקרקע. אני מוצא לנכון לראות מה הציבור מקבל כתוצאה מהעסקה והוא מקבל אזור שהוא מוזנח שיפוח, דבר שני היטל השבחה הוא משהו בסופו של דבר יכנס לקופה הציבורית והוא יגיע לרווחת הציבור. כועדה תכנונית אין בעיה לאשר את התוכנית הזו. אם העותרים היו רוצים לעכב את התכנון היו פועלים אחרת ופועלים עם צו מניעה.

מיכאל גיצין: העובדה שיזם מסוים הזניח שטח בת"א. היזם לא מטפל באזור, ואין איזון בין מה שניתן לו למה שמקובל.

נתן אלנתן: אם נחליט לא לאשר את התוכנית שהמטרה היא להפקיע את המגרש של הדולפינריום והמינהל יקבל את הקרקע, וישווק אותה כרגיל. האם עיריית ת"א תפסיד את היטל השבחה.

עוזי סלמן: הסבירות היא גבוהה לכך.

נתן אלנתן: מה שמעניין אותי זה הקופה של העיריה. אם לא נאשר את התוכנית המשמעות היא שיש סיכוי סביר שהעיריה עומדת להפסיד את היטל השבחה.

אהרון מדואל: אני מבקש לקבל מסמכים של התוכנית. עיסקה לא ראוייה לא ברמה העירונית ולא הלאומית.

עו"ד יעל מטעם אדם טבע ודין: לפי מה קבעתם שלוח ההקצאות הוא תקין? איזה סוג של בדיקות שמאיות היו כדי לקבוע לוח הקצאות? מפרטת את אחוזי שווי הדולפינריום. 19% הם כסף מתנה שנותנים לזים אחרי כל ההורדות היטל השבחה וכד' והכסף יועבר לזים כמתנה. אנחנו רוצים לדעת מה החוכרת תקבל בתמורה. הועדה המחוזית החזירה את התוכנית לדיון אל הועדה המקומית והועדה צריכה לשאול את עצמה האם היא מוכנה לקבל את טענה שמדובר כאן בשטחים שהם שווה ערך האם מישהו יכול לעמוד מאחורי הטענה הזו.

עודד גבולי: עמדתי על כך שהדיון יתקיים כיום במיוחד שישנה עתירה מינהלית. מדוע איחוד והחלוקה הם לא עקרוניים והתשובה על כך היא צריך לזכור כי אנחנו מדברים בעיר ת"א. בעל קרקע שמחזיק קרקע



ועושים איחוד וחלוקה ומי שחושב שיכול להפקיע את הקרקע מבעל הקרקע ולהפוך אותו לשצ"פ הוא טועה. אין שום סיבה שהעיר לא תתפתח ותבנה את הפרויקט. למעשה שווי ערך לא מעניינה של הועדה. את הועדה מעניין הנושא התכנוני, אנחנו מבקשים מהיזמים מטלות פיתוח אבל לעירייה, עירוב השימושים הוא נכון לדולפינריום. שעם כל הכבוד לאיכותיות שלטון ולביקורת שמקבלים על העיר עדיין אנחנו שומרים על האורבניזם. התעקשנו שתוכנית הזו תעבור איחוד וחלוקה כדי שהמינהל לא יפגע.

עוזי סלמן: ההנחיה של הועדה מהחוזית לעשות תוכנית של איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהסכמה אם היתה ללא הסכמת הבעלים התמונה היתה משתנה. הקרקע הזו מוחזרת למדינה ע"י העירייה ומוחזרת ע"י המדינה לפני הנוהלים לגבי עסקת שינוי יעוד וניצול של קרקע. אחרת הקרקעות לא היו משנות את יעודם. לכן התוכנית שאושרה כפי שאושרה כתוכנית איחוד וחלוקה הוא דבר נכון. הסכום שישולם יהיה ע"פ שומה של השמאי הממשלתי והיזם ישלם לפי מה שהשמאי יקבע. בסופו של דבר ההחלטה של השמאי הממשלתי בדמי היוון ע"פ ישלם היזם.

בעסקת שינוי יעוד וניצול העירייה תקבל סכום שיהיה מקור לפיתוח העיר. הכל נעשה בהתאם לנוהלי המינהל.

אלי לוי: סוגיית תקינות שומה. הלוח ההקצאות נעשה ע"פ תקנות השמאים בהסכמת הבעלים. כלומר מציינים את המצב הנכנס של כל בעל זכות. לאחר שיצרו את המצב של כל בעל זכות במצב הנכנס ורושמים המצב היוצא וחלוקת האחוזים. הסוגיות שהועלו ע"י טבע ודין הם לא ראליות. השטח לא מהווה שום פיצוי לשטח הקודם. הפיצוי של הדולפינריום נכנס בהסכם שמתבצע בין היזם לבין המינהל. המינהל לא יכול לקחת את הקרקע הזו להוציא למכרז. עד היום שום מבנה לא שאלנו מה היזם מקבל? מועצת המינהל קבלה החלטה שהיא גובה על שינוי יעוד 31% מהזכויות כדמי היתר.

עו"ד רמי מנח חב' שער לישראל: החברה חתמה בשנת 2003 עם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א וההסכם הזה תוצאתו היא התוכנית ונמצאת בשלב של טבלת ההקצאות. ההסכם הזה מנע במשך 13 שנה את פיתוח הדולפינריום אלמלא ההסכם הזה שווי של הדולפינריום היה מאות רבות של מיליוני שקלים. החברה כבדה את ההסכם עם המדינה והעירייה והיא לא ניהלה מאבקים משפטיים החברה לא מקבלת מתנות היא נותנת קרקע שהיתה יכולה להיות שווה מאות מיליוני שקלים, החברה מסכימה לתוכנית שהיא מאמינה שהיא תהיה טובה לעיר ת"א ולחברה. אני מבקשה שהועדה תשלים ותאשר את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה שהדרך לאשר את התוכנית היא בדרך של רפרצלציה ואם זה היה מבוצע הדרך הזו הינו מקבלים יותר כספים.

### דיון פנימי:

נתן אלנתן: עומדים לעשות מהלך שיכול לפגוע בקופה הציבורית. תוכנית איחוד וחלוקה היא בין המדינה לבין העירייה, כולם מסכימים שהקרקע הזו שייכת למינהל. יכול להיות שיצא מכרז של המינהל כשלוקחים את כל המכלול אני חושב שהסיכון גדול מהסיכוי והכי טוב ללכת ע"פ ההסכם שקיים ולהרוויח מהפרויקט במהירות.

אהרון מדואל: במקרה של שינוי יעוד צריך להחזיר את השטח למינהל. מה שקורה כאן שעיריית ת"א לא מתאמצת להתמקח עם המינהל ומי שמפסיד הוא הציבור של העיר ת"א. אני לא חושב ששווי הקרקע הוא 250 מיליון ש"ח.

עוזי סלמן: כל העסקה לא היתה יוצאת לפועל. אתה רוצה לשנות את היעוד של הקרקע. אלי לוי: אין קשר בפיצוי אחד לאחד.

עוזי סלמן: העירייה רצתה את השטח של הדולפינריום לטיילת לא השטח שיש לה כעת. אהרון מדואל: אני אומר להפריד בין החלקות.

עוזי סלמן: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הוא לפי תקן 15. כל אחד בא עם שווי הזכויות שלו במצב נכנס מאחדים את כל הזכויות וגוזרים לפי ערכי הקרקע שנכנסים את החלק היחסי שלו בקרקע. מגיעה העירייה והמינהל עם שטח ציבורי ערכי הקרקע שלהם נמוכים או אולי קצת יותר במצב נכנס. לעומת זאת מגיע יזם עם מגרש מסחרי ליד הים שערכי הקרקע שלו הרבה יותר גבוהים החלק היחסי שלו יהיה הרבה יותר גדול ובמצב היוצא של זכויות הבניה הוא ישאב הרבה זכויות שעליהם הוא לא ישלם אגורה מכיון שזה תואם לשווי הזכויות שהיו לו. לגבי היתרה המינהל לא יכל לשווק אותם כיוון הקצאת הזכויות באיחוד וחלוקה המינהל היה שותף עם פרטי, כלומר התמורות שהמדינה היתה מקבלת היו יורדות בצורה משמעותית שלא נדבר על ההכנסות של העירייה מהיטל ההשבחה כולם היום מפסידים מלבד היזם. במתכונת הזו התקבולים הם המקסימום שאפשר לקבל גם המדינה וגם העירייה ולכן ואם נכנס להיבט התכנוני מקסמנו את התועלות הציבוריות שהשטח יכול לתת. כל זאת הוסבר למבקר המדינה ובמקרה הזה היועץ המשפטי גם תמך. נקבל כל החלטה שלהם ולכן התוכנית הזו מי שלא מתנגד לתכנון אין לו שום סיבה להתנגד לאיחוד וחלוקה.

מיכאל גיצין: לבוא ולהגיד שאלו ערכים זהים אני לא יודע כי אין לי את המסמכים הרלוונטיים. מי שיקבע את השווי של הזכויות החדשות שהיזם יצטרך לשלם את 31% למדינה השמאי הממשלתי והשמאי של הועדה יקבעו את 50% לפי החוק, ונוהלי המינהל באופן שכולם יקבלו את מה שמגיע להם.

המגורים מגבים את המלונאות, והראיה התכנונית של התוכנית הזו היא לא השתנתה. היום היזם ישלם הרבה יותר על הקרקע שהוא הולך לקבל.  
אהרון מדואל: בנוגע להיטל ההשבחה ודמי היתר זו הטעיה.  
אלי לוי: לא נכון, לועדה המקומית מגיע 50% ולמדינה 31%. כלומר 81% שאמור היזם לשלם לועדה ולמדינה.  
דורון ספיר: נעבור להצבעה.

**הצבעה:**

מי בעד לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות  
דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, ניר סיביליה וקרנית גולדווסר.

מי נגד

מדואל אהרון, מיכאל גיצין ואיתי פנקס ארד.

נמנע:

יהודה המאירי

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצת הצוות.

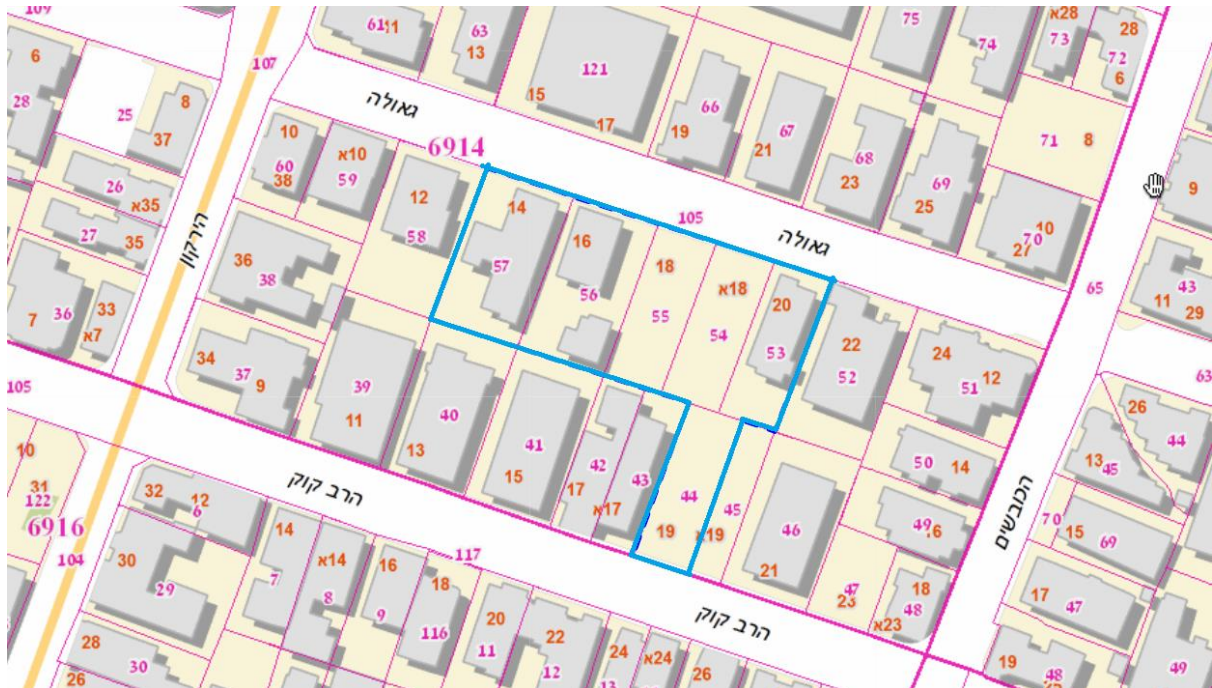
משתתפים: דורון ספיר, ניר סיביליה, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, איתי פנקס ארד.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/2656 - שינוי בינוי-מגרש מגורים מיוחד - רח' גאולה-הרב קוק	01/04/2015
ביטול תכנית 2656	2 - 15-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית

מיקום:



כתובת: גאולה 14-20, הרב קוק 19.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914			44,53-57	

שטח התכנית: כ - 2,599 מ"ר.

מתכנן: לייר

יזם: לייר

בעלות: לייר

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים בחלקות 53,56 ו 57. החלקות האחרות משמשות בפועל כמגרשי חניה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מפורטת מספר 2656 - "מגרש מגורים מיוחד בין הרחובות גאולה והרב קוק" פורסמה למתן תוקף בתאריך 09.10.1997.

תכנית 2656, תכנית בסמכות וועדה מקומית, הוכנה במטרה לשנות הבינוי הקיים בתכנית הראשית. התכנית אושרה להפקדה בתאריך 28.1.1998 ופורסמה להפקדה ביוני/יולי 1998, התכנית נקבעה כתכנית טעונה אישור השר.

בתום ההפקדה לא היו התנגדויות ודווח לוועדה בתאריך 30.12.98 על כך.  
הוועדה החליטה לשוב ולדון "בעוד חודש" לאחר בדיקת מה"ע עם הקבלן/יזם.

התקיימה ישיבה בלשכת מה"ע בנוכחות היזם מנחם אורן 7.1.99.  
לא יצא סיכום ישיבה.

דיון נוסף בוועדה המקומית לא התקיים ולפיכך התכנית לא הומלצה למתן תוקף ובהתאם לא פורסמה כחוק.

כיום יזמים רכשו את הקרקע ומבקשים לממש את התכנית הראשית תא/2656.

**מצב תכנוני מוצע:**

ביטול תכנית 2656א

**מן ביצוע:**

ל"ר

**חוו"ד הצוות:**

לבטל את תכנית 2656א, ולפרסמה בהתאם.

**בישיבתה מספר 0006-15ב' מיום 01/04/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' אודי כרמלי ממלא מקום מהנדס העיר.  
נתן אלנתן יצא את הדיון עקב טיפול בנושא בעבר.

**מהלך הדיון:**

צבי לוי: מציג את פרטי התוכנית - מציעים לבטל 2656א.

**הועדה מחליטה:**

לאשר לבטל את התכנית בהתאם להמלצת הצוות, ולפרסם את דבר ביטולה.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי ואיתי פנקס ארד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- גוש 9002 דיון בהפקעה - דיון רגיל	01/04/2015 3 - 0006-15ב'

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה - רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

### מיקום:

מצפון רח' יאנוש קורצ'אק, ממזרח רח' יפת, מדרום רח' צור צבי, ממערב רח' בית פלט.

### גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9002	3	רשפ"ת	1021	בשלמות (כולל הפקעות עבר)	בנייני ציבור	פנוי- חניון סלול אספלט
9002	9	רשפ"ת	10	בשלמות	דרך+שצ"פ	פנוי
9002	12	רשפ"ת	76	בשלמות	שצ"פ	פנוי
9002	13	רשפ"ת	52	בשלמות	דרך	פנוי
9002	25	רשפ"ת	595	בשלמות (כולל הפקעות עבר)	דרך	תפוס –מבנה חד קומתי מבניה קלה. משמש לאחסנה
9002	35	לא הוסדר	45	בשלמות	דרך	פנוי

### מצב תכנוני קיים:

השטח ההפקעה מיועד לשבט לבנייני ציבור, דרך מאושרת ולשטחים פתוחים עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשון, תשס"ב

גוש 9002 נכלל בעבר בגוש שומה מס' 7035.

### מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

### חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלקות הרשומות בטבלה להלן, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0006-15'ב' מיום 01/04/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' אודי כרמלי ממלא מקום מהנדס העיר.

**מהלך הדיון:**

קרנית גולדווסר: חלקה 25 נרשמה כתפוסה.  
ראובן כהן: מדובר במבנה בלתי חוקי סוג של סככה נבנתה ע"י בעל עסק.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להפקיע חלקות וחלק מחלקות המצוינות לעיל בגוש 9002 חלקות 3,9,12,13,25,35 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי ואיתי פנקס ארד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד וחלוקה של חלקות 14, 97, בגוש 6615 וחלקות 21, 38 (חלקי) בגוש 6616	01/04/2015
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	4 - 0006-15

**תוכן הבקשה:** דיון לאחר פרסום לאיחוד וחלוקה ל-2 מגרשים בני 590 מ"ר כל אחד.

**מסמכי רקע:** תשריט חלוקה מיום 8/4/14 שהוכן ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן מכתב פניה מטעם עורך הבקשה אדר' טל נבות

**בעלי הקרקע:** כהן נתן ירון

רוזנברג ורוניקה  
רוזנברג דורון  
הוכפלד-מורד לימור  
מורד צהל  
דמארי מיכל  
דמארי גלעד



**תוכן הבקשה:** חלוקת המגרש שבגוש 6615 חלקות 14, 97, ובגוש 6616 חלקות 21 וחלק מחלקה 38 (רח' מאיר בינט 8) לשתי חלקות שוות.

**פרטים:**

מצב קיים: במגרש מבנה מגורים ומבני עזר.

המגרש כלול בתכנית R-6.

יעוד השטח איזור לפיתוח

וזכויות הבניה בשיעור 50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מביניהם)

בשתי קומות ובגובה מירבי של 8 מ'.

בנוסף ניתן לבנות מרתפים ע"פ תב"ע ע-1, בניה על הגג ע"פ תכנית ג-1, חניות ע"פ

תב"ע 2550 א' ובריכת שחיה ע"פ תב"ע 2754.

במצב הנוכחי ניתן לבנות על המגרש 2 יח"ד.

על מנת לאפשר בניית 4 יח"ד במגרש, בהתאם לחו"ד היועמ"ש לשעבר שרי אורן,

נדרש לחלק את החלקה לשתי חלקות, אשר עומדות בתנאי למגרש מינימלי בתכנית

(500 מ"ר).

בעבר בוצע פרסום לחלוקת המגרש במתכונת של מגרש משולש.

האיחוד וחלוקה נדרשים לאחר רכישת חלקת השלמה מרמ"י והסכם חלופי שטחים עם

הבעלים במגרש השכן (מאיר בינט 12).

**פרסום הסדר קרקע:** נעשו פרסומים בעיתונות בתאריכים 27.11.14, 28.11.14, 25.12.14.

הודעה אחרונה לזכאים נמסרה ב-25.12.14 ולא הוגשו התנגדויות.

שינוי מבוקש בקווי בניין בסמכות הועדה:

קו בניין קדמי: לצפ'-מע' 4.0 מ'

קו בניין אחורי: לדר'-מז' 3.0 מ'

קו בניין צידי: לדר'-מע' 2.0 מ'

לצפ'-מע' 2.0 מ'

טבלת האיחוד המוצע

השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
628		[6]+97
552		[2]+[4]
1180	[8]	

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
590	A	[8]
590	B	

בתאריך 23.3.2015 הגיע התנגדות של משפחת פטאל (מפורט מטה כתב ההתנגדות) לאיחוד המבוקש. ההתנגדות הגיע באיחור רב, ולפנים משורן הדין הועדה תדון בהתנגדויות בדיון פנימי.

23.03.2015

אל: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית תל אביב יפו.

מאת : אברהם פטאל .ת.ז: 070731831 – רח' מאיר בינט 12 תל-אביב  
טל': 055-6600172 03-6473957  
IDOFATTAL@BEZEQINT.NET

הנדון : הודעת הועדה מיום 28.11.2014 בעתון "ישראל היום" על בקשה לאחוד וחלוקה מחדש בגוש 6615 חלקות : 14,97 וגוש 6616 חלקות : 21 וחלק מחלקה 38 ברחוב מאיר בינט 8,10

**(1)** יש לי זכויות קניניות על המגרש הנ"ל. קניתי 109 מ"ר מחלקה 14 גוש 6615 מצורף נסח טאבו = יש הערת אזהרה .

וגם המגרש שלי, חלקה 87 גוש 6615 וחלק מחלקה 38 גוש 6616 גובל עם המגרש שלהם.

**(2)** בעלי המגרש הנ"ל צריכים להפריד את 109 מ"ר שקניתי מהם לחלקה נפרדת והם לא עשו זאת .

**(3)** גודל המגרש במפה לאחוד וחלוקה מחדש שהגישו לוועדה המקומית הוא 1289 מ"ר, ולא 1180 מ"ר.

לפי הפירוט הבא :	חלקה 14 גוש 6615	710 מ"ר
	חלקה 21 גוש 6616	+ 318 מ"ר
	חלקה 97 גוש 6615	+ 27 מ"ר
	חלק מחלקה 38 גוש 6616	+ 234 מ"ר

ס"ה 1289 מ"ר	
- 109 מ"ר	חלק מחלקה 14 גוש 6615 (109 מ"ר)
	שקניתי מהם

ס"ה 1180 מ"ר

המודד סימן (חלוקה מחדש): 590 מ"ר = מגרש A

590 מ"ר = מגרש B

109 מ"ר = לא מסומן למרות שהוא מופיע במפה .

גם לא מופיע בטבלת "השטחים" ולא בטבלת "החלוקה"



**(6)** אני לא עושה פרצלציה למגרש שלי .  
 כי היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם אוזן מחייבת אותי לשינוי תב"ע וועדה מחוזית  
 אבקש **למחוק** את זיקת ההנאה שהייתי אמור לתת, זה מופיע על המפה .

מצורפים : מפת אחוד וחלוקה מחדש שהגישו לוועדה המקומית  
 נסח טאבו –חלקה 14 גוש 6615  
 פרסום בעיתון "ישראל היום"

בברכה  
 פטאל

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

- (1) לגבי טענות השכן (משפחת פטאל) מומלץ לדחות את כל הטענות.
- (2) מומלץ לאשר את הבקשה לחלוקה בהתאם לחו"ד היועמ"ש לגודל מגרש מינימלי באיזור פיתוח ע"פ R-6 ולאור התקדימים שאושרו בעבר בשכונת קריית שאול.
- (3) בצמוד לגבול הצפון-מזרחי של המגרש המתקבל תקבע זיקת הנאה למעבר רכב אשר תשרת את בעלי המגרש ואת המגרים שמדר'–מז', ברוחב שיקבע בתאום עם אגף התנועה. בשלב עתידי תורחב רצועת זיקת ההנאה לעבר שטח המגרש השכן שמצ'–מז' (מאיר בינט 12).
- (4) בהתייחסות לתכנית הבקשה להיתר המצורפת :  
 א. תב"ע R-6 קובעת קווי בניין מינימליים אך מאפשרת לוועדה לצמצם :

קו בניין	בתכנית	באישור הועדה
קדמי	5 מ'	0 מ'
צדי	5 מ'	2 מ'
אחורי	5 מ'	3 מ'

- בהתאם לכך, מומלץ לאפשר קווי בניין כמבוקש.
- ב. לפי תב"ע 2550 א' הועדה רשאית להתיר "סידור מקום חניה על-קרקעי מקורה או בנוי...בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ להם... לשביעות רצון מהנדס העיר".  
 מומלץ לאפשר סידור חניות בהתאם למוצע, כל עוד גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. גדר לחזית רחוב בינט בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

**בישיבתה מספר 0006-15ב' מיום 01/04/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**אדר' אודי כרמלי ממלא מקום מהנדס העיר.**

#### **מהלך הדיון:**

הנושא ירד מסדר היום בהתאם לבקשת חבר הועדה שמואל גפן לשם התייעצות עם היועצת המשפטית דורון רוזנברג: לא יתכן שבבוקר יבטלו את הדיון ויודיעו על כך בדיון, אני הבאתי אדריכל במיוחד.

#### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בישיבה הבאה ב – 29.4.2015

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי ואיתי פנקס ארד.