

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

**פרוטוקול מספר 19-0004  
כ"ט אדר תשע"ט 06/03/2019 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי סגנית ראש העיר חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העיר חברת מועצה סגן ראש העיר סגנית ראש העיר חברת מועצה סגן ראש העיר</p>	<p>שפירא ליאור אופירה יוחנן וולק נורי מאיה אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי אריאלי חן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל ויצמן אהרונ סיגל הראל אסף</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר</p>	<p>אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג גירא רובינשטיין עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד</p>	<p>משקיפים</p>

**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 19-0004  
כ"ט אדר תשע"ט 06/03/2019 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 19-0003 מיום 20/02/2019		
מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים דיון בהתנגדויות	1	1.
העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50 דיון בהתנגדויות	10	2.
בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בהתנגדויות	24	3.
רחוב אינשטיין מגרשים פינתיים דיון בהתנגדויות	40	4.
תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700 דיון בפיצויים (3)	56	5.
איחוד וחלוקה הירקון 23-27 דיון בהפקדה	81	6.
דובנוב 4-6 דיון בהפקדה	86	7.
כיכר אתרים דיון בדיווח וולחוף	92	8.
מסעדת הזקן והים דיון בהפקדה	98	9.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים 4800/מק/תא/507-0646547 - דיון בהתנגדויות	06/03/2019 19-0004 - ב' - 1

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**מיקום:** כל תחום העיר ת"א-יפו

**שטח התכנית:** 53,906 מ"ר

**מתכנן:** אדרי' חן אבגי (אשכנזי) – 78ARC

**יזם:** הועדה המקומית תל אביב - יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב – יפו, רמ"י ופרטיים

### מדיניות קיימת:

יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. זאת על מנת להתמודד עם רמת השירות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האוויר והרעש שמקורם בתחבורה.

### מצב תכנוני קיים:

#### תא/ח (אושרה ב 2001)

- מטרת התכנית - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.
- מתוקף התכנית ניתן להקים חניונים ציבוריים לחנית כלי רכב בתחום מגרשים ביעוד שב"צ דרכים וחניה בתנאי פרסום לפי סעיף 149.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה – הגדרה: "כלי רכב - למעט רכב דו גלגלי".
- לפיכך לא קיים בסיס סטטוטורי להקמת חניונים ציבוריים לאופניים ביעוד דרכים וחניה בעיר (הקמת חניונים ציבוריים לאופניים במגרשים ביעוד מבני ציבור מותרת בהתאם לתכנית צ).

#### תכנית תא/5000

#### יעודים הגדרות ושימושים הקשורים לחניון אופניים

- "מרחב ציבורי" – לרבות רחוב עירוני, רחוב שכונתי, רחוב מקומי... וכן יעודים דומים שמהותם שטחים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו שימושים כלליים לחניונים ציבוריים. ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת קרקעיים.
- "שימושים נלווים" – שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: סככות צל...
- מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ) - יקבעו בתכנית יעודי קרקע שיאפשרו את השימושים הבאים: "...חניה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר"
- "חניון ציבורי" – שימושים לחניה, ושימושים נלווים. לא יותרו מבני חניה עיליים למעט בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר.

**שטחי בניה בתחום דרכים (סעיפים בתכנית)**

- 3.1.1 (ח) בכל אזורי היעוד - יותרו שימושים נלווים (למשל "סככות צל"), בהיקף מקסימלי של עד 5% מסך שטחי הבניה.
- 3.1.5 (ג) בכל אזורי היעוד - יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים
- 3.6.14 רחוב עירוני שכונתי או מקומי – זכויות בניה היררכיות לשימושים המותרים.
- 3.6.15 גשר מעל דרך פרברית מהירה – שימושים נלווים בהיקף 80 מ"ר.
- 3.8.2 דרכים – התכנית לא העניקה זכויות על קרקעות לכל סוגי הדרכים שבתכנית המתאר.
- 3.8.5 מתח"מ (מרכזי תחבורה משולבים): זכויות בניה היררכיות ל-4 סוגי המתח"מים.

**הנחיות מרחביות – הסדרי חניה**

- תקן חניה מינימלי לאופניים בהתאם לשימוש בקרקע.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרות התכנון:**

מטרת התכנית לספק פתרונות חניה מאובטחת לאופניים, עם התרחבות השימוש באופניים בעיר המצטופפת, וזאת ע"י מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים. אלה מאפשרים להבטיח מרחב ציבורי רציף ופנוי ככל הניתן מחניית אופניים.

התכנית מתקנת את תכנית ח ומאפשרת הקמת חניונים לאופניים ולאופניים עם מנוע עזר (חשמליים) ע"י מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים, קביעת שימושים וזכויות בניה ביעודים דרכים וחניה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תיקון תכנית ח - הוספת אפשרות להקמת חניונים ציבוריים בתחום דרכים וחניה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מתקני חניה אוטומטיים לאופניים:
  - זכויות על קרקעות בהיקף של עד 20 מ"ר למתקן
  - זכויות תת קרקעיות בהיקף של עד 95 מ"ר לקומה ועד 9 מפלסים תת קרקעיים
  - קביעת גובה מקסימלי למבנה על קרקעי – 3 מ'.
  - אפשרות לבניה עד גבולות המגרש
  - קביעת זכויות בניה מקסימליים לרובע.
- מה"ע יהיה רשאי לאשר העברת שטחים בין רובעים: רובע 1 – 950 מ"ר, רובע 2 – 350 מ"ר, רובע 3 – 1550 מ"ר, רובע 4 – 1450 מ"ר, רובע 5 – 1300 מ"ר, רובע 6 – 1000 מ"ר, רובע 7 – 900 מ"ר, רובע 8 – 700 מ"ר, רובע 9 – 800 מ"ר.
3. קביעת תנאים להגשת בקשה למידע לרבות אישור אדריכל העיר לתכנית העמדה, אשר תקבע את מספר מקומות החניה לאופניים, מספר המתקנים בחניון והעמדתם במרחב הציבורי, ופירוט שטח הבניה הדרוש להקמת החניון הציבורי לאופניים.
- מה"ע יהיה רשאי לאשר חריגה מהוראות הבינוי במסגרת תכנית העמדה.
4. קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לרבות תיאום הנדסי ופרסום לפי סעיף 149 לחוק.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה, לרבות אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט של החניון הציבורי וסביבתו.

**עיצוב מתקן החניה:**

כל מקרה יבחן לגופו מבחינת כמות החניות שידרשו בהתאם לסקר הביקושים הצפויים, ויכולת המגרשים הסמוכים לספק את חניית האופניים בתחומם. יבחן מיקומם של המתקנים במרחב הציבורי, כמתקן חניה בודד או כמספר מתקנים סמוכים וכן אמצעי הצללה. והכל במסגרת תכנית העמדה שתאושר ע"י מה"ע בטרם הגשת התכנית. כל זאת במטרה להביא להקלה של המרחב הציבורי ע"י הורדת האופניים אל מתחת למפלס הרחוב.

**התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):**

התכנית מהווה תיקון לתכנית ח, ומשכך חלה בכל תחומי העיר, בייעודי דרכים וחניה. תכנית העמדה שתוגש לאישור אדריכל העיר תהיה מבוססת על סקר ביקושים. קביעת זכויות כוללות לרובע בתכנית נקבעה ע"פ פרוגרמה שנרשמה עבור תכנית זו, וקבעה מתודולוגיה לחישוב מקומות חניה נדרשים במתקני חניה. הפרוגרמה מבוססת על מודל אזורי תנועה מקובל.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')::**

תידרש בדיקה של קרקע מזוהמת בשלבים מוקדמים של התכנון. בנוסף, על המתקן לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

על מתקני החניה להשתלב בפיתוח הקיים / העתידי של המרחב הציבורי

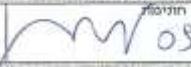
**זמן ביצוע:** מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**תל אביב יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זהו זה התכנית</b>			
מסמך התכנית 507-0646547	שם התכנית תא/מק/4800 - מתקני חניה לאופניים	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' חן אבני 78arc
<b>זהו זה 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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<b>מוסד התכנון המוסמך לתפקיד 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 המבוקשת המוצעת	מס' היעוץ בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מיקום היעוץ בחוק
לדוגמה: תכנית המשנה את תכנית המאגרת והאפשרות להקים חניונים ציבוריים לאופניים במרחב הרחוק הנחה	62 א (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/4800 (סוג תק"פ 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
השעור הראשי בתוכנית המוטא	זיהוי השטח בתוכנית המוטא	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח)	שימושים נוספים בתחום לאזור הייעוד שימושים כללים - תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד כמוף לתשתיות המפרידות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים המותרים בסעיף 1.6 בחודאות התוכנית.
קביעת שימושי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שימושי בניה עד לטוח הבניה המרכזי.	בכל אזורי הייעוד	סווח שטחי הבניה נקבע בתחום לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3.
		סעי' 3.6.14 ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה בתחום הדרך ברחוב עירוני 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של דרך, ברחוב

<p>שטוחי 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של דרך</p> <p>סעי' 3.3.6.6 חנת וסע יותר שימושים לשטחי חניה, שימושים כלולים ובלבד שהמתקנים ימוקמו בכל היתוך מבנה בנוי. ניתן יהיה לקבוע שטחי חניה עדי ח"ק 3.0 תיוג עדימות לבניית חניון בתת הקרקע ולבינוי שלא יפנה לרחוב עירוני</p> <p>סעי' 3.8.5 מתח"מ: (א) יותר שימושי דרכים לחניה והשכרה האחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי (ב) מתח"מ מטרופוליני- שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעד בו נמצא המתחם (ג) מתח"מ עירוני- וכויות הבניה והשימושים ישולבו ככל היתוך במבנה במגרש סמוך ויתוספו לשימושים חפיות הבניה המאושרים בו</p>	<p>סעי' 3.3.6.6 חנת וסע יותר שימושים לשטחי חניה, שימושים כלולים ובלבד שהמתקנים ימוקמו בכל היתוך מבנה בנוי. ניתן יהיה לקבוע שטחי חניה עדי ח"ק 3.0 תיוג עדימות לבניית חניון בתת הקרקע ולבינוי שלא יפנה לרחוב עירוני</p> <p>סעי' 3.8.5 מתח"מ: (א) יותר שימושי דרכים לחניה והשכרה האחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי (ב) מתח"מ מטרופוליני- שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעד בו נמצא המתחם (ג) מתח"מ עירוני- וכויות הבניה והשימושים ישולבו ככל היתוך במבנה במגרש סמוך ויתוספו לשימושים חפיות הבניה המאושרים בו</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי חניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התוכנית מסיימת שטחים למתקן חניה לאופניים ומספר מפלסים מקסימלי עד 95 מ"ר חסית למסלס למתקן חניה ועד 9 מפלסי חניה</p>	<p>במתחם לסעי' 3.1.5 (ג) חנת תוספת שטחי חניה בחוקף של עד 6 דח"ק לחניונים ואו מקלטים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעי' 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חניית, טיפוח ומסלס.</p>
<p>התוכנית ששקת לר. בבניה בדרכים ובתניה</p>	<p>במתחם לסעי' 4.2.3 בכל תכנית תתיית העדה אל המרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים המותרים, העיבודיים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לעמיה ממנו, העדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן תיקנים מינימאליים לטיפוח.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי - סעי' 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אוריים המאוגדים תחת התורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, וכו, פארק חוף, שמורת טבע ימת, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, סכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>
<p>קביעת וכויות שימושים והוראות בניה על מגרשים ביעוד דרכים וחניה.</p>	<p>סעי' 3.6 - מרחב ציבורי כולל תחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבחר בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>יותר שימושים לדרכים, חניונים וחנייתות ככל שחם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב תוך עדימות למיקום שימושי מאלו מתחת למנ הקרקע ובתנאי שלא יפגעו במרחב הציבורי ובכסף למגבלות המפורטות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המוסמן בהשריט אזורי היעד, בספת העיצוב העירוני ואו בספת התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב העיבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאישרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי - סעי' 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אוריים המאוגדים תחת התורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, וכו, פארק חוף, שמורת טבע ימת, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, סכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>

תצהיר והתנגדות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התנגדות לעיל, ומצאתי כי התנגדות היא בסמכות ועוד מקומית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ד.	שם ושם משפחה
18/7/19		052082013	שירי נבול, אורי
תאריך	חתימה	מספר ת.ד.	שם ושם משפחה
17.7.2018		2438936-9	הראל אברם איון, עו"ד

ח ביום | 2019

הצגתם  
גבי איילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוט מכירות ועוד מחוזיות)  
עדות הבנק

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

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

**בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

שירה ספוקויני: מדובר בתוכנית שמאפשרת התקנת מתקני חנייה לאופנים בתת הקרקע ומוסיפה לצורך כך שטחים מזעריים מעל הקרקע. התוכנית משחררת את המרחב הציבורי מחניות אופניים פירטיות ויוצרת מקומות איחסון מתחת לפני השטח.

חן אבגי אדריכלית: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. אופירה יוחנן וולק: אומרים שהציבור עובר לאופניים אבל צריכים לזכור שיש גם אופנועים. אורלי אראל: התוכנית הזו באה לתקן את תוכנית ח' שלא התייחסה לרכב דו גלגלי. כל חניון מחויב לעשות חניה לאופנועים לא אופניים. נתן אלנתן: מדוע להגדיר כמויות ולהגביל מטרים? צריך לעשות לפי הצורך. אורלי אראל: כי התב"ע הם לשטחי הבניה מעל הקרקע. נתן אלנתן: תוכנית ח' לא כוללת תוספת שטחים על קרקעיים? אורלי אראל: לא. התוכנית הנוכחית היא למתקן תת קרקעי אוטומטי עם שטח על קרקעי נתן אלנתן: כיוון שאנחנו כבר מטפלים בנושא של חניות ותיקון לח' בואו ונסדיר את החניות לרכבים אופנועים אופניים, כי תבע צריכה לטפל בכל הפרמטרים. מיטל להבי: הרעיון היה לתקן את תב"ע ח', וכשמתייחסים לתב"ע ח' צריך להתייחס בצורה רחבה. יש צורך למתן פתרונות לרכב דו גלגלי. ולתת לאופנוע לחנות בשטח של רכב זה בזבוז שטח גם ברח' וגם בחניון. במסגרת תב"ע ח' בגלל הצמצום והתקנים החדשים לחניות רכבים הפרטים צריך לאפשר לקחת כופר חניה על פתרונות תחבורה ציבורית. כל הזמן אומרים שהדרך תהיה בתחבורה ציבורית, אנחנו במינוס בתחבורה ציבורית אנחנו צריכים להפקיע שטחים למען מסופים תפעוליים ושטחים לתחבורה ציבורית. לדעתי במקומות שמורידים את התקן לחניה אפשר לקחת כופר להשלמת פתרונות לתחבורה ציבורית. התבע יצאה לדרך בגלל סיבה כלכלית. מצד אחד יש תקן לחניה דו גלגלי שלא מיושמות ומצד שני היא מאפשרת הקמת חניה לאופניים מקרן החניונים כדי לבנות חניונים כאלה באחוזת החוף. אופירה נתן וולק: מה אחוז של המענה שנותנים לפי הכמות שאתם נותנים? מלי פולישוק: מדובר בחניונים ציבוריים בלבד או במקומות פרטיים? עמית גולדשטיין: איך מוודאים את רוחב המדרכה שנשאר מינימלי להולכי רגל? אופירה נתן וולק: מי ממך בפרטיים את החניונים? הראלה אברהם אוזן: תקנות החניה בשנת 1983 הגדירו מה זה כלי רכב- כלי רכב למעט רכב דו גלגלי. תוכנית ח' מפנה לתקנות החניה ולכן לפיה אפשר לבנות חניה בדרכים אך לא עבור רכב דו גלגלי. המצב המשפטי הוא שאם רוצים לבנות מתקן חניה תת קרקעי ישירות אופנים, אי אפשר לעשות זאת בתוכנית ח'. לכן התוכנית הנוכחית בא לתקן תוכנית ח' ולתת אפשרות להקים חניה לאופניים. אנחנו לא עוסקים במגרשים פרטיים. התוכנית הזו ניתחה את הצרכים וראינו שלא מספיק לתת שטחים בתת הקרקע ויש צורך גם בשטחים מעל הקרקע. התוכנית כוללת הקמת מבנה מעל הקרקע עד 20 מ"ר וכדי שהתוכנית תהיה בסמכותינו היא היתה צריכה לעמוד בתוכנית 5000 המאפשרת בניה מעל הקרקע ונעשתה עבודה שלקחה את השטחים ונעשתה כאן מפתח לחישוב השטחים עם הוראת ניוד בין הרובעים. לפי תקנות החניה המתוקנות התיקון קבע תקן חניה לאופניים. אנחנו קבענו בהנחיות המרחביות תקן לאופניים עוד לפני שהתקנות תוקנו. הוראות תקנות החניה שמאפשרות פטור מתן חניה למגרשים לא נותנות סמכות לגבות כופר חניה על אופנים/אופנוע. שטח של רכב דוד גלגלי הוא שטח שונה ויותר קטן. (מקריאה את התקנה 2 לתוספת התקנות לגבי רכב דו גלגלי). אי אפשר לקחת כסף כופר חניה בעבור חניון ציבורי לאופנים. מיטל להבי: כמי שהעלתה את נושא חניות האופנים גילתי כי אי אפשר לקחת כסף כופר חניה לשם חניה של רכב דו גלגלי. לכן חשבנו שצריך לעשות יחס המרה שכל רכב יחשב כמו 4 מקומות חניה של אופניים ואולי צריך להחזיר את הכופר במקום זה אפשר לעשות 2000 מקומות חניה לאופנים וזה האחד הדברים החשובים לקבוע במסגרת התבע הזו ולא כמה שטח על קרקעי שיכול להשתנות. הראלה אברהם אוזן: את הכספים צריך לנצל לפי החוק וההגדרה בתקנות לחניות של כלי רכב לא כולל רכב דו גלגלי. אני צריכה לגבות לפי החוק כי אחרת יתקפו אותי שאני לא גובה לא לפי החוק. מיטל להבי: 4 שנים לקח עד שהגענו לתב"ע הזו ואני שואלת, למה לא לייצר מקום לכל רכב דו גלגלי? נתן אלנתן: האם התחשיב נעשה תוך כדי עמידה בקריטריונים של תוכנית 5000 שמגבילה אותנו בשטחים מעל הקרקע? האפשרות לתוספת שטח מסעיף זה מכוח תוכנית המתאר לא מיועדת רק לצורכי אופנים היא מיועדת לעוד צרכים לציבור. יש לוודא שלא יוצר מצב שנחסל את כל פול הזכויות. דורון ספיר: אני בקשתי לצמצם את השטחים העל קרקעי ל-10 מ"ר ולא ל-20 מ"ר שירה ספוקויני: המענה שאנחנו נותנים הוא ל 30%, בשאיפה שאכן המתקנים ימומשו בהיקף רחב. יש עוד פתרונות שעדיפים עירונית ונבחנו ע"י מחלקה לתכנון אסטרגי והם הקמת חניות אופניים במגרשים פרטים. הפתרון עם אחוזת החוף הוא פתרון משלים וזמין.

מלי פולישוק : המילה מאובטח היא לא נכונה כי כביכול צריך שומר.  
 אורלי אראל : נוריד את המילה.  
 חן אבגי אדריכלית : לגבי העמדה במרחב הציבורית, התהליך לקבלת היתר מתחיל בפניה לאדריכל העיר ובמסגרת זו הוא יאשר את כמות החניות באזור התנועה שאנחנו מתכוונים להתקין את המתקן. לפי תוכניות שמקודמות ברקע.  
 עודד גבולי : לא צריך היתר מספיק תיאום הנדסי.  
 אופירה יוחנן וולק : כמה אופנים נכנסים במתקן?  
 חן אבגי : 120 אופנים.  
 מיטל להבי : יש מגרשי חניה פרטיים בבעלות פרטית שהם ציבוריים אני מבקשת שזה יילקח בחשבון.  
 שירה ספוקויני : התוכנית מתייחסת למגרשים בייעוד קרקע דרכים וחניה בלבד.  
 מיטל להבי : למה אי אפשר להכניס את המילה אופנועים?  
 שירה ספוקויני : אנו נרחיב את התוכנית למתקנים עתידיים לאופנועים.

#### הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל, ולתקן את השטח העל קרקעי הנדרש ל 10 מ"ר עבור מתקני חניה לאופניים, ובמידה ויתוכננו מתקני חניה לאופנועים השטח העל קרקעי יעמוד על 20 מ"ר  
 משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל

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

#### פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8818 בעמוד 3773 בתאריך 29/11/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

29/11/2018	ישראל היום
29/11/2018	The Marker
30/11/2018	העיר

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518

עודד גבולי

**מענה להתנגדות:**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את הטענה ולהוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר לתיאום מפורט עם נת"ע לעניין מיקום וכמות החניות.	התוכנית חלה בתחום תוואי רק"ל בקווים אדום, ירוק וסגול. לפיכך יש לבצע תיאום פרטני עם נת"ע. יתוסף בתקנון תנאי להגשת בקשה למידע להיתר: ככל שהמתקן המבוקש נמצא בתחום תוכניות הרק"ל, יידרש תיאום עם נת"ע לעניין מיקום וכמות החניות הנדרשות בסמוך לתחנות, בנוסף לביקושים הרגילים.	מטרת התוכנית היא קביעת שימושים וזכויות בניה להקמת מתקן חניה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים בתחום מגרשים בייעוד דרכים וחניה. התוכנית שבנידון חלה בתחום תוואי רק"ל בקווים אדום, ירוק וסגול. לפיכך יש לבצע תיאום פרטני עם נת"ע לכל מתקן המתוכנן בתחום הרק"ל, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מבנים לשימור) לקבל את התנגדות מה"ע ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:** שירה ספוקויני: מציגה את התנגדות מה"ע.

**החלטה:** לקבל את התנגדות מה"ע ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתוכנית

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, ציפי ברנד, מאיה נורי, אסף הראל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0519413 תא/מק/4686 - העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	06/03/2019
דיון בהתנגדויות	2 - 19-0004

**מס' תוכנית במערכת מבא"ת מקוון: 507-0519413**

**שם התכנית:** תא/מק/4686 העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50

**תכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:**

הגלבוע 14, נחלת בנימין 9, רח' דיזינגוף 50

**מיקום:**

**הגלבוע 14, גוש 7441 חלקה 3:**

מצפון רח' בר אילן  
מדרום רח' שינקין  
ממזרח רח' ביל"ו

**נחלת בנימין 9, גוש 6918 חלקה 76:**

מצפון רח' נחלת בנימין  
מדרום רח' רמב"ם  
ממזרח רח' אלנבי

**דיזינגוף 50, גוש 7092 חלקה 160:**

מצפון רח' בר גיורא (165)  
ממזרח המלך גיורגי (151)



רח' דיזינגוף 50



נחלת בנימין 9



רח' הגלבוע 14

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	---	160
7441	מוסדר	חלק	3	---
6918	מוסדר	חלק	76	---

## שטח התכנית:

הגלבוש 14: 565 מ"ר  
נחלת בנימין 9: 548 מ"ר  
דיזנגוף 50: 5406 מ"ר

**מתכנן:** מאירה מור – מאירה מור אדריכלים ובוני ערים

**יזמים:** עו"ד אהוד ווינברגר  
ת.ז: 058836347  
מונטיפיורי 39 ת"א

## בעלות:

הגלבוש 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלי הנכס והזכויות לניוד: פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

דיזנגוף 50 – קומת הסולריום בבנין המגורים  
עו"ד אהוד ווינברגר

## מצב השטח בפועל:

### הגלבוש 14:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.  
המבנה טרם עבר שימור.  
למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013.  
בתאריך 2.11.2017 נמסר היתר בניה הכולל עבודות שימור, תוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.  
בחודשים הקרובים יחלו עבודות השימור במבנה.

### נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה נמצא בעיצומם של עבודות השימור.

### דיזנגוף 50:

במבנה מגורים ברח' דיזנגוף 50 נמצא שטח, בקומת מסד של הבנין, שהוגדר בתב"ע 1607,1607 א' כסולריום בשטח של 347.52 מ"ר + שטח שרות (גרעין) 288.2 מ"ר. כיום שטח הסולריום בנוי כחלל בגובה של כ- 6.70 מ' ללא שימוש. לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, מבוקש להשמיש שטחים אלו לשטחי מגורים. שינוי זה דורש תוספת שטח למגורים בהיקף של 624 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר, בשני מפלסים.

## מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לעיצוב והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650/ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

## מצב תכנוני קיים:

### הגלבוץ 14:

**תכניות תקפות:** 4079, 2720, 2268, 5000, 4053, 3954, 2650ב, 3440, 3380, 3365, 2710, ג, ע, 1658, א6.  
**יעוד קיים:** מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

**שטח המגרש:** 565 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב הגלבוץ 14 הינם: 291.58 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך מרץ 2018 לשווי קרקע 28,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 20.02.18, בכללם:

- 246.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168.42 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4079 ו 254.78 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 195.38 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 28.41 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 45.5 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 246.09 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: \* 246.09 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

### נחלת בנימין 9:

**תכניות תקפות:** 680, 1200, א675, 755, 541, 287, 75, 44, 5000, 3954, 2650ב, 3380, 3365, ג, 1658.  
**יעוד קיים:** מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

**שטח המגרש:** 548

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.02.18 לשווי קרקע של 23,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 01.12.17, בכללם:

- 413.88 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 5.95 מ"ר בתכנית תאמק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 139.44 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 79.02 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)
- 0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (לאחר העברה של 95.97 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 27.68 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: \* 27.68 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות

## דיזנגוף 50:

**תכניות תקפות:** 1607, א', 1607

**יעוד קיים:** קומת סולריום במסד קומת הבניין למגורים.

**שטח המגרש:** 5406 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.

**זכויות בניה:** לפי הוראות תכנית 1607, 1607 א' שטח רצפות מפורט בתשריט. שווי מ"ר עיקרי ע"פ שומה מתאריך 06.04.17: במפלס הראשי 13,520 ש"ח, במפלס המתוסף בחלל קומת הסולריום 10,140 ש"ח.

## **מצב תכנוני מוצע :**

### **מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב הגלבווע 14 מתאריך 20.02.2018 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 מתאריך 01.12.17 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 06.04.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

פירוט יחסי השווי בין המגרשים המוסרים למגרש המקבל ברח' דיזנגוף 50 :  
א. הגלבווע 14 :

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.07 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.76 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.  
ב. נחלת בנימין 9 :

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 1.70 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.

### **עקרי הוראות התכנית :**

העברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים ברחוב הגלבווע 14 וברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב דיזנגוף 50 (לקומת הסולריום).

- 1.1 מחיקת 246.09 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב הגלבווע 14
- 1.2 מחיקת 27.68 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב נחלת בנימין 9
- 1.3 תוספת 624 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל
- 1.4 תוספת שטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר למגרש המקבל

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברחובות : הגלבווע ונחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות המועברות לכל אחד מהמבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. קביעת הוראות בהתייחס למגרש המקבל :  
3.1 התרת שימוש למגורים.

3.2 קביעת הוראות בינוי למגורים במגרש המקבל באמצעות התרת חלוקה של החלל לשני מפלסים והרחבתו בשני מפלסים על חשבון חלק משטחי המרפסות המקורות הקיימות בהיקפו, הכל בהתאם לנספח הבינוי תכנית זו.

3.3 תותר הקמת 6 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי.

3.4 מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו במסגרת תמריצי תכנית השימור 2650.

טבלת השוואה :

מצב מוצע **	מצב קיים			נתונים	
	דיזנגוף 50	נחלת בנימין 9	הגלבוע 14		
דיזנגוף 50 תוספת של 624 מ"ר עיקרי למגורים. ו- 30 מ"ר שטחי שירות.	בהתאם לתכנית 1607 31/08/1972 1607 א' 24/5/1984	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.02.18	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך מרץ 2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
6+	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
כ 100 מ"ר	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר	ל"ר	כקיים		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומת הסולריום לשני מפלסים למגורים.	קומת מסד של סולריום + 22 קומות מגורים	כקיים	כקיים	קומות	מספר קומות
כקיים	ל"ר	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	כקיים	כקיים	כקיים	יח'	חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

\*\* המצב המוצע מתייחס באופן בלעדי לקומת המסד (סולריום) של בנין המגורים ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

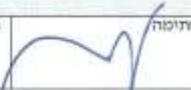
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0519413	שם התכנית תא/מק/4686- העברת זכויות מחלבוך 14 ונחלת בנימין 9 לדיוניגוף 50	מגיש התכנית עו"ד אהוד ווינברגר	ערך התכנית אדרי מאירה מור
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (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 כשטה 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 למרש 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	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עמ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650, מסורתה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהנבלות מחמורות ברחוב הגלבוך 14 ונחלת בנימין 9, על ידי העברת זכויות בניה לדיוניגוף 50.	מ.א. 62 (ג) חוק התיישבות השכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תואם
<p>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p> <p>סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידת זכויות ממוכנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח חבנית ניתן לקבוע רח"ק תעולה על הרח"ק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות חבנית המוקנית בנין נוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.</p>		

הוראות כלליות להגנת תוכנית	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישומי השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור	1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בתנולות מחזוריות כרוחב הנלכדע 14 ונחלת בנימין 9 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בתנולות מחזוריות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה כרוחב הנלכדע 14 ונחלת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב	תואם
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	למי תשריט אזור ייעודי: דיוינגוף 50- מתחם 301	סעיף 3.8.7 - תקן חניה ייקבע בתכנית	תואם מתן מסוד מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של היניד למגרש המוסד. ע"פ סעיף 1.5 בנוסח ה' לתכנית השימור 2650ב, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המסבל	תואם

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	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 (א)(1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת יציאת מנה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים יחידים, (8) - הגדלת מספר יחידים, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) (5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שימושי חוק אגריים מסומנו לפי סעיף 62א(ד)
	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בנוסח זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי	052082013		12/8/18	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
רחאלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.2.2019	

ח. כהן | עו"ד

**העתיקים**  
גב' אילנה סילמן - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)  
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנים לשימור.

**2. תנאים למתן תוקף לתוכנית:**

מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב הגלבוע 14 וברחוב נחלת בנימין 9, בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

**3. רישום הערה:**

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

**בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רות ארבל: מציגה את התוכנית במצגת. מדובר בקומת סולריום במגדל דיזינגוף סנטר. הקומה מוגבהת בפועל היא ריקה אין שם סולריום מבקשים לקדם תוכנית כדי להשמיש את החלל הזה למגורים. מוסיפים זכויות למגורים.

דורון ספיר: יש להוסיף את תקנה 27 - שלא יהיה פיצול דירות.

רות ארבל: בחוו"ד צוות נדרשה הערה בגין מחיקת הזכויות אין צורך לרשום הערה בדבר התחייבות לשימור כי המבנה לשימור כבר התחייב לבצע את השימור. יש להשאיר את הדרישה לרישום הערה רק בגין מחיקת הזכויות שנעשית מכח תכנית זו. כמו כן לקבל כתב שיפוי והתחייבות משני המגרשים. נתן אלנתן: מדוע המגרש המוסר צריך לתת שיפוי.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שמקבלים שיפוי ממי שמוסר את הזכויות אם תהיה טענה בעתיד שהזכויות הללו לא היו שלו אז כתב השיפוי מכסה וכמו כן זה מחייב את יזם התכנית מטעם המגרש המקבל לקחת אחריות על הזכויות אשר הוא מבקש להעביר.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים:

- לעדכן בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 אשר תאסור פיצול דירות.
- קבלת כתב שיפוי וכתב התחייבות משני המגרשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7828 בעמוד 8454 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2018	מעריב הבוקר
08/06/2018	גלובס
07/06/2018	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית, עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' דיזינגוף 50 להלן פירוט ההתנגדות שהוגשה:

- |  |   |
|--|---|
| 6713701 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב       | 1. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם אורה דוידוביץ בעלת זכויות בדירה מס' 1903 במגדל דיזינגוף 50    |
| 6713701 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב       | 2. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם פנינה לויין בעלת זכויות בדירה מס' 1101 במגדל דיזינגוף 50      |
| 6713701 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב       | 3. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם יעל מרגלית בעלת זכויות בדירה מס' 1512 במגדל דיזינגוף 50       |
| 6713701 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב       | 4. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם אדר' מרדכי בן חורין אדריכל מגדל דיזינגוף 50                   |
| דיזינגוף 50 תל אביב                    | 5. התנגדות אירית ואברהם ירון בעלי זכויות בדירה מס' 1112 במגדל דיזינגוף 50                   |
| 6433222 רחוב דיזינגוף 50 תל אביב - יפו | 6. התנגדות שמחה הבר בעל זכויות בדירה מס' 2605 בדיזינגוף 50                                  |
| רח' שפינוזה 7א תל אביב                 | 7. התנגדות עו"ד גיא משיח בשם פרופסור שלמה משיח בעלי זכויות בדירה מס' 1811 במגדל דיזינגוף 50 |

**מענה להתנגדות מס' 1:**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>התוכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת הגלבווע 14 ונחלת בנימין 9 לקומת הסולריום בבניין בכתובת דיזינגוף 50.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p> <p>התכנון המוצע בקומת הסולריום כולל סגירת החלל בקיר מסך תוך שמירה על מערכת קורות Y</p>	<p>1. התוכנית מקדמת את מטרות השימור ופוגעת בעיצוב הייחודי של המבנה</p>

	היקפיות ופגיעה מינימלית ככל הניתן.	
לדחות את הטענה	הבניה מבוקשת בקומת הסולריום. לפי היתר הבניה המקורי ניתן להקים בקומה סולריום/ ספא אך בפועל הקומה לא בשימוש.	2. התוכנית מקטינה את השטחים הציבוריים בבניין ויוצרת מטרדים סביבתיים ובטיחותיים
לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	המתנגדת לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי בתכנון המבנה נשוא התוכנית. יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	3. תוספת הבניה מהווה עומס קונסטרוקטיבי במבנה הקיים ובתשתיות הקיימות ופגיעה ביציבות המבנה. לא הוצגו מסמכים המוכיחים עמידות קונסטרוקטיבית
לקבל חלקית את הטענה. יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איוורור	תוספת הזכויות מבוקשת לניצול בקומת הסולריום ובקומת גלריה ללא פגיעה בגרעין המבנה הקיים, ללא שינוי בפרי האוורור הקיימים ובפתרון האוורור. תאורה טבעית נכנסת ברובה מחלקו העליון של הפיר הפנימי. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור וזרימת האוויר ויצירת מטרדים יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איוורור	4. חסימת אור ואויר לדירות במבנה בעלות כיוון אויר אחד המאווררות באמצעות פרי אוורור בקומת הסולריום
לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	5. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית, סוגרת פתחי מילוט ומונעת שחרור העשן בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים
לדחות את הטענה	התוכנית קובעת תוספת 6 יח"ד בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי. כל פיצול או תוספת יח"ד היא לשיקול דעת ועדה מקומית אם בהיתר או בתוכנית	6. הוראות התוכנית אינן מונעות אפשרות לפיצול דירות ותוספת יח"ד בעתיד
לדחות את הטענה	התוכנית כוללת הוספת שימוש למגורים ולא ליחידות מלונאיות	7. התוכנית אינה כוללת הוראות לנושא אופי השימוש בדירות ובכך מאפשרת יח"ד מלונאיות.
לדחות את הטענה	תוספת הבניה ואופן השתלבותה בבניין הקיים אינה מהווה פגיעה מהותית במבנה הקיים ובמערכת הקורות הנושאים. התוכנית כוללת הוראות בינוי ביניהם שימוש בחומרי גמר לחזיתות בדוגמת החומרים הקיימים.	8. התוכנית לא כוללת התייחסות עיצובית לשילוב תוספת הבניה עם המבנה הקיים
לדחות את הטענה	בהתאם לחו"ד משפטיות קומת	9. התוכנית הוגשה ללא חתימת

	הסולריום נמצאת בבעלות פרטית ולא רשומה כחלק מהרכוש המשותף והמגיש התכנית עומד בהוראות תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו - 2016	75% מבעלי הזכויות בבניין
לדחות את הטענה	נתלתה מודעה ברחבת המגדל. התכנית חלה על שטח העולה על 3,000 מ"ר ומשכך אין חובה למסור הודעות אישיות	10. פרסום התוכנית נעשה שלא כדין ולא פורסם בתוך הבניין

### מענה להתנגדות מס' 2:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	2. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אורור חלופיים

### מענה להתנגדות מס' 3:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	הקמת קומת סולריום במגדל מגורים, המאפשרת שימוש עיקרי לספא נקבע בתוכנית בניו 1607א', ומיועד לרווחת הדיירים ע"פ היתר בניה מס' 4/128.	1. התוכנית אינה תואמת לשימושים הקיימים בהיתר (סולריום- מתקני בריאות, גיקווי, חדרי שירות ומלתחות לשימוש דיירי הבניין בלבד)
לדחות את הטענה	אופן השימוש בקומת הסולריום לרווחת הדיירים נקבע במסגרת היתר הבניה ולא לפי הוראות התוכנית הראשית 1607א' ולכן ניתן במסגרת התוכנית הנידונה להתיר שימוש למגורים בקומת הסולריום אשר בבעלות פרטית.	2. שינוי ייעוד משטח ציבורי (סולריום) לשטח סחיר
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	3. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום וסגירת פירי אורור בלובי המבנה
לדחות את הטענה.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	4. התוכנית הוגשה ללא הסכמת 75% מהבעלים במגרש. הזכויות המבוקשות לניוד הינן בבעלות הבעלים במגרש כולו.
לדחות את הטענה.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	5. מגיש התוכנית אינו בעלים חוקי בקומת הסולריום קומת הגלריה המוצעת

		במסגרת התוכנית הינה בבעלות דיירי הבניין
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגדת מס' 1	6. התוכנית לא פורסמה כדין, לא נתלה שלט בבניין
לדחות את הטענה	<p>ניוד הזכויות הינו בהתאם להוראת לסעי' 3.1.4 ג בתוכנית המתאר ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>כמו כן התוכנית תואמת להוראות סעי' 4.3.2 א וסעיף 15.2.1 כך שאין צורך בהכנת מסמך מדיניות שכן תוספת הזכויות אינה עולה על 0.5 רח"ק ומדובר בתוספת כ 270 מ"ר בלבד.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p>	<p>7. התוכנית אינה תואמת להוראות תוכנית המתאר א. אינה כוללת הקצאות לצרכי ציבור</p> <p>ב. התוכנית לא הוגשה לאחר הכנת מסמך מדיניות למרקם בנוי לשימור כנדרש בסעי' 4.3.2 בתוכנית 5000</p>
לקבל חלקית את הטענה .	ראה מענה למתנגדת מס' 1	8. פגיעה בעיצוב הייחודי של המבנה בחלל הפנימי הייחודי ובמערכת העמודים הנושאים של המבנה וללא הפעלת שיקול דעת

#### מענה להתנגדות מס' 4: המתנגד הינו אדריכל הבניין המקורי

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	התכנית לא פוגעת בעיצוב המבנה וכן ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. התוכנית פוגעת בעיצוב הייחודי ואייקוני של המבנה ומערכת העמודים בצורת Y הנושאים המקיפים את הסולריום
לקבלת חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	2. התוספת המבוקשת בתוכנית מהווה פגיעה קונסטרוקטיבית וסכנה בטיחותית

#### מענה להתנגדויות מס' 5-7:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	1. התוכנית פוגעת בפתרון האווורור ותאורה של המבנה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	2. תוספת הבניה מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	3. תוספת 6 יח"ד מהווה עומס על תשתיות המבנה
לדחות את הטענה	ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזק עומדים לרשותם האמצעים הקבועים בחוק	4. תוספת 6 יח"ד תביא לירידה בערך הדירות הקיימות

#### מענה להתנגדות מס' 7:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. תוספת הבניה וסגירת פרי

הטענה		האורור מהווה סכנה בטיחותית
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	2. השימוש המוצע למגורים בתכנית, אינה תואם להיתר הבניה בו נקבע כי קומת הסולריום תשמש לרווחת הדיירים.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	3. מכירת הסולריום לא אושרה ע"י בעלי הדירות אשר הם הבעלים החוקיים בקומת הסולריום
לדחות את ההתנגדות	מבוקש פטור מתקן חניה ע"פ סעי' 1.5 בנספח ה' בתוכנית השימור 2650ב', הועדה המקומית רשאת לפטור את המגרש המקבל מהתקנת מקומות חניה.  בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	4. תוספת 6 יח"ד ללא פתרון חניה מהווה עומס על התשתיות ועל החניה הקיימת
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגדת מס' 1	5. לא נמסרו הודעות כחוק

#### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לקבל חלקית את ההתנגדות:
  - א. לנושא עמידות קונסטרוקטיבית לתוספות הבניה- יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של מבנה.
  - ב. לנושא חסימת אויר- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון אורור.
  - ג. לנושא פתרון כיבוי אש- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון כיבוי אש.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית.  
הראלה אברהם אוזן: ישנה התנגדות שניתן לה מענה תכנוני ולא מענה משפטי מלא. בעקבות תכתובת שהיתה השבוע בין עו"ד גלאון לשירות המשפטי ומכתב נוסף שהועבר אתמול על ידו ישנן טענות משפטיות שהועלו ע"י עו"ד גלאון שנדרש להשיב להן תשובות משפטיות. יש הסכמה בין הצדדים (עו"ד גלאון ועו"ד וינטרוב) שנאפשר לתת התייחסות בכתב למכתב של עו"ד גלאון מיום 5.3.19 ולאחר שטענות הצדדים תעמודנה מולנו תינתן חו"ד משפטית והנושא יחזור לוועדה למתן החלטה סופית. היום הועדה שומעת את ההתנגדויות בנוגע למענה התכנוני.

אסף הראל : הסולריום ציבורי או פרטי?

הראלה אברהם אוזן : זו בדיוק הטענה שנשמעה שקומת סולריום היא כמו קומה מפולשת שאמורה להיות קומה ציבורית. לכן לא ניתן להתייחס אליה כאל שטח פרטי. הטענה עלתה נוכח העובדה שמוגשת תכנית שלא על ידי כל הבעלים בקרקע והבנין הזה לא רשום כבית משותף. התקנות עושות הבחנה בין סוגי הבניה בבית המשותף. לכן כפי שהסברתי שיש כאן טענות משפטיות ויש לעשות בדיקה משפטית מעמיקה.

### דין התנגדויות:

עו"ד יובל גלאון בשם המתנגדים 1-4 : מדובר בקומת הסולריום- קומה של קונסטרוקציה ומעברי צנרת. היום מתבקשים לדון בתב"ע שעיקרה ניווד זכויות לקומת הסולריום. הקומה היא קומה של מעברי צנרת ושל עמודים נושאים ויבנו שם 6 דירות. קומת הקונסטרוקציה תהפוך לקומת מגורים ותחשב למגרש מקבל. בתוכנית השימור 2650ב התכוונתם שימצא מגרש מקבל ריק ואז יבנו אבל זה לא מה שקורה. מדובר בתב"ע שלוקחת קומה של עמודים נושאים ותבנה שם דירות.

ראובן לדיאנסקי : אתה גר בבנין משותף ובתוך הדירה יש עמודים תומכים. עו"ד יובל גלאון : העמודים הללו הם בסכנה ועלולים להתמוטט. לא מדובר בשינוי פנימי בדירה שלא מצריך היתר בניה. הפיר המרכזי שמגיע עד קומה 28 שיוצא מקומת הקונסטרוקציה זהו פתח האויר של המבנה. אלו הם דירות שמבוססות של שני פתחי אויר משני צדדים לכן אנשים קנו את הדירות הללו. כעת רוצים להעביר שטחים מבנין לשימור בהגבלות מחמירות לקומת הקונסטרוקציה במגדל דיזינגוף שכל הרעיון שלו הוא פיר מרכזי עם תעלות אוורור בשטח 40 מ"ר והכל יתוכנן לתוך קומה. קרן הסכמי שימור באמצעותה מעבירים את הזכויות מהמגרש המוסר התנתה את העברת הזכויות בתנאי של הסכמה של כל הדיירים ואומרות התקנות מי רשאי להגיש תב"ע? רק מי שיש לו דירה שם. השאלה היא האם דירה בתוך קומת הקונסטרוקציה היא דירה? בהיתר שטח הקומה מיועד לרווחת הדיירים. השאלה אם הדירה הזו היא רכוש משותף? בתוך הרכוש משותף בבנין חי ופעיליבנו דירות תוך סיכון דיירי הבנין. אנחנו דיירים צריכים לשים לב למה שעיריית ת"א מנסה לחסוך. בדרפט כתוב שהפיר הזה מגן בשעת שריפה בכך שהאש והעשן ישתחררו דרך קומה 28. אז מה ניתן לעשות, ניישר את התב"ע ולעת מתן היתר בניה נדרוש דו"ח של כיבוי אש קונסטרוקטור. ד"א הדירות כבר נמכרו. אי אפשר לאשר את התב"ע מאחר וזו קומת קונסטרוקציה שכל בניה בה מסכנת את הדיירים וכל זה לטובת שימור. אם לא די בכך, הרי תהיה כאן חשיפה לסעיף 197 מאחר וערך הדירות שלנו ירד.

אדר' אפרת לוינשטיין : העובדות לא נכונות. החלל הוא לא 6.70 מ' אלא חלל ממשך לאורך כל הבנין, אין בבנין פירי אוורור נוספים. הבנין מתוכנן פנים וחוף וכולם מכירים את המגדל וכל שינוי בבנין רואים. מגדל בתכנון כזה לא תראו לא בארץ ולא בעולם. הבנין ביסודותיו הוא בקוטר של 20 מ'. לאחר בניית הסנטר והבנין גילו שבנין בקוטר כזה ששטח קומתו 300 מ"ר לא כלכלי. אחרי שנים רבות החליטו לשנות את הקוטר ל-40 מ', הכל נאמר על ידי האדריכל שבנה את המגדל. עכשיו צריך להכיל את הבנין ואז הגה האדריכל רעיון שכל הקורות יבנו עם בטון חשוף כחלק מהעיצוב של המבנה שנראות לעיני כול ומהוות את קומת הבסיס של הבנין. קומת הבסיס של הבנין ומה שרואים בתכלת בתוכנית זהו חלל מרכזי שעובר מהרצפה מקומת הסולריום עד לתיקרה של קומה 28 וכל פירי האוורור כולם פונים לאותו חלל. גרעין הבנין לא סגור בדלתות. אין פירים ואין דלתות אש. אל הדירות מגיעים בגשר. הסולריום הוא חלק בלתי נפרד ממערכת הזו. מערכת האוורור והעשן עוברים דרך קומת הסולריום, בקומת 28 ויתרו על 2 דירות כי זה שטח מפולש שמשמש מקום לכניסת אויר צח.

אסף הראל : מאיפה נכנס אויר לסולריום?

ליאור שפירא : האם הקומה התחתונה היא אטומה?

אפרת לוינשטיין : הקומה התחתונה לא אטומה. החלל העובר הוא רציף ואתם עומדים לסתום את כל מעברי האוורור. הבנין קיבל ציון לשבח על בטיחות כיבוי אש ומה שאתם עומדים לעשות הוא לסתום אותו לחלוטין. כל המילוטרים הם דרך אותו חלל מרכזי. זה לא הגיוני שמשאירים את נושא כיבוי האש לשלב ההיתר כאשר אולי אין לכך פתרון. לנושא של הקונסטרוקציה יש משקל רב, שטחו הנוכחי לעומת השטח של הבנין המקורי לפיו הוקמו היסודות והעמודים הוא פי 2. באמצעות מערכת יסודות והעמודים הוקם בנין פי 2 משטחו המקורי ואומרים שזה תוספת שולית. זה לא נכון. שגמרו את הבנין החתימו את הדיירים לא לרצף ולא לשים קירות מבטון אלא רק מגבש ואף אחד לא אכף את זה.

אירית ואברהם ירון : מקריא את ההתנגדות שלו והוא מתנגד לתוכנית.

שמחה הבר : כשקניתי את הדירה היה אויר טוב. לכל כניסה של דירה יש דלת פלדה והיא מעבירה את האויר מהחלל המשותף ושפותחים את הדלת של הדירה יש אויר ולא צריך לפתוח מזגן. כשקניתי את הדירה האדריכל הראה לי את הסולריום ושזה נבנה לטובת הדיירים.

אסף הראל : באיזה חוזה זה מופיע?

שמחה הבר : בין הדיירים לאדריכל הבנין. אם יבנו את הדירות אז ערך הדירות שלנו ירד. חב' אזורים שבנתה את הבנין לא חשבה אף פעם לבנות דירות בקומת הסולריום.

עו"ד גלאון יובל : חברי הועדה אמורים להחליט בנושא התכנוני ולא הקנייני. התב"ע קובעת שיש לקומה יעוד קונסטרוקציה, סולריום, צנרת. זה יעוד לפי תב"ע. אכן ההיתר קבע שהקומה תשמש לרווחת דיירי הבנין. הדיירים אמרים אנחנו הסתכלנו על ההיתר שקנינו והיה כתוב לרווחת הדיירים ובאו היזמים

וקובעים שבתב"ע אני יכול לשנות, זה נכון, אבל לא בבניין קיים ששותלים לו זכויות. אף לא אמר ניקח קומת קונסטרוקציה וניתן רווחה לדיירי הבניין. ההקשר כאן הוא שנאמר בואו נממן ע"ח דיירים שכבר גרים שהסתמכו על היתר מסוים שכתוב לרווחתם ע"פ תבע ונחסוך לתושבי ת"א, במקום לשלם כסף לעיר הלבנה לא נשלם ונקח את האחוזים מכח תב"ע. הועדה צריכה להקשיב לדיירים.

### **מענה להתנגדויות**

עו"ד וינטרוב : ההתנגדויות מתמקדות ב3 נקודות : קונסטרוקטיבית, מחסור באוויר, פגיעה באייקון האדריכלי. הטענה של האייקון מיוחסת לעמודי הבסיס שמסתכלים עליהם מבחוץ לבנין. העמודים נותרים בעינם ואותה תצורה חיצונית תהיה באותה מידה. בתוך התב"ע יש סעיף של תנאי להיתר לקבלת הבנין הוא אישור של אדריכל העיר- אתם משגיחים שהאייקון לא יפגע. נושא האוויר לאחר קבלת התוכנית לא יפגע כי יש 3 מוקדים שנמצאים בקירות מבנה. החלונות אולי ישנו את צורתם אבל ישארו על כנס כך שמקור האוויר לא יפגע. אנחנו לא חוסמים את תחתית הפיר, התקרה של הקומה השניה היא תקרה מונמכת ובינה לבין קומת הסולריום יש חלל שבתוכו יזרום אויר פנימה. ולכן אין חסימה של האויר, והאויר מוזרם בין המרווח של התקרה של הסולריום. בנוסף קומה 28 ממשיכה בתפקוד מלא ולכן האוורור יוותר על כנות.

לגבי הטענה הקונסטרוקטיבית אנחנו זורמים איתה. כל האינדיקציות מראות כי התוספת שולית משהו כמו 1% אחד, המיקום של התוספת לא בראש המגדל אלא בקומה התחתונה שלו ולכן לא תהיה פגיעה. אבל תקבע התוכנית תנאי להוצאת היתר בניה היא בדיקת הקונסטרוקטור. לגבי הסולריום איש באמת לא מתכוון להקים מועדון כי 30 שנה עברו אף אחד לא העלה את טענת הסולריום. לטענת ההסתמכות החוזית, מצתת מהסעיף מתוך החוזה שבין המוכרת אשר הקימה המגדל לרוכשים לגבי הסולריום.

אדר' מאירה מור : הפיר, הגרעין של הבנין הוא סגור ובתוכו יש מעליות והוא לא חלק מהפירים של שחרור העשן. החללים הם היחידים שמהווים אוורור ללובאים הקומתיים וכל המטרה שלהם היא לאפשר שחרור עשן בזמן שריפה. וזאת על ידי הנמכת קומת הסולריום בתקרת ביניים שמאפשרת כניסת אויר מבחוץ. אסף הראל : מה הרווח בין תקרת המשנה לסולריום?

אד' מאיר מור : כ- 40 ס"מ. כל ה 40 ס"מ בהיקף של המבנה, יש חלונות בודדים בסולריום והם אלו שמכניסים את האוויר לפירים, מה שנעשה נפתח את כל החזית ההיקפית והכל בכפוף להנחיות כיבוי אש. אסף הראל : נושא אוורור מי בודק?

מאירה מור : כיבוי אש. בדקנו עם מסי' קונסטרוקטורים שענו כי התוספת היא קונסטרוציה קלה 290 מ"ר בחלל ביניים בתוך 6.70 מ' שהמשמעות היא זניחה ביותר, מדובר כאן בהגזמות של התיאור שניתנו כאן. מיטל להבי : מה התוספת של 200 מ"ר ?

מאירה מור : השטח של הסולריום קיים ביעוד סולריום ואנחנו משנים את היעוד למגורים באמצעות ניווד שטחים. אנחנו תכננו קומת ביניים בתוך החלל הקיים בגובה 6.70 והקוטר שלו 360 מ"ר שאליהם הוספנו בקומת ביניים עוד 290 מ"ר בגלריה, בסה"כ למעלה מ 650 מ"ר שמשמש עבור 6 דירות. הראלה אברהם אוזן : אני מבינה שלוקחים חלל, חוצים אותו לשניים כאשר חלק משמש לדירות מגורים וחלק האחר המונמד לקומה שמשחרר את העשן.

ראובן לדיאנסקי : מתנגד תיאר שהבניה פוגעת באוורור, מה לגבי השפעה של הבינוי לאפקט האוורור האם התוכנית פוגעת בזכות הזו. האוורור אמור להכניס אויר צח.

מאירה מור : אותה כמות אויר תכנס, המטרה של האוורור היא לאוורר את הלובי. רועי אלקבץ : אתם אומרים שאין בעיה באוורור ואין שינוי במראה החיצוני זה נכון? שירה ספוקויני : המטרה של התוכנית היא ניווד ממבנים לחשימור. הגיעה בקשה לניוד זכויות לקומת הסולריום. מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרכת.

ההמלצה המקצועית היא לקבל חלקית את ההתנגדות לעמידות קונסטרוקטיבית ופתרון כיבוי אש ואוורור ולדרוש חו"ד קונסטרוקטיבית ופתרון של כיבוי אש ואוורור כתנאי למתן היתר בניה. ליאור שפירא : מקריאה את חו"ד הצוות.

אסף הראל : הטיעון של האוורור האם כיבוי האש הם מודדים את איכות החיים או רק בטיחות? אפשר להתנות בנתינת היתר ? עודד גבולי : אפשר להתנות בקבלת דו"ח של איכותה הסביבה.

### **תגובת המתנגדים**

עו"ד גלאון : הצוות המקצועי אומר לעת מתן היתר נבקש פתרון לבעית אוורור. המחלוקת בנושא הקונסטרוקציה יש פה שאלה מי צודק אי אפשר להשאיר את הנושא לעת מתן היתר. מדוע לא יצא צוות לבדוק את הפרמטרים של האוורור?

אדר' לוינשטיין : מה זה סולריום? ההגדרה הוא חדר שמש או מרפסת. המקום משמש כסולריום והוא פתוח לאור השמש והוא מאיר את כל החלל הפנימי של הבניין. שיוצאים מהמעלית יש אויר יש רוח. אדי ליפקסי : מוזר שדנים בתוכנית של מי שאיננו בעל הנכס. יש סעיף ברור בחברת אחזקה שאיננה יכולה להעביר את הנכס לאף רוכש ללא הסכמה של חב' אחזקה וזאת עם אישור דיירי הבניין. חסר סעיף שיפוי.

רינה בנבנישתי: מר פינץ היזם הראה לנו את כל הדברים היפים בסולריום. כמו שאני קבלתי הבטחה קבלו דיירים אחרים. הדירה נרכשה ממר פינץ. במשך 30 שנה השתמשנו בשטח הסולריום לאחסנת אופניים וניהול ישיבות.  
פרופ' גלילה אגם: אני מזועזעת -אתם לא דיברתם עם אדריכל הבניין או הקונסטרוקטור. האם במדינה מתוקנת נדרשת התנגדות להתנהגות לא תקינה הטומנת בחובה אסון. בשיחה עם מהנדס עם הבניין עלה כי נוצר מאמץ אדיר נאלצתי בתמיכה אופקית בברזל כדי לחזק את העמודים לכן השמירה על הקונסטרוקציה היא קריטית. יש כאן מקום לאסון.

### **דיון פנימי:**

מיטל להבי: אני בעד תוכנית השימור וניוד זכויות. האם הבניה סוגרת את חלל הסולריום?  
שירה ספוקויני: לא היא לא סוגרת.  
ראובן לדיאנסקי: היחידים שסוגרים הם אלו שיגורו בסולריום.  
עודד גבולי מהנדס העיר: לא יעשו דבר שיסכן את הבניין. יש פה פירי אוורור שמכניסים אויר ולא רק אור. אויר שקשור לאיכות הסביבה ובזמן פריקת עשן בזמן שריפה. הפיר לא חתוך במקום, כי יש אזורים שיש פתחים ברוחב מסוים שמפה האויר חוזר. מה שניסו להסביר שיש רצפה קיימת. מעבירים זכויות לשימוש לרצפה קיימת ומעבירים לגלריות מטרים נוספים. לכן שה"כ מדובר על תוספת כ 600 מ"ר כאשר כ 360 מ"ר קיים. כל מה שקורה מעל, הבניה לא קשורה לזה. הדיירים אומרים שהבניה תפגע בקונסטרוקציה, לא ניתן לזה לקרות. אפשר להגביר את כמות האויר אבל כותבים בתבי"ע שיצטרכו לבדוק בזמן ההיתר כי זה שייך לאיכות סביבה.  
מיטל להבי: אם יש פה בנין עם כיוון אחד אולי כדאי ללכת לסיור שם. איך נכתבים בהיתר תנאים שאנחנו לא יכולים לפקח עליהם?  
הראלה אברהם אוזן: זה לא בהיתר, זה לטענתם כתוב בהסכם.  
אסף הראל: מכל הטיעונים הטיעון של חסימת האויר הוא הטענה המרכזית הרלוונטית, לא צריך להשאיר לכיבוי אש.  
שירה ספוקויני: אפשר לדרוש מהם סקר איכות סביבה.  
רועי אלקבץ: אנחנו צריכים לאשר את זה, ולבדוק מידתיות ואם תהיה פגיעה משמעותית ונחתום עליהם זה לא בסדר, צריך לבדוק את נושא האויר. אם יש מספיק גובה אפשר לשחק עם נושא האויר.  
מאיה רני: אני חושבת שאיכות החיים לא תפגע. הם מאוד טרודים מנושא האויר.  
ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לחכות לנושא של חווי"ד המשפטית ולכל המוקדם עוד שבועיים. צריך להבטיח שבעיר עושים בינוי שלא נפגע כהוא זה באיכות החיים. אלו האיזונים שצריכים לעשות. מלי פולישוק: נאמר ציתות של בן חורין שהוא דואג למבנה, אולי הבניין לא יציב. לא יכול להיות שתוקעים מסמר והוא התמוטט זה שווה בדיקה.  
עודד גבולי: גם אם אדריכל המבנה והדיירים אומרים שהמבנה הוא אייקון זה לא אומר שהוא אייקון.

### **החלטת ביניים:**

הועדה מאמצת לעת עתה בכפוף לסיור, את חווי"ד מה"ע בסוגיות הקונסטרוקציה האוורור ושחרור האויר לכיבוי אש וכן מתבקש דו"ח לעניין איכות הסביבה. הועדה תשוב ותתכנס ותקבל החלטה סופית לאחר קבלת חווי"ד משפטית, שתתייחס לטענות שהועלו במכתבו של עו"ד גלאון מיום 5.3.19.  
טרם מתן חווי"ד המשפטית ניתנת ליזם זכות לתת התייחסות בכתב תוך 10 ימים למכתבו של עו"ד גלאון וכן ניתנת לעו"ד גלאון זכות תגובה להתייחסות היזם בתוך 10 ימים נוספים.  
הועדה תקיים סיור במקום ותדון בשנית בישיבתה הבאה בכלל הסוגיות.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, ציפי ברנד, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4470/מק/תא/507-0333617 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בהתנגדויות	06/03/2019 3 - 19-0004

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

**מיקום:** רח' אלנבי פינת רח' אחד העם 23 מדרום והר סיני 5 מצפון

**כתובת:** אלנבי 110 תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921		114,40		

**שטח התכנית: 4.108**

**מתכנן:** מה"ע ומחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב -יפו

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה –תל אביב - יפו

**בעלות:** קק"ל (לפי נסח עדכני מ-1.1.15), עיריית תל אביב יפו (לחלקה 114 בוצעה דרישת בעלות ע"י העירייה אך טרם נרשמה). חלקה 114 אינה כוללת את מבנה בית הכנסת הגדול.

**מצב השטח בפועל:** מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלם את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניה ציבורית בתשלום. כיום פועלים בו בתי עסק, בתי קפה, מסעדות ולעת ערב המקום שוקק פעילות. כהמשך למגמה של שיקום מרחבים ציבוריים בעיר ולעת פתיחת חניון קצה השדרה נוצרת הזדמנות עירונית לפתח במקום ככר עירונית חיה ושוקקת ברוב שעות היממה עבור תושבי הסביבה מבקרים ובאי בית הכנסת.

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע"י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות.

בהיתר בניין משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, 'סביבת בית הכנסת הגדול' משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ"פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

בשטח זה מתנהל כיום חניון ברישיון עסק. החלטת וועדת ערר מיום 13.10.97. קבעה כי השימוש בחניון לבאי בית הכנסת אינו מהווה שימוש חורג ויש לאשרו בכפוף לכך שלא ייעשה בו שימוש לצרכים מסחריים.

אולם מדובר בחניון מסחרי לכל דבר המנוהל ע"י חברת רסקו.

שטח החניון 1433 מ"ר ל - 57 כלי רכב.

בשנת 2014 התברר לעירייה כי החניון העסקי מנוהל ללא היתר לשימוש חורג. נשלחה לבעלי החניון הודעה כי לא יחודש להם רישיון העסק. אולם בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה עם ידם לבית המשפט חודש הרישיון לשנה אחת כל פעם.

בשנת 2017 נמסר בשגגה רישיון עסק עבור החניון ל-5 שנים. משהתגלתה הטעות היא תוקנה וכנגד התיקון הוגשה עתירה מנהלית אשר נמחקה בהמלצת בית המשפט, תוך הסכמה למתן רישיון עסק עד ליום 10.1.19, ובחינת האפשרות להארכתו לתקופה נוספת, בהתאם להתקדמות ההליך התכנוני. למבנה בחלקה 41 הנמצא פינת רח' אחד העם והר סיני קיים חניון תת"ק בהיתר עם כניסה מרח' הר סיני. התכנית תאפשר המשך גישה ישירה לחניון כפי שמופיע בהיתר. לשאר המבנים הקיימים לאורכו של רחוב הר סיני אין חניה מוצמדת עפ"י היתרים ואין חניונים תת"ק.

#### מדיניות קיימת:

שיקום, שדרוג ושיפוץ המרחב הציבורי עבור תושבי העיר ומבקריה.

#### מצב תכנוני קיים:

על החלקות חלות התכניות הבאות:

57, סביבת הבית הכנסת הגדול משנת 39 שקבעה דרכים, קולונדה מסביב, בניינים להריסה ושטח ציבורי פתוח (public open spaces) בשטח בו פועל כיום החניון. תכנית 44 החריגה את תכנית 57 מהתכנית הכללית תכנית 1200 שקבעה את האזור כאזור לתכנון בעתיד. ייעוד: אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200. 2650ב' תכנית השימור שקבעה את בניין בית הכנסת והחצרות מסביב לשימור. למבנה קיימות זכויות בניה לניוד.

#### מצב תכנוני מוצע:

התכנית קובעת את מגרש בית הכנסת כמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת שני המגרשים המקיפים את בית הכנסת (חלק מחלקה 40 וחלקה 114) ביעוד כיכר עירונית (עם זיקת הנאה לציבור). זאת במטרה לייצר ככר חיה ותוססת המייצרת דיאלוג עם הסביבה ומחזירה את ערכיו האסטטיים של בית הכנסת לתכנונו המקורי וזאת ע"י:

שינוי ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200 לשטח למבנה ציבור המיועד לבית כנסת (חלק מחלקה 40) ואת יתרת השטח ליעוד לכיכר עירונית עם הוראת הפקעה (בחלק מחלקות 40 ובחלקה 114), וכל זאת בכפוף לתכנית השימור 2650ב'.

צמצום רוחב הדרך לרח' אלנבי ולרח' אחד העם בהתאמה להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור הקובע כי הפקעות הדרכים בתחום מבני השימור יבוטלו.

יוקצו 5 מקומות חניה לבאי בית הכנסת. ניתן יהיה להקים עוד 5 מקומות חניה באמצעות מכפילי חניה במידה ויעלה הצורך.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/5044	שם התכנית בית כנסת וחדל באלנבי	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית שדר בגילי
<b>זיהוי השטח והועדה</b>			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית			
<input type="checkbox"/> כפרית			
<input type="checkbox"/> יש			
<input type="checkbox"/> אין			
<b>מוקד 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התאריך לכלי של התוכנית המוצעת		מס. חשבוני בחוק העניין סמכות מקומית		מזרח הסעיף בחוק	
התאריך לכלי של התוכנית המוצעת		מס. חשבוני בחוק העניין סמכות מקומית		מזרח הסעיף בחוק	
התאריך לכלי של התוכנית המוצעת		מס. חשבוני בחוק העניין סמכות מקומית		מזרח הסעיף בחוק	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:					
הטעמים בהם התוכנית המפורטת אוספת	הסעיף הראשי או לבנין בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות התוכנית המוצעת	
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע לשימושים פלניים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (50) (סעיף 3.4) ור-53 חרוב אלנבי	יישוד קרקע: מסורות ציבור ומרחב ציבורי. ניתן לעבוע ייעודי קרקע המתור שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המתורים באותו ייעוד, בתנאים תואמים: 1. הועדה שומעת מן אין בשימוש הבלעדי המבוקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד אזור התכנון. 2. לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי. 3. בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותר שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם	<input checked="" type="checkbox"/>	



תאריך תשלום		מס' ת.ד.	
4/1/18		051082018	
שם וזוג משותף		שם וזוג משותף	
עודד גבולי, אדרי		עודד גבולי, אדרי	
מס' ת.ד.		מס' ת.ד.	
31.1.2018		24.2.2018	
תאריך		תאריך	
31.1.2018		24.2.2018	
<p>החלטות</p> <p>גבי תשלום טלפון – ראש ענף נכחשב טכנית ועדה טלפונים</p> <p>צוות הכנה</p>			

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

בישיבתה מספר 0003-18'ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אדי אביטן: מדובר ברחבת ביה"כ הגדול. מציג את ביה"כ במצגת, בה"כ הוא בנין לשימור. תוכנית 57 שקבעה את שטח הביה"כ כגן ושצ"פ ואנחנו מבטלים את תוכנית 1200 ומחזירים את היעוד המקורי של ככר עירונית, מקצים מס' חניות לבאי בית הכנסת או הככר. התוכנית קובעת את השטח כשטח חום למבנה ציבורי, היום כל האזור הוא 1200. מבנה בית כנסת הופכים לשטח חום והשטח מסביב הופכים אותו לכיכר ציבורית. אנחנו מקצים 10 מקומות חניה 5 עיליים 50 תחתיים באזור הדרומי של בית הכנסת. אורלי אראל: הביה"כ יעבור הליך של שימור, העמודים בחלק הצפוני יורדו והבנין יחזור לבניה המקורי ובחלק מערבי והדרומי חלק מהקולונדה תישאר ויהיה מסחר של בית הכנסת. נתן אלנתן: בית הכנסת הגדול הוא מבנה לשימור ועומד להיות משופץ. למעשה 3 חזיתות של בית הכנסת יורדים העמודים ורק ברח' הר סיני יישארו עמודים. נסדר שם מעלית ועוד כמה דברים מודרניים. הדבר הכי חשוב אנחנו פותחים את ביה"כ לרחוב, היום הוא מנותק מהרחוב והופכים אותו נגיש לציבור.

בשנות ה-70 הציבור עזב את האזור של אלנבי ולכן עשו את החומה סביב ביה"כ. עיריית ת"א בשיתוף של עמותת ההקדש של ביה"כ יצרו מתווה ויש הסכם של שיפוץ המקום יש תרומה של 20 מיליון ש"ח יש זכויות לניוד, ויהפכו את המקום לנגיש לציבור. בתוספת שתעשה יהיה מרכז מבקרים. המקום יהיה קהילתי ושימושי לציבור הרחב.

ראובן לדיאנסקי: החניה הקיימת באזור שיש בו בעיית חניה כמה רכבים יכנסו למגרש החניה. ומה החלופה שהציבור יקבל?

נתן אלנתן: העיריה היא זו שהחליטה לבטל את החניון. השטח הזה היה ביעוד שלו שצ"פ ובמקור היתה רחבה.

אדי אביטן: זה חניון שמשרת את עובדי רסקו זה לא חניון ציבורי. ראובן: יש חלופה?

אורלי אראל: יש חניון של רוטשילד.

אדי אביטן: אנחנו מקצים 8 מקומות חניה לבאי בית הכנסת.

אהרון מדואל: צריך להקצות העלאה והורדה.

אורלי אראל: נושא של הסדרי תנועה ברח' העלאה והורדת נוסעים זה לא קשור לתב"ע. התב"ע לא קובעת הסדרי חניה לנכים, קובע יעודי קרקע שימושים וזכויות בניה.

נתן אלנתן: התבע קובעת את ביה"כ כמגרש חום והיא מבטלת את תוכנית 1200 ולאפשר את הגן ככר עירונית.

עודד גבולי: יש כאן תב"ע טובה לשיפור המרחב הציבורי החניה היא לא נושא רוצים לעשות שם כיכר ציבורית ולשפץ את בית הכנסת.

נתן אלנתן: מה שחשוב שהכל נעשה בהסכמה ולביצוע מיידי.

אדי אביטן: רק השטח של הככר העירונית תהיה הוראה להפקעה השטח החום לא יופקע.

נאפשר 8 מקומות חניה עיליים או 10 מקומות חניה במכפילי חניה נמצא את המקום לחניות הללו.

ראובן לדיאנסקי: אני משוכנע שלא צריך חניה. חניית המקום הם של אנשים שעובדים שם ולא למבקרים, יש חניונים בסביבה. לכן בהקשר הזה זה מיותר להוסיף חניה.

אהרון מדואל: אני מבקש שיצוין במסגרת הנגשת בית הכנסת יהיה מקום להעלאת והורדת נוסעים.

אסף זמיר: אני בעד להקצות מס' קטן של חניה לבית הכנסת.

דורון ספיר: איפה נמצאות החניות? אני רוצה לראות בהדמיה איך זה נראה. אני מסכים עם אסף כמה

שפחות חניות במרכז העיר. אם הפרויקט כולו תלוי ויכול ליפול בגלל החניות הייתי שוקל זאת אחרת.

אדי אביטן: מציג במצגת את הדופן ברח' אחד העם את 5 חניות עיליות.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות חניה תת קרקעית?

דורון ספיר: חניה תת קרקעית לא תהיה. אני מציע לשוב ולדון. לבדוק נושא הנת"צ. להביא מיקום

מדויק והדמיה של החניות ולבדוק העלאה והורדה ולחזור עם כל הנתונים לועדה.

ראובן לדיאנסקי: חשוב לעשות סיור.

דורון ספיר: אני מציע להביא הדמיה בימים הקרובים ולהזמין לסיור שבוע הבא

לשוב ולדון אחרי הבדיקות הבאות:

1. נתיב הנת"צ

2. מיקום מדויק של החניות והדמיה

3. מיקום העלאה והורדה

4. סיור במקום.

מלי פולישוק: ציינת שיש מסחר, האם במוסדות ציבור אפשר להכניס מסחר?

אדי אביטן: הנושא של המסחר לא קשור לתב"ע הזו, היום תוכנית השימור מאפשרת מסחר. התוכנית

הזו מסדירה את יעודי הקרקע ולא קשור למסחר.

מלי פולישוק: האם יש הגדרה מה כוללת הכיכר העירונית.

אדי אביטן: עוד לא.

סיור תוך שבוע ביום ראשון ושני וביצוע הדמיה.

נתן אלנתן: כל הפרויקט מורכב הגיעו פה להסכמות אחרי מו"מ והנושא של החניה הגיע למינימום. בלי 10

מקומות חניה לא יהיה פרויקט, הגענו לפשרות בצורה לא פשוטה. יש הסכמות שהגיעו איתם. ביה"כ

מנוהל ע"י הקדש, יש בית דין הרבני שאמור לאשר כל הליך והליך שעבר דרך אישור שלו. בסופו של דבר

הגענו למתווה בלי מאבקים. במקום עצמו יש הרבה מקומות חניה במסגרת הסיכום נתנו רק 10 מקומות

חניה. ביה"כ לא יהיה רק מקום שמתפללים בו אלא יהיה בו מרכז מבקרים שבו יציגו את ההיסטוריה של

ביה"כ. למעשה העיריה מפרה את הסיכום שהיא סיכמה בין העיריה לגורמים שבתוך הנושא. אם רוצים

שהפרויקט יצא לפועל צריכים לאשר אותו כי יש כבר נמצאים בהכנה להיתר בניה. התבע הזו מסדירה את

יעודי הקרקע ולכן אני מציע לאשר ובמסגרת היתר הבניה יוצג את פתרון החניה אפשר להכניס את זה

לתב"ע. כל המטרה כאן בתב"ע לשנות את היעודי קרקע.

אהרון מדואל: אני מציע להשמיט את נושא החניה מהתב"ע. לאשר את התב"ע כפי שהיא ללא נושא החניה ונגיע לאישור ההיתר החניה נעלה את הנושא של החניות. ראובן לדיאנסקי: אני בעד ההצעה של אהרון או את ההצעה של דורון. נתן אלנתן: המטרה בתבע היתה להגביל את מקומות החניה. מלי פולישוק: אתם סותרים את עצמכם פתאום הנושא הוא כן הכנסת חניה? נתן אלנתן: כדי להגביל שלא יהיה יותר היום אני יכול לעשות 20 או 30 והסיכום היה לעשות רק 10 מקומות חניה. אתם רוצים להוריד תורידו. מרינה ירמונונק-רמ"י- מדינת ישראל: הקרקע של הקק"ל והיא הקדש ולא של עיריית ת"א. אין לנו התנגדות לתבע היא מסדירה את השימושים הציבוריים של ביה"כ. היינו רוצים לבקש מהצוות המקצועי שידייק את נושא ההפקעה בתחום הקרקע הציבורית דהיינו הככר. בדפרט הוא לא היה מדוייק. יוגדר כי השטח שעליו תהיה הוראת הפקעה הוא שטח המיועד לכיכר ציבורית בלבד ולא השטח המיועד למוסדות ומבני ציבור.

דורון ספיר: אני מציע שנכניס עד 10 מקומות חניה בהחלטה אבל זה לא יכנס לתב"ע רק להחלטה זה פותר את כל הבעיה.

הצבעה: עד 10 מקומות חניה שיופיעו רק בהחלטה ולא יכנסו לתב"ע. בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן כרמלה עוזרי

נגד: ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל

הנושא לא חוזר לוועדה

#### הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה כאשר הוועדה מחליטה להגביל את מספר הרכבים שיוכלו לחנות במקום לעד 10 מקומות חנייה, סעיף זה לא ייכנס לתב"ע המאפשרת מקומות חנייה. הועדה מבקשת לבדוק את הנושאים הבאים אשר יוצגו בסיוור במקום, החניות המתוכננות, אפשרויות העלאה והורדה של נוסעים וכן הדמייה. כל השאר יוחלט במסגרת היתר הבנייה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף זמיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי.

#### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7825 בעמוד 8397 בתאריך 05/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2018	העיר
08/06/2018	ישראל היום
07/06/2018	The Marker

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אלון יגאל 65 תל אביב - יפו 6744316	אוריאל בוני עו"ד
רחוב דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607	וילצ'יק אלי
רחוב אלנבי 22 תל-אביב 6330111	זהבה ארזואן
יהודה הלוי 23 תל אביב 65136	טלי סלטון ישועה

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. משפחת מרדכי	הר סיני 2	וקסלר ברגמן ושות'.
2. חברת סדיר (נדל"ן) בע"מ	חלקות 37-38 בגוש 6921	כהן וילצ'יק ושות'.
3. יאיר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת הגדול		דוד שוב משרד עו"ד
4. עמותת ירוק וגם בטון		עו"ד אדם ידיד

חברת סדיר טענה	הערות	המלצה
1. תכנון מפורט של בית הכנסת ועיקריו כפי שהוצג בוועדה לא קיבל ביטוי בתכנית.	מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. הבניין מוגדר לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב', תכנון מפורט של בית הכנסת ייעשה במסגרת היתר בניה ואין והוא חלק ממטרות התכנית. המצגת שהוצגה בוועדה הייתה לצורך המחשה בלבד.	לדחות את הטענה
2. בהיעדר פירוט כנדרש בתכנית לגבי מבנה בית הכנסת לא ניתן לבחון באם הבינוי המתכוון עומד בזכויות הבניה המאושרות של החלקות.	התכנית אינה משנה את מבנה בית הכנסת אלא רק משנה ייעוד ולפיכך זכויות הבניה אינן רלוונטיות. בכל מקרה בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 נרשם "יותרו זכויות לפי שטח הבנוי הקיים בפועל של בית הכנסת הגדול על בסיס מפת מדידה לפי תכנית 2650ב' במסגרת היתר בניה ותחשיב ניוד זכויות".	לדחות את הטענה
3. התכנית מבטלת חניון קיים לטובת ככר עירונית ואינה נותנת מענה לאזור שסובל ממצוקת חניה.	המדיניות העירונית, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, היא קידום תכניות שתומכות באמצעי תחבורה מקיימים ובראשם תחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל (סעיף 3.8.1). מגרש בית הכנסת הגדול מצוי בסמיכות לתחנת הקו הסגול שהפעלתה מתוכננת ב-2025 ובאזור המסומן בתכנית המתאר ל"העדפת הולכי רגל". באזור זה יש חשיבות רבה אף יותר לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, שתשפר את התנועה, ואת המרחב ההולכי רגל ורוכבי אופניים (3.8.1(ה)). כיכר במקום חניון עונה לכל התנאים שקבעה תא/5000 יש לציין בנוסף, כי המדיניות העירונית בתחום התחבורה, מתחדדת באסטרטגיה לתחבורה בת קיימא שזה עתה אושרה ע"י הנהלת העירייה. התכנית האסטרטגית קבעה כי מדיניות החניה העירונית מוכרחה לתמוך	לדחות את הטענה

	במעבר לתחבורה ציבורית ע"י צמצום ההיצע לחניה וניהול הביקושים .	
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	4. לפי חו"ד יועץ תנועה עולה כי נכון לתקן חניה התקף מתחם בית הכנסת מצריף 75 מקומות חניה.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל. ובכל מקרה תכנית המתאר סעיף 3.8.6 (ב) (2) קבעה כי במקרה של הקמת חניונים באזור העדפת הולכי רגל תהיה "הפחתה של חניות רחוב ו/או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי"	5. הוועדה התעלמה מהצורך בפתרונות חניה ואף לא שקלה חניון תת קרקעי שהיה נותן מענה למצוקת החניה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד."	התכנית מאפשרת גישה למגרשים בהם קיימת חניה בהיתר. כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורכי פריקה וטעינה בלבד	6. ביטול החניון הקיים מותיר את מבני המתנגדות ויתר המבנים במתחם ללא דרך גישה לרכב.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	7. חניון רוטשילד לא יכול לתת פתרונות חניה.
לדחות את הטענה	ביטול החניון הינו שיקול תכנוני וככל שנטען כי יש בו כדי לגרום לנוק עומדים לזכות המתנגדים האמצעים הקבועים לכך בחוק.	8. ביטול החניון הקיים יביא לנזקים כספיים חמורים למתנגדות הן כתוצאה מביטול החניון והן מהיעדר יכולת לנצל את יתרת זכויות הבניה המותרות להן.
לדחות את הטענה	ההשלכות הכלכליות של תכנית נבחנו על ידי הגורמים המקצועיים טרם הפקדתה	9. הוועדה לא מצאה לנכון לקיים דיון מקיף לגבי ההשלכות הכלכליות של התכנית.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 1 לעיל	10. הוספת אגף חדש תחסום את האור האוויר והשמש למבנה המתנגדים בהר סיני 3.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 2 לעיל	11. לתכנית לא צורפה טבלת זכויות
לקבל חלקית את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 1 וב-7 לעיל ובכל מקרה בהתאם לסעיף 4.2.2ג' בהוראות התכנית, תוכן לכיכר העירונית תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ואולם בהמשך להתנגדות שתובא להלן ממליצים להביא את תכנית עיצוב ופיתוח לכיכר לאישור הוועדה המקומית.	12. לתכנית לא צורפו נספח בינוי/פיתוח/עיצוב כך שלא ניתן להבין את המתוכנן.
לדחות את הטענה	המצגת שהוצגה בוועדה המקומית דנה במהות התכנית בהקשר של הכיכר העירונית. השימושים שהוצעו לבית הכנסת כפי שהם מופיעים בסעיף 4.1.1. בהוראות התכנית הם: בית כנסת ושימושים נלווים לבית כנסת, עריכת טקסים ואירועים (חתונות בריתות וכו') בעלי אופי דתי וקהילתי.	13. השימושים שהוצעו לבית הכנסת בתכנית שונים מאלו שהוצגו במצגת הוועדה.

לדחות את הטענה	התכנית אינה מצדיקה שיתוף הציבור לאור האמור בסעיף 1 לעיל ולאור העובדה שאין התכנית מוסיפה זכויות.	14. לא נעשה הליך שיתוף ציבור.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 13 לעיל	15. קיים חשש כי בית הכנסת ישמש כאולם אירועים ואין מקום להתיר שימוש זה בקרקע ציבורית.
לדחות את הטענה	כל תושב היה מעדיף חניה ליד ביתו אך כאשר בוחנים את השיקולים העירוניים, ציבוריים המשרתים את כלל תושבי העיר מול המקרה הפרטי, גוברים השיקולים הרחבים, מה גם שהמקום נמצא סמוך לתחנת הקו הסגול.	16. לא התקיימה הידברות בין עורכי התכנית לבין בעלי הזכויות במתחם על מנת להקטין את הפגיעה לנוכח ביטול החניה.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל	17. השימושים המוצעים ותנועת המבקרים יגבירו את מצוקת החניה באזור.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל ובכל מקרה החניון ברוטשילד הינו חניון ציבורי שאמור לתת מענה כחלק מפתרונות חניה באזור.	18. החניון ברוטשילד לא מהווה פתרון חלופי למצוקת החניה.
לדחות את הטענה.	סעיף 4.2.1 לתכנית קובע מהם השימושים המותרים ברחבת בית הכנסת. כמו כן בהחלטת הוועדה מתאריך 21.2.18 נקבע כי יש להקצות עד 10 מקומות חניה. תקנון התכנית קובע בסעיף 6.2. כי במידה ויוקצו מקומות חניה בהיתר הם יוקצו לטובת באי בית הכנסת בלבד.	19. התכנית מתעלמת מהחלטת וועדת ערר מתאריך 13.10.97 שקבעה כי בתכנית חדשה יש לפרט את השימושים המותרים ברחבה תוך התייחסות לצרכי החניה של באי בית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה.	ראייה מענה לסעיף 6 לעיל.	20. התכנית אינה מאפשרת גישה למבנה המתנגדות ולחלקה 114 ולא התייחסה לנושא אבל כן אפשרה כניסה לחלקה 41 הסמוכה.
לדחות את הטענה.	התכנית מתייחסת למצב הסטוטורי הקיים בפועל, כל בקשה אחרת שתוגש תבחן לגופו של עניין ובהתאם לנהלים המקובלים.	21. במידה והמתנגדות היו מבקשות להקים בנייני מגורים היה הכרח להסדיר אליו דרך גישה.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל. פתרונות כמבוקש יכולים להינתן במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתר בניה.	22. מניעת כניסת רכבים תמנע מהמתנגדים לנצל זכויות בניה קיימות ולחזק את המבנים מאחר ולא ניתן יהיה לבצע עבודות בניה שינוע והנפה של חומרי בניין.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל.	23. למתנגדים קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות אשר מכוחן ניתן להוסיף מקומות חניה שיש להן ערך כלכלי רב.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל.	24. אישור התכנית יביא לפגיעה בזכויות הקנייניות של המתנגדים.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8	25. אישור התכנית יחשוף את בוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל.	26. הותרת הקולנדה המערבית תחסום את הנוף, האוויר והשמש.

לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל.	27. הוועדה מתכננת להקים אגף חדש לשימושים שאינם קשורים לבית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".	סעיף 4.2.1 בהוראות התכנית קובע כי "יותרו שימושים זמניים (אירועי רחוב וירידים מתחלפים) ככל שאינם פוגעים המרחב הציבורי. אין כוונה בתכנית לפגוע באופיו של המקום	28. השימושים המוצעים בכיכר, אירועי רחוב וירידים מתחלפים אינם תואמים את אופיו של המקום.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי". שימושים אלה מתקיימים גם היום ואין בכוונת התכנית לשנות את אופי הפעילויות שהתקיים עד כה. בכל מקרה תתווסף הערה שאירועים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.	29. שימוש של אולם שמחות בבית הכנסת הוא מטרדי למי שגר בסמוך לבית הכנסת.

		<b>יאיר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת</b>
		<b>טענה</b>
		<b>הערות</b>
לדחות את הטענה	מדובר בטענה קניינית שאינה רלבנטית להליך התכנוני של הכנת תכנית.	א1. התכנית מתעלמת מכך שמדובר בהקדש דתי
לדחות את הטענה.	שטח בית הכנסת לא מופקע ובכל מקרה אין כל מניעה חוקית להפקיע רכוש מהקדש	א2. אין להפקיע בשום אופן את רכוש ההקדש שהוא רכוש הציבור.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 29 לעיל	א3. התכנית מגבילה את השימושים המותרים כיום בבית הכנסת ומצמצמת את השימושים המותרים והמבוצעים היום
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 2 לעיל	א4. התכנית חייבת להכיל הוראות ברורות לזכויות הכלכליות לבית הכנסת.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 28 ו- 29 לעיל.	א5. התכנית קובעת שימושים שאינם הולמים את אופיו של בית הכנסת.

		<b>משפחת מרדכי</b>
		<b>טענה</b>
		<b>הערות</b>
		<b>המלצה</b>
לקבל חלקית את הטענה, כאמור בסעיף 6 לעיל	ראייה מענה בסעיף 6 לעיל	ג1. התכנית תבטל את הדרך ברח' הר סיני ותהפוך את מגרש המתנגדים למגרש כלוא ובלא שיוכל לממש את זכויות הבניה
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראייה מענה בסעיף 6 לעיל	ג2. ביטול הגישה לכלי רכב ובידוד המגרש לא צוין כאחת ממטרות התכנית.

לדחות את הטענה.	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	ג3. התכנית מציעה לבטל את מגרש החניה ללא פתרון חלופי.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 8 לעיל	ג4. אישורה של התכנית תסב לחברה נזק כספי גדול.
לדחות את הטענה	התכנית מציעה לשפר את המרחב הציבורי במרחב הר סיני, לבטל את החניון ולהפוך את המקום לכיכר עירונית לטובת הציבור.	ג5. אישור התכנית יביא להזנחת מתחם הר סיני.
לדחות את הטענה	התכנית אכן עוסקת בתכנון נקודתי ואולם היא חלק ממדיניות עירונית לשיפור המרחב הציבורי בעיר לטובת כלל הציבור.	ג6. התכנית עוסקת בתכנון נקודתי ולא בתכנון כולל.
לקבל חלקית את הטענה ולשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.	ראי'ה מענה בסעיף 1 ו-2 לעיל. בנוסף סעיף 4.2.2 ג' להוראות התכנית קובע כי לכיכר העירונית תוכן תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ואולם עפ"י תכנית המתאר סעיף 6.1 ג(1)(ב)) ולפיה "תנאי לאישור היתר בניה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה..."	ג7. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ולא באישור הוועדה המקומית.
לדחות את הטענה	מטרת התכנית כפי שמוצג ומוסבר במסמכי התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית מפרטת את מטרותיה ועיקרי הוראותיה כפי שנדרש בנוהל מבא"ת. מה שאינו מופיע בתכנית, מן הסתם התכנית אינה עוסקת בו.	ג8. חוסר הפירוט בתכנית פוגע בזכות ההתנגדות של הציבור.
לדחות את הטענה	עיקרי הוראות התכנית מתמקדים במרחב הציבורי שנזנח והפך עם השנים לחניון, הדפנות והבניינים הסובבים מוגדרים לשימור מכוח תכנית השימור.	ג9. התכנית מתכננת את הכיכר בנפרד מהדפנות ומהרחובות הסובבים כאשר בפועל הייתה צריכה לחפוף לתכנית 57.
לדחות את הטענה.	תכנית 1200 שינתה את ייעוד הקרקע לאזור לתכנון בעתיד. תכניות קודמות נשארו בתקפן, על מנת לאפשר הוצאת היתרים בתקופת הביניים עד שתאושר תכנית חדשה ואולם ייעוד הקרקע השתנה, כאמור, בתכנית 1200.	ג10 מסמכי התכנית שוגים בתיאור המצב התכנוני המאושר ויש בו כדי להטעות את הציבור ואת חברי הוועדה : הייעוד של התכנית אינו 1200 אזור לתכנון בעתיד אלא תכנית 57.
לדחות את הטענה	בדיון שהתקיים בתאריך 21.2.18 הוצגה בפני חברי הוועדה התכנית המקודמת, לרבות נושא החניה. כמו כן בדרפט שחולק לחברי הוועדה טרם הדיון, בסעיף מצב תכנוני מוצע מוצגות מטרות התכנית באופן מפורט.	ג11. הדיון בוועדה בנושא החניה בכיכר העירונית התקבל על בסיס מידע חלקי ושגוי.
לדחות את הטענה	הדיון שהתקיים בפני הוועדה היה מפורט וממצה וכלל את כל המידע בכל הנוגע לדרכי הגישה למתחם והחניות הקיימות בו, לרבות קיומם של הסכמים במתחם אשר העירייה אינה צד להם, על כל המשתמע בדיון הוצגה התכנית להפיכת שטח חניון לטובת כיכר עירונית. יש לציין כי במקור בתכנית 57 לסביבת בית הכנסת הגדול השטח הוגדר כשטח ציבורי פתוח. לגבי חניון חלופי ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל.	ג12. בפני הוועדה לא הוצגה המשמעות של ביטול החניה, חיוניותו, התכנות החניון החלופי והמערכת ההסכמית בין רסקו להקדש.

לדחות את הטענה	התכנון המוצע הוצג לנציגי בית הכנסת הגדול ולנאמני בית הכנסת. ראייה מענה לסעיף 16 לעיל	ג.13. התכנון המוצע לא הוצג ולא תואם עם החברה.
לדחות את הטענה	תכלית התכנית הינה כאמור בסעיף 1 לעיל והיא כוללת את כל הפירוט הנדרש לתכליתה	ג.14. התכנית אינה כוללת את הרכיבים המתחייבים על מנת שתוכל להיחשב כתכנית מפורטת.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 1 לעיל	ג.15. מסמכי התכנית דלים, אין בהם התייחסות להיקף זכויות הבניה ולטבלת זכויות, אין חתכים, נספח בנייה, נספח פיתוח וכו'.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל	ג.16. התכנית אינה כוללת הוראות לשיפוץ בית הכנסת הגדול.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 ו-12 לעיל	ג.17. התכנית הייתה צריכה לכלול הוראות מפורטות כבר לעת הפקדתה ולא לדחות זאת לשלב הרישוי.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 14 לעיל	ג.18. התכנית אינה יכולה להיות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	התכנית לא מוסיפה שטחי בניה.	ג.19. התכנית מוסיפה שטחים עבור מרפסות זיזיות לא פירוט ובניגוד לתכנית השימור.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	ראייה מענה בסעיף 19 לעיל	ג.20. אם המרפסות אינן חוקיות יש להעביר את ההתייחסות לשטחים אלו לסעיף 4.1 להוראות התכנית ולהוסיף התייחסות בטבלה 5 לתוספת השטחים האמורה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראייה מענה בסעיף 6 לעיל	ג.21. אישור התכנית יימנע גישה לרכב לבית משפחת מרדכי.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 8 לעיל.	ג.22. דלילות מסמכי התכנית לא מאפשרות לעמוד על טיבו של התכנון ולהתנגד לו במידת הצורך.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיפים 8 ו-22 לעיל.	ג.23. שלילת הגישה לרכב ולרכבי שינוע ובניה אינה מאפשרת הסבת הבניין למגורים ותוספת קומה על הגג לפי תכנית השימור, וכן אינה מאפשרת את תיחזוק הבניין.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 8 לעיל.	ג.24. שלילת הגישה לרכב תמנע הוספת 6 מקומות חניה שניתן להוסיף במגרש.

לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 8 לעיל.	ג25. התכנית תסב לחברה נזק של 44 מיליון שח.
לדחות את הטענה	הוועדה המקומית לא התעלמה מהחניון הקיים כבר שנים, למעשה כבר שנים, עוד משנת 1997 שהוועדה המקומית מנסה לבטל את החניון.  בתאריך 17.2.15, התקיים עוד דיון בבית המשפט לעניין חידוש רישיון העסק, להלן ההחלטה: "כאשר תוגש בקשה חדשה לשנת 2016 תהא רשאית המשיבה לשקול הבקשה בהתאם לשיקול דעתה, על פי הדין ובהתחשב בכלל הנסיבות שתהיינה באותו המועד." כלל הנסיבות במקרה הזה הוא הפקדת תכנית להפיכת החניון לכיכר ציבורית.	ג26. הוועדה המקומית התעלמה מהשימוש לחניה שנעשה בקרקע כבר עשרות שנים
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 3 לעיל.	ג27. יש להקים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר הציבורית.

עמותת ירוק וגם בטון		טענה
הערות		
לדחות את הטענה	בהוראות התכנית 1.8.3. צוין כי בעלת הקרקע היא רשות מקרקעי ישראל	ד1. התכנית אינה מפרטת מי הם בעלי הקרקע מבקשים לפרט בהוראות התכנית
לקבל את הטענה ולהוסיף את ההערה המבוקשת בסעיף 4.1.1	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי".	ד2. התכנית עלולה לפגוע בהתנהלות בית הכנסת באמצעות הוראות המגבילות את השימושים המותרים בו. מבקשים להכניס הוראות שהשימושים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם אחרי אישור התכנית
לקבל את הטענה בחלקה ולהוסיף את ההערות המבוקשות בסעיף 4.2.1	הוראות התכנית מתייחסות לכך שמדובר בבית כנסת ואין כל כוונה לאפשר אירועים שאינם הולמים את רוח המקום, ואולם יש מקום להדגיש בהוראות התכנית כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית	ד3. הוראות התכנית לא לוקחות בחשבון כי מדובר בבית כנסת. מבקשים להכניס הוראות כי הפעילות תורחק 4 מ' מקיר בית הכנסת ויתואמו מראש. כמו כן להוסיף הוראה האוסרת על קיום שימושים זמניים בזמן תפילה.
לדחות את הטענה	ייעוד הקרקע הינו שיקול תכנוני והכיכר העירונית תשרת את המרחב העירוני נכון יותר מאשר שצ"פ. תפקודה של הכיכר העירונית מעצם הגדרתה היא כיכר, כמקום התכנסות ציבורית ולא גינה עירונית או גינת משחקים.	ד4. ייעוד קרקע של כיכר עירונית לא משרת את התושבים, מבקשים לשנות לייעוד שצ"פ
לקבל חלקית את הטענה, תכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הוועדה המקומית כפי שנהוג בתכניות עיצוב עפ"י תכנית צ'.	ראייה מענה בסעיף 7 לעיל.	ד5. התכנית מסכנת את האיכות האדריכלית של בית הכנסת והאיכות העירונית סביבו. מבקשים להכניס הוראות בתקנון הוראות לנושא פרסום תכנית עיצוב אדריכלית פתוחה להתנגדויות הציבור

לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1, ו-2 לעיל. ובכל מקרה ניתן להוסיף מסחר בקומת הקרקע עפ"י תכנית השימור.	ד6. התכנית לא מפרטת את זכויות הבניה הניתנות לניוד ואין אזכור למסחר בחזית הדרומית. מבקשים לתקן את טבלה 5 בהוראות ולציין מה הן זכויות הבניה בכל תא שטח ולהוסיף בסעיף 6.4 שתנאי להיתר בנייה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
לדחות את הטענה	התכנית אינה מניידת זכויות וזו אינה חלק ממטרות התכנית.	ד7. מבקשים לצרף כנספח חו"ד כלכלית שמאית שתייחס לשווי זכויות בית הכנסת.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1, 2, ו-6 לעיל	ד8. התכנית לא מאפשרת שימושים מסחריים בבית הכנסת בניגוד לנאמר בדיון להפקדה. מבקשים להכניס לתקנון הוראה המאפשרת שימושים מסחריים, לסמן בתשריט את מיקום החזית המסחרית ולציין את השטח המקסימלי לצרכי מסחר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד".
2. להוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
3. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
4. ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.
5. לשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
6. למחוק את סעיף 4.2.2 א, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
- 7.
8. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

**מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

**מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדי אביטן: מציג את עיקרי התכנית.  
אורלי אראל: היתה תוכנית 57 ואחריה תכנית 1200 שדרסה את תכנית 57 וקבעה את האזור ביעוד אזור תכנון בעתיד. תכנית 1200 קבעה הרבה אזורים כאזורים לתכנון בעתיד. במקרה הזה סוכם שנשנה את יעוד המבנה למגרש חום ואת המגרש חניה נהפוך לכיכר ציבורית.  
הראלה אברהם אוזן: עדכון לחברי הוועדה התקבלה ביום 3.3.19 התנגדות באיחור, ההתנגדות הוגשה ע"י המנהל המיוחד להקדש בית הכנסת הגדול. מי שהגיש עו"ד ענר חפץ שהמינוי שלו ע"י ביה"ד הוא מ – 26.2.19, התבקשו לבחון את הארכת המועד להגשת ההתנגדות. הנושא נבחן מבחינה משפטית. במקרה

הזה מאחר ומדובר בהקדש דתי שחייב מינוי מנהל מיוחד לצורך הגשת ההתנגדות ונוכח העובדה שהוגשו התנגדויות נוספות שטרם נשמעו ואין בהארכת המועד להגשת ההתנגדות כדי להשפיע על מועד הדיון ההמלצתני היא לשמוע את התנגדות.

### דיון בהתנגדויות

**עו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון** (מתנגד שהגיש באיחור): מוניתי כמנהל ההקדש. המוסד היחיד שאחראי לזכויות הנכס ושינויים בו הוא ביה"ד הרבני. יש מהלך חשוב לשיפוץ ושיקום ביה"כ והסביבה הקרובה אבל מהלך כזה לא יעשה ע"י הועדה המקומית לצורך ציבורי ללא הסכמת ביה"ד הרבני. אם הכוונה להעביר תוכנית שמפקיעה את מקור ההכנסה של הקדש זה לא יעשה. אסף הראל: בדיון הקודם היה דיון עם בית הכנסת והגיעו להסכם הלא כן? ראובן לדיאנסקי: מקריא מהדיון הקודם שנתן אלנתן אמר שהגיעו להסכם, לכן לא ברור מדוע הגשתם התנגדות.

עו"ד ענר חפץ: הגורם היחיד שמותר לו להחליט על נכסים של בית כנסת הוא רק ביה"ד הרבני. התנהל מו"מ אבל ביה"ד הרבני לא קבל טיוטת הסכם.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו בהליך של תב"ע והועדה המקומית עדין לא כפופה לביה"ד הרבני. הראלה אברהם אוזן: אם יש לך פסיקה או חקיקה שאכן תומכים בטענה המשפטית שועדה מקומית או אחד ממוסדות התכנון בארץ לא יכול לקבל החלטה לאשר תוכנית כאשר בתחום התוכנית יש נכס שהוא הקדש וכאשר התוכנית פוגעת בנכס, וזו אמירה קשה, אני מבקשת תימוכין משפטיים לכך. עו"ד ענר חפץ: צריך להפריד בין הסמכות לשיקול הדעת. מבחינת סמכות הועדה המקומית מוסמכת לאשר תב"ע שמפקיעה שטח. שאלת הסבירות כאשר יש לנו מקרקעין שמשמש לצורך ציבורי שהם מקרקעין שהם היו בבעלות פרטית שהוקדשו לשימוש לבית הכנסת הגדול לצרכי והם משמשים לצורך ציבורי המקרקעין שמיועדים להפקעה והכנסותיו משמשות להקדש הדתי. והשאלה מבחינת סבירות הדעת האם אפשר להעדיף צורך ציבורי אחד על פני אחר. לא צורך ציבורי דחוף כביש או כד'. לעניין החניון הציבורי עו"ד וילצ'ק יציג אותו.

**עו"ד טלי סלטון ישועה**: חב' משפ' מרדכי הם בעלים של חלקה 112 111 39. התוכנית משפיעה על הנכס שלנו כי היא הופכת אותו מנכס מקושר לדרכים העוקפות לאי שלא מחובר לשום חלקות. בעריכת התוכנית עשו תוכנית נקודתית על חלקה 40 ובנוסף אתם מציינים במצב קיים את תוכנית 1200 וזה לא המצב המשפטי. תוכנית 1200 קובעת לגבי תוכניות תקפות באזור תכנון בעתיד התוכניות עומדות בתוקן. רח' הר סיני היה רח' מבחינה סטטוטורית וחיבר לרח' אחד העם מלמטה למרות היותו סגור. למעשה אתם מבטלים את רח' הר סיני ואת הכניסה לאחד העם מבטלים והדבר פוגע בחלקה שלנו. הפגיעה של 44 מיליון ש"ח לוקחים קרקע שיש שם מקומות חניה וזכויות בניה והופכים אותה מנותקת. היום התוכנית קובעת שתהיה כניסה אך ורק לחניון בחלקה הראשונה וסגור לכניסה של כלי רכב והיום יש כלי רכב של ביה"כ שנכנסים.

אורלי אראל: המקום סגור כי עובר קו הסגור.

**עו"ד טלי סלטון ישועה**: המבנה שלנו הוא מבנה לשימור ואנחנו זכאים ל-6 מקומות חניות במגרש. אם מונעים את הכניסה עוד מטר קדימה יש כאן פגיעה חמורה. יש כאן עסקים פועלים, לנו יש מאות מטרים זכויות לבנות ואפשר למצוא פתרונות אם יש למישהו שטח כלוא ולדעתנו זה שגוי להשאיר את המצב כפי שהוא. גם לתחם את השעות וזה פוגע בנו. זו תוכנית שחושפת את הועדה לתביעות 197. לא ראינו מניעה או סיבה לא לעשות חניון תת קרקעי למה שהתוכנית לא תאפשר. התוכנית אומרת שהכל יעשה בתוכנית עתידית אבל אין שקיפות.

**עו"ד אליהו וילצ'ק**: אני מייצג את חב' רסקו והתוכנית פוגעת בחניון שנמצא במקום שם שקיים משנות ה-60. מקריא מתוך ההתנגדות שהגיש. התוכנית לא עושה דבר, זכויות הבניה נשארות. מתברר שישנה מצגת שהוצגה לחברי הועדה בה מראים איך ומכח מה עומדים לבנות ביה"כ מחדש. וכל הדברים מוסתרים מעיני הציבור. אין כאן שיתוף ציבור אמיתי. איך יהיו שטחים תת קרקעיים מכח מה? איזה אחוזי בניה יהיו? כל הדברים הללו מוסתרים מהעין. מדוע נשארות הקולונדות בצד המערבי שהוא הצד שלנו וידוע שיש כוונה לבנות משרדים וחדרים נוספים לכל מיני שימושים שלא קשורים לבית הכנסת. לא ידוע דבר בלי ליידע את הציבור. כל השימושים כגון אולמות שמחות אירועים הדברים הללו לא ברורים. לגבי החניה כל פעם כן נותנים רישיון עסק או לא. המצב המשפטי שקיים במקום הזה חניון. לוקחים חניון קיים שועדת ערר הכירה בו והעיריה מבטלת אותו. בשנת 2015 היה דיון פתוח הסביבה ובין היתר מאושר חניון של בית הכנסת וב2019 מדברים על הסעת המוני. החניה הזו ביה"כ נהנה מדמי שכירות למקומות החניה. אבל העיריה צריכה להבין יש עתיד ועבר כשבונים מבנים חדשים אני כקונה יודע שאין חניה ובוחר את הבחירה. כאן יש חניה מזה 60 שנה לנכסים של אנשים ופתאום לוקחים את החניה זה דבר שלא יעשה. חייב פתרון ולא להפלות אותנו מחלקה 21 שיש להם חניון תת קרקעי ואפשר לתת הוראה לבנית חניון תת קרקעי.

**עו"ד שוב**: ההתנגדות שלנו מתבססת על מישור הזכויות. המינימום הוא שנדע מה הזכויות שהיו מקודם. התוכנית מפקיעה זכויות וקובעת שלא תהינה זכויות וזכותנו לדעת מה שווי הזכויות. החניון אולי שווה

5000 מ' זכויות אתם מבצעים הפקעה של שטח לטובת הציבור, מישהו אמור לשלם על זה, כמה צריך לשלם על זה? אולי אתם מבצעים הפקעה של שטח מישהו אמור לשלם על זה. כמה זה עולה לי כאזרח. הפגיעה הכלכלית בבה"כ היא כבדה. וכאשר הפגיעה נבדקה אבל איש לא ראה את תוצאות הבדיקה. ואם ישנה הפקעה אני כמתנגד צריך לקבל מיידע לגבי הערכים. אין שום הגיון להפריד בין התוכנית לניוד לתוכנית התכנונית. ההפקעה אין הצדקה לה כי ההצדקה לה היא לשלוט על השטח שקרוב לבה"כ. אין הצדקה להגביל את השימושים בבה"כ.

**מיכל ברזל כהן מטעם ירוק וגם בטון**: השכונה שלנו פלורליסטית ובה"כ משרת הרבה תושבים. חלק מהדברים שהגשנו בהתנגדות לא קבלנו מענה. אנחנו מתנגדים לחניון תת קרקעי מתחת לכיכר. חשוב שהשצ"פ שיהיה מוגן סטטוטורית. בת"א היום יש הכחדה של אלפי עצים. ירוק וגם בטון מבקשת לחזור לתוכנית המקורית דובר שיהיה שם גן ירוק. לצערנו אין אין פירוט של הקיף זכויות בתוכנית המוצעת ומבקשים לדעת את עלות ההפקעה לציבור. חשוב לתת לבה"כ שימוש מסחרי שיהיה לערכי יהדות ויודאיקה. אנחנו רוצים לדעת עם הזכויות שהיקפם לא ברור. לא ברור מי הבעלים של הקרקע? אסור לקדם שום דבר בלי שיתוף ציבור.

### מענה להתנגדויות

אורלי אראל: בה"כ הוא אחד מהאתרים החשובים ולכן הוא בנין לשימור וגם תוכנית צ' לא חלה עליו. בה"כ ראוי שישב במרחב ציבורי פתוח לקהל הרחב. הקו הסגול שאמור לעבור באלנבי אפשר לגשת לתכנון מחדש של המקום הזה ויגרום להוצאת כלי הרכב הפרטיים כמו בעוד מקומות בת"א ופתוח לכיכר ציבורית. לגבי ההסכם שאכן בדיון להפקדה הצגנו וחשבנו שההסכם עומד להיחתם, אבל לא ברור מי הבעלים רמ"י או ההקדש.

אלי לוי: סוגיית הקרקע היא בבעלות קק"ל יש הוראת הקדש ע"י נאמנים שמונו ע"י ביה"ד הרבני. קדמנו טיוטת הסכם שמטרתה שיפוץ של בה"כ והשארת השימור. יש הסכמה לגבי התכנון והתקדמנו לנושא ההסכם עד כדי טיוטא שישית. עלו שתי בעיות ביה"ד הודיע שהחליפו עו"ד ומונה עו"ד אחר. אחת הבעיות היתה איך עיריית ת"א מעבירה כספים ותורם מעביר כסף לשיפוץ נכס שהוא איננו עירוני. גיבשנו מתכונת ומחכים לאישור מביה"ד הרבני. ברגע שזה יאושר נוכל להעביר את הכספים לעניין השיפוץ מה גם מחכים לאישור התוכנית הזו. בעייניי אין קשר חובה בין הגשת הבקשות לעניין אישור התוכנית. ההסכם נותן מענה לאפשרות של ניהול בה"כ בעתיד עקב מצוקות כספיות שנובעות מאי הפעלת החניון. עיריית ת"א משפצת את בה"כ באמצעות קרן ת"א לפתוח חיזוני. השבת השימור לקדמותו ע"י תיקונים נדרשים והמשך ניהול בה"כ כפי שמתנהל ע"י ההקדש.

ראובן לדיאנסקי: כלומר עיריית ת"א תממן את בה"כ לאור ירידה מהכנסות. מדוע שלא יהיו לנו אחוזים מתוך בה"כ למה לא 50% ו50%

אלי לוי: מכיוון שמדובר בהקדש אי אפשר להעביר הקדש לעירייה והרעיון היה שאנחנו נמונה כנאמנים בתוך ההקדש וכך יהיה פיקוח ובקרה על הכספים וככה יהיה פיקוח. חלק מהפתרון הכלכלי הוא כן לבנות חנויות.

מלי פולישוק: העירייה נכנסת להכנסות של אירועים.

אלי לוי: להקדש יש נאמנים והעירייה לא נכנסת לנושא של האירועים.

אדי אביטן: נכון לעכשיו יש את התוכנית הזו שמשנה ייעוד, התכנית שתקודם בעתיד תנייד זכויות. שינינו את היעוד ובעתיד יהיה ניוד זכויות של שימור ושיפוץ בה"כ והוספת חנויות בדופן הדרומי של מסחר אבל זה לא חלק מהתוכנית הזו. לגבי כליאת מגשים - אנחנו מבטלים את החניות, נאפשר מספר חניות קטן לטובת באי בית הכנסת, בכל מקרה נושא החניות ידחה לשלב ההיתר. אנו לא נבטל חניות שניתנו בהיתר, נאפשר פריקה וטעינה בשעות מסוימות ביום. ממשיד לקרוא את התשובות מתוך הדפרט. ראובן לדיאנסקי: האם יש תקן חניה אפס לבה"כ? כי לדעתי לא צריך להיות מקום לחניה. אדי אביטן: ממשיד במענה להתנגדויות.

### תגובת המתנגדים

עו"ד ענר חפץ: חוזר על הטענה כי התוכנית לא תצא לפועל בלי אישור של ביה"ד הרבני.

עו"ד טלי סלטון ישועה: חוזרים על כל טענות הכתובות. בהתנגדות שלנו אנחנו מתייחסים לכך כי יש כניסה לחלקה הראשונה שיש חניון תת קרקעי מיד לאחריה החלקה שלנו אנחנו מבקשים לחנות אך ורק במגרש שלנו. לכן לא צריך להפלות אותנו מבאי בית הכנסת ולתת לנו להחנות במגרש שלנו. אמרתם שהתכנון של הכיכר יהיה בתוכנית עיצוב אדריכלית ואשמח לשמוע את התכנון העתידי. כן המלצתם להרחיק את בה"כ 40 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין שאת מציעה לעשות שיתוף של כל הציבור התל אביבי.

טלי סלטון: הדברים המהותיים יהיו בתוכנית בדיוק כפי שאתם דורשים מאדריכלים.

עו"ד וילצ'יק: מצטרף לדברי עו"ד ענר וסלטון. התוכנית לא בשלה ולא צריך אותה. מדובר בתוכנית נקודתית על מגרש אחד ולכן אפשר לתכנן תכנון אחד עם תוכנית עיצוב אחת, הרי תוכנית העיצוב לא

שקופה לציבור. מדובר על מגרש בודד למה לפצל. נאמר שניתן פריקה וטעינה נראה, ינתנו חניות אולי נראה בתוכנית הבאה. תבואו עם תשובות קונקרטיים נכונות עם שקיפות לציבור. עו"ד שוב: התוכנית הזו לוקחת עשרות מיליוני שקלים של רכוש ביה"כ באמצעות תוכנית השימור, הדבר לא הגיוני. אל תגעו במקום הזה תנו להקדש להגיש את התביעות שלו. בנוסף נכנסת לרשימת שימושים יש חדרים של חזנים ורבנים זה מותר או לא לפי התוכנית. הפתרון צריך להיות אזורי ולו מהסיבה על צורך לשמור צביון בית הכנסת.

מיכל כהן ברזל: התוכנית מייצרת לכאורה יש מאיין זכויות לניוד מהאזור המבוקש בעיר נבקש שלא ישתתפו חברי ועדה מקומית שעלולים להיות בניגוד עניינים.

ליאור שפירא: זו היתה הערה מיותרת.

מיטל להבי: עו"ד טלי סלטון העירה הערה לגבי היכולת לחנות בתוך החלקה שלה האם הקו הכחול נוגע או משנה בחלקה שלכם.

### דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: ביה"כ הגדול הוא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2560 ולכן המבנה כמו שהוא אין עליו תוספות של זכויות בניה. הקשתות יהרסו. תוכנית השימור נתנה תמריצים לניוד, ולכן המבנה הזה יש בו זכויות של בניה לניוד ובהתאם לתוכנית השימור יניודו הזכויות. אם לא היינו עוסקים בהקדש הבעלים היה יכול לנייד אותו. העובדה שמדובר בביה"כ שהעירייה עוזרת לשימור שלו עושה את הדברים מורכבים יותר. כל מה שקשור לנושא התוכנית הנוספת זו אותה תוכנית ניוד. תוכנית השימור מוסיפה שימושים והתוכנית הנוכחית כפופה לתוכנית השימור. לכן ניתן יהיה בהיתר בניה לעשות שימושים מסחריים בהתאם לתוכנית השימור ולכן לא צריך לעשות תוכנית בשביל זה.

במקום מופעל חניון שנים רבות שחלקו משמש את באי בית הכנסת וחלקו משמש את הציבור הרחב. ב-1997 הועדה המקומית קיבלה החלטה בבקשה לשימוש חורג וסירבה לשימוש של חניון. עמדתנו המשפטית היא שאזור לתכנון בעתיד זה יעוד קרקע מחייב עו"ד סלטון הזכירה את תוכנית 1200 ואמרה שיש החלטה של ועדת הערר שמדובר באות מתה, אך לעמדתנו המשפטית האמירה היא לא נכונה וישנן החלטות התומכות בעמדתנו. כפי שאמרתי היתה החלטה בועדה המקומית לא לאשר שימוש חורג לצורך חניון על החלטה זו הוגש ערר. בדיון בועדת ערר ב"כ העוררת "רסקו" אמר שהחניון משרת את בית הכנסת המפיק הכנסות צנועות ואינו מופעל כעסק למטרות רווח. (מקריאה את סעיפים 3 ו-6 בהחלטה ועדת הערר לגבי השימוש החורג). לכן ועדת הערר קבעה שאין לראות בשימוש ברחבה לחניה משום שימוש חורג "וזאת בכפוף לכך כי לא נעשה סו שימוש לצרכים מסחריים". לימים שבאו לבקש רישיון עסק משום מה נתנו רישיון עסק למרות החלטת ועדת ערר. וכשבאו לחדש את רישיון העסק לא אישרנו ודרשנו הליך של שימוש חורג. הנושא הגיע לביהמ"ש והגענו להסכמות שנבחן את הסוגיה. מה שחשוב מבחינה תכנונית הוא שאין פה חניון עסקי שיש זכות להמשיך לעשות בו שימוש ע"פ התכנית התקפה. אותה זכות שטענו לה המתנגדים אין זכות כזו. בסופו של דבר שטח ביה"כ הפך לחום ולפי התוכנית שהופקדה אי אפשר לעשות חניון מתחת לכיכר העירונית זה המצב התכנוני. לסיכום: התוכנית שינתה את יעוד הקרקע עליה בנוי ביה"כ והפכה אותו לשטח חום וקבעה שלא חלה בתחומה תוכנית צ' כך שהזכויות החלות על ביה"כ הן הזכויות שקבעת תוכנית השימור וקבעה יעוד של כיכר העירונית ללא קביעת זכויות בתת הקרקע לחניה כך שאין חניון.

עמי אלמוג: הקרקע בחכירה של קק"ל להקדש ביה"כ מדובר על כל חלקה 40 שכוללת את ביה"כ ושטח החניה שבחוזה נאמר שהוא רק לבאי בית הכנסת בלבד. הפיכת השטח לשצ"פ זה נכון כי ביה"כ הפך את השטח למסחר ולמעשה הפר את החוזה. לגבי שימושים מסחריים אני מבקש שהנושא יובא בעתיד לדיון במינהל. המנדט שניתן להקדש הוא אך ורק לביה"כ ולא לשטחים מסחריים ואם יש כוונה לעשות שטחים מסחריים ראוי שבמינהל ידעו את זה. לא בטוח שנוכל לאפשר את החנויות.

מיטל להבי: תכנית 2650 גוברת על צ', מפריע לי השימוש של ישיבה ואני חושבת שצריך לאסור לינה בביה"כ.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה מתקנון התכנית המופקדת: שימושים - בביה"כ ושימושים ופעילויות נלוות לביה"כ כגון: עריכת טקסים, ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי.

מיטל להבי: אפשר לאסור לינה בתב"ע? אני לא מאמינה בתכנית 1200. מה זה שצ"פ מבונה? אם זה שטח מבונה ואין עצים אז למה לא לעשות חניה אולי להפעיל ע"י אחוזת חוף.

ראובן לדיאנסקי: זה המקום הכי מוטה תחבורה ציבורית גם היום.

אורלי אראל: מדוע שלא יהיה עצים זה לא שטח מבונה זו כיכר עירונית.

מיטל להבי: אני מבקשת את נספח פתוח ועיצוב נופי ומבנה שיגיע לכאן.

אורלי אראל: יש את זה בתוכנית השימור לא צריך את אישור הועדה.

הראלה אברהם אוזן: הרעיון בדיון פנימי שמאפשר לכל חבר ועדה להתבטא באופן חופשי. (מסבירה את מהלך דיון התנגדויות).

אסף הראל: מה הבדל בין כיכר עירונית לשצ"פ? מי הבעלים של האחוזים שמקבלים מהשימור? הקולנודה של המסחר שתשאר - למה היא נשארת ואיפה היא תהיה?

אורלי אראל: כיכר עירונית לעמדתנו מייצגת שצ"פ – בתכנית הזו המשמעות היא גינה. חלק מהסיבה שלא חתמו על הסכם עם ביה"כ כי לא ברור מי בעלי הזכויות רמ"י או העמותה.  
עמי אלמוג: יש חוזה ראשי של קק"ל מתחתיו ההקדש והחוזה עם ההקדש.  
אורלי אראל: מי יקבל את הכסף?  
עמי אלמוג: ההקדש.

אורלי אראל: מדוע מורידים את הקולנדה? כי אנחנו רוצים להשאיר זיכרון היסטורי ורצינו להשאיר חזית פעילה פתוחה לכיכר.

ראובן לדיאנסקי: מצטרף לדברי מיטל שלא נאפשר לינה בביה"כ. בנוגע לחניה היתה הצעה בדיון הקודם אושר שיהיו רק עד 10 חניות - הדבר לא ברור. אני התנגדתי להחלטה הזו. המקום הזה לא צריך להחיל חניות בכלל, כמו שבבי"ס אנחנו לא מקנים חניות. צריך לצמצם את החניות במיוחד במקומות כאלה. הראלה אברהם אוזן: מקריאה סעיף 6.2 בתוכנית המופקדת שאם יהיה תקן חניה הם ישמשו את באי ביה"כ. מה שחל כאן היא תוכנית השימור והיא יכולה להקטין את תקן החניה ואפילו לקבוע לאפס. התוכנית הזו לא הכניסה חניות אבל כל זאת הוא לשלב ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תקן חניה ומהו? לענין השצ"פ - אני רואה את השילוב בין אזור מבונה לאזור עם עצים זה דבר נכון גם באזור בית הכנסת.

מלי פולישוק: הרחבה סביב ביה"כ חשובה לא פחות מביה"כ מה שיתן את הנראות והפאר שלו, ולכן צריך לנקות את סביבתו וצריך למצוא את הפתרון לפריקה והטעינה. לדעתי משרד הדתות צריך לתחוק את המקום. יש להכניס בהוראות התב"ע את השימוש בתקן קרקע ושתהיה אפשרות לבנות בתקן קרקע הדבר יעלה את הערך.

אורלי אראל: אבל מדובר בשימוש ציבורי ואז אני לא יכולה להפקיע כי הדבר לא שימוש ציבורי אופירה יוחנן וולק: בהחלטה שלנו צריך לשים לב על מס' חניות לבעלי מוגבלות בניידות.  
הראלה אברהם אוזן: לפי התקן של בית תפילה או מועדון אשתם את תקני החניה כרגע מקום חניה ל1 לכל 100 מ"ר. אין תקן אפס. ברגע שכתוב מספר מירבי אפשר לרשום אין חניה בכלל.  
מיטל להבי: מה גודל המבנה? מציעה לשנות את שעות הפריקה והטעינה מהבוקר ללילה.  
ציפי ברנד: בבוקר הדבר גורם לפקקים.

מיטל להבי: תוסיפו בתיאום עם רשות התמרון.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית נוסף פריקה וטעינה באישור רשות התמרון.

ליאור שפירא: מורידים את המילים בשעות הבוקר.

הראלה אברהם אוזן: למועדון ספורט נתנם מקום חניה לכל 250 מ"ר

ליאור שפירא: יש למחוק את המשפט לשעות הבוקר.

### החלטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחו"ד מהנדס העיר ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

9. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב בהוראות התכנית "כך תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד".
10. להוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
11. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
12. ולהוסיף הערה בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.
13. לתקן את סעיף 4.2.2ג בהוראות התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
14. למחוק את סעיף 4.2.2א בהוראות התכנית, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
15. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, נורי מאיה, ציפי ברנד, מיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0594929 תא/מק/4695 - רחוב אינשטיין מגרשים פינתיים	06/03/2019
דיון בהתנגדויות	4 - 19-0004

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

**מיקום: רחוב אינשטיין**

**תיאור גבולות:**

צפון: גוש 6884

דרום: גוש 6885

מזרח: רח' לוי אשכול

מערב: רחוב 2040

**כתובת:** רחוב אינשטיין 1-5, 11-15, 14-16

**גושים וחלקות בתכנית:**

מרחב תכנון א'	(מגרש 35) גוש 6884 חלקות- 3 16
מרחב תכנון ב'	(מגרש 36א) גוש 6884 חלקות- 40,41, 47,48 גוש 6885 חלקה- 38 ;
מרחב תכנון ג'	(מגרש 33) גוש 6885 חלקות- 32, 31,40,41, גוש 6896 חלקה 161(שטח להשלמה)



**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים

**בעלות:** קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים.

התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה

חלקות בייעוד שצ"פ ו/או דרך – בבעלות עיריית תל-אביב יפו

בתכנית 3 מרחבי תכנון- לכל מרחב קיימים אישור בית משפט להליך פירוק שיתוף ורכישת הזכויות,

מסמכי יפוי כח לזם המאפשרים הגשת התכנית, והסכם מכר.

**שטח התכנית:** 45.748 דונם

## מצב השטח בפועל: מגרשים ריקים

### מדיניות קיימת:

לחזק את רחוב איינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עיצוב הרחוב כרחוב עירוני, עירוב שימושים, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'. השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים- קטנות, בינוניות וגדולות ושטחי ציבור מבוניים לרווחת התושבים.

### מצב תכנוני מאושר:

#### תכניות תקפות:

1א1111 – לוי אשכול – אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)  
ג1 – שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים  
ע1 – מרתפים  
תא/5000  
תת"ל 71 ג'- הקו הירוק של הרכבת הקלה

יעוד קיים: אזור מסחרי – מגורים, דרך מאושרת, שצ"פ.

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

מגורים: 22,800 מ"ר עיקרי  
מסחר: 23,100 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת לקרקע).

התכנית התירה המרה ממסחר למגורים – בתנאי אישור מה"ע.  
בינוי: 14 קומות מגורים מעל 2 קומות מסד למסחר. על גובה הבנייה יחולו מגבלות הבנייה של רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

### מצב תכנוני מוצע:

איחוד וחלוקה מחדש בשלושה מרחבי התכנון (א-ג')  
( וקביעת מגרשים ביעודים: מגורים ומסחר, שצ"פ שב"צ ושפ"פ.  
הגדלת השטחים הכוללים עד לרח"ק 6, בהתאם לרח"ק המירבי בתכנית תא/ 5000 לשימושים מעורבים: מסחר, ומגורים.  
קביעת זכויות בניה למגרש - שב"צ  
הגבהת הבינוי עד 30 קומות.

בבינוי מוצעות שתי חלופות לגובה וקווי בניין בהתאמה למגבלות שמשית שדה התעופה.  
חלופה א':

עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות, מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב"צ (מרחב תכנון ב') ומגדל של עד 30 קומות בכל מרחב תכנון חלופה ב':

חלופה זו תמומש במידה ולא יתאפשרו המגדלים בגלל מגבלות שדה התעופה.

עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות, מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב"צ (מרחב תכנון ב'). במקום המגדל תוספת של בין 1 ל-2 מבנים נוספים של עד 14 קומות בכל מרחב תכנון.

פירוט שימושים: מסחר ומגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, דרך,

מספר קומות: עד 30 קומות או עד 14 קומות מעל 2 קומות מסחר בחלופה ב'

קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין - 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תכנון מחדש למגרשים בתמהיל שימושים מעורבים. התכנית מציעה שפ"פ לשימוש הציבור במפלס השכונה במרחב תכנון ב' וגי' ומערכי ירידה מונגשים (מדרגות ומעלית) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה לשצ"פים במפלס רחוב אינשטיין המתוכנן כרחוב עם חזית מסחרית.

תמהיל דירות

התכנית מציעה עד 855 יח"ד. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.

- שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי; במידה ולא יבוצעו ממ"ד לכל יח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 92 מ"ר ליח"ד.
  - תמהיל גדלי דירות:
- לפחות שליש דירות קטנות בשטח עיקרי עד 80 מ"ר, מתוכן, לפחות 25 יח"ד בכל מתחם יהיו בשטח של 50 מ"ר עיקרי
- שליש יח"ד בשטח עיקרי בין 80-110 מ"ר
- ושליש דירות בשטח עיקרי מעל 110 מ"ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:

שתי כניסות מרחוב אינשטיין אחת מהמשך הרחוב המתחבר לרח' יובל נאמן, ואחת מרחוב 2040. תקן החנייה ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

קומות המרתף העליון יהיו בגובה עד 6 מ', יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מ'. עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות; באישור רשות התעופה האזרחית. גובה קומה מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יתאפשרו עד 2 קומות מסחר. הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ', במסגרת גובה זה תותר קומת ביניים; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ'

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. ניתן יהיה לאשר תכנית נפרדת לכל אחד ממרחבי התכנון.

תשתיות

תנאי להפקדה יהיה אישור נספח התשתיות במי אביבים

איכות הסביבה:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חוות דעת לנושא איכות הסביבה:

1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.
3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב אדריכלי.
4. תכנון למערכות האוורור של כל בניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון שטח ציבורי בנוי, מידרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. פירי אוורור מהחניון יתואמו בשלב הגשת מסמך עיצוב אדריכלי.
5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים:

תנאי להגשת היתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בניה.

ג. אשפה:

יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט במסמך עיצוב אדריכלי

שטחי ציבור:

במתחם ב' כ-1.5 ד' יוקצו למגרש שב"צ בבעלות עיריית תל אביב בו זכויות ע"פ תכנית צ' בהיקף של עד 4,050 מ"ר ובגובה של עד 20.5 מ' ממפלס כניסה קובעת בנוסף במסגרת המתחמים א, ג' יבנו כ-4,300 מ"ר (עיקרי+שירות) שטחי ציבור בגבולות המגרשים (מעל ומתחת לכניסה קובעת)

השטחים העל קרקעיים של מבני הציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות. המיקום הסופי של שטחי הציבור הבנויים יוצג בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה המקומית.

שיתוף ציבור:

ע"פ מדיניות הוועדה המקומית התקיים מפגש בתאריך 1.2.18 שעיקרו ידוע הציבור. המהלך נערך ע"פ מתווה שהועבר לאישור הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור ואושר על ידה. המפגש התבצע בשיתוף עם מינהל הקהילה. במפגש הוצג הפרויקט ע"י יועץ שיתוף ציבור והאדריכלים. ובהמשך התקיים דיון שכלל שאלות ותשובות.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
	ע"פ תכנית 1A1111	ע"פ רח"ק 6/צ'

			עיקרי	עיקרי+ שירות	רח"ק 6	זכויות בניה
<b>מתחם תכנון א' (35) אנשטיין 1-5</b> שטח המגרש: 7,312 מ"ר						
			מ"ר	7,440	10,044	37,367
			מ"ר	3,750	5,250	4,505
			מ"ר			2,000
			מ"ר			43,872
			מ"ר			4,500 שטח עיקרי
			מ"ר			1,000
			קומות	עד 16	עד 30 קומות	
			מטר	58 מ' מעל פני הים	120 מ' מעל פני הים	
			יח"ד	62 יח"ד	300 יח"ד	
<b>מתחם תכנון ב' (36) אנשטיין 14-16</b>						
			שטח מגרש: 1,500	שטח מגרש: 4,070	שטח מגרש: 3,528	שב"צ שטח מגרש: 1,500
			מ"ר	9,120	12,312	
			מ"ר	4,500	6,300	2,000
						4,050
			מ"ר			4,050
			מ"ר			2,000 שטח עיקרי

5,000						שטח למבנה ציבור בתת קרקע
	עד 30	עד 16		עד 16	קומות	גובה (ממפלס רח' אינשטיין)
	120 מ' מעל פני הים			58 מ' מעל פני הים	מטר	
	180 יח"ד	160 יח"ד		76 יח"ד		יח"ד

<b>מתחם תכנון ג' (א33) אנשטיין 11-15</b>						
<b>שטח המגרש: 5,099 מ"ר</b>						
	26,714	8,736	6,240	מ"ר		למגורים
	2,580	4,620	3,300			למסחר
	1,300			מ"ר		שטח למבנה ציבור
	30,594					סה"כ זכויות בנייה
	1,800 מ"ר שטח עיקרי			מ"ר		מסחר בתת הקרקע
	עד 30		עד 16	קומות		גובה (ממפלס רח' אינשטיין)
	120 מ' מעל פני הים			58 מ' מעל פני הים	מטר	
	215 יח"ד			52 יח"ד		יח"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מסמרי התכנית 507-0594929	שם התכנית תא/4695 - מגרשים פיתוחים ברובע אוינטשיון	מגיש התכנית קבוצת תויג	ערך התכנית אדריכל משה עוז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "יריגלחי" (שעד 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 בשם התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט משה 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 לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מטרה הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית לחוסמת וקוות בניה למגורים עם מסחר ולוח	62 א. (ג) חוק התר"ב התשכ"ח	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מקו תיג) (12.12.2014)	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:			
מסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בסכמת הוראות מיוחדות למתחם המתחם.	מתחם הטנן 103 - תכנית ל' מוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול ר-12 אוינטשיון	מקום בו מסווגת בניה בקרובות תריגה לשכונתה, יותר עד רחיק 6	+
סביבת הוראות למתחם תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני:	סימן המנושאים לכו אחד ממוסמכי התכנית: תשריף ועודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית עיר ירוק עירוני חיות מסחריות	לא נדרש מסמך מדיניות	פיתוח של רובע אוינטשיון בכיו ירוק עירוני בסמכות הקרקע ייקבע שימושים המותרים בסמתי 1
+			

		תוכן		הוראות	
+	מגורים ומסחר שניים שניים שניים למבנה ציבור	קביעת יעודי קרקע מבחינתם בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית עם חזית מסחרית	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגור.	מגורים
+	שימושים ראשיים; מגורים קביעת קלטת קרקע כחזית מסחרית שימושים המותרים במסחר 1	לפי סעיף 3.2.4 (א) בתכנית המתאר וסעיף 3.4.3 חזית מסחרית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים קדמתם למקבלי השימושים באזור היעוד. (מרט מקבלי השימושים) סעיף 1.6	
+	שימושים למבנה ציבור	לפי סעיף 3.1.1 (ו) בתכנית המתאר - שימושים כלליים	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כלליים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשלוח ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבלי השימושים) סעיף 1.6	
+	קביעת זכויות בניה מכל הקרקע כפי שחייב השטחים הכוללים מתחם יהיו <u>120,000</u> מלבד רחיק 6	יותר עד רחיק 6	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית שימושי של בניה נקודתית חריגה לשביתה לפי סעיף 5.4 מתחם הכנון 103 ר-12 אינטגרציה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשימושים וקביעת הסמך שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	הוראות
+	קביעת חוספת שימושים עבור מרפסות למגורים	לפי סעיף 3.1.4 (ה)	סעיף כללי קלא ויהיו נאוגרים	קביעת שטחי בניה השוליים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרט 8 והתרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השוליים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעוד.	
+	קביעת 3 רחיק עבור מגורים או שכבות על במגור 1 לפניהם ומסודות ציבור. לפי פ-1	לפי סעיף 3.1.4 (ו)	בכל שטח היעוד	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	שילוב בניית מגורים על רחוב אינטגרציה עד 12 קומות עם בניית מגורים עד ל- 25 קומות +תוספת של 5 קומות בהקלה	בהתאם לסמך העיצוב היעודי ומסמך לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	מספר קומות מירבני: לפי סמך העיצוב היעודי עד 15 קומות עם סימון של מקום ובו בניה נקודתית חריגה לשביתה	קביעת גובה הבניה הוראות גובה 'בניה נקודתית חריגה לשביתה' ועליה מכל מספר הקומות הקבוע בסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	קביעת הוראות בניה, שיפור המרחב הפתוח במתחם הודו שילוב זימן מסחרית, תוך קביעת הוראות לזיקת המנה לציבור בתחום המתחם. קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית. מיתוח רחוב אינטגרציה	תכני להודו הנחיות מרחביות בניה בין קו בניין לקו מגריש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות זמנים (4.2.6)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עוצמת עירוי - מסך 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניה בין קו בניין לקו המגריש, נטיעות זמנים.	



+	חזות דעת סביבתית מגורמת כניסתו לתכנית	לפי סעיף 6.4	בכל שטח התוכנית	איומת סביבה - סעיף 4.6 הגדרת תכנית בטלס האשמה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) כניסה לירוקה (4.4.3) הוראות מרחביות (4.4.4) האיום להפקדה (4.4.5) השפעות לסיטות מהוראות סעיף 4.6
+	הכנת נספח תשתיות רטרות כולל הסבר על ניתוח מונטז	הפנת נספח בויב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	השקיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנייתם המאיים מגיש המועד לתשתיות (4.6.1) החולות כלליות לזכנת תכנית (4.6.2) מריכות אגירה ורדיוסי מן (4.6.3) ניקוי (4.6.4) כוב (4.6.5) הסבל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטות	שימוש בסעיפים חוקי בטיחות מתוכנית המגורמת - לפי סעיף 4.6.2 (א) חזרות בסמכות ועד מוקמות החלה כשיטח שחלה עניו תוכנית בתכנית לא תספור את התוכנית המוגמרת, האולם ועד מוקמות תחילת מוסמכת לטלס בתוכנית באסור, על אף האסור בתוכנית החוללות, עניונים המפורטים בסעיף קטן (114), וכן בסעיף קטן (א) למעט סיקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (117) שבו.	לא (א) למעט (א4) - קביעה או שינוי נובד רכסות (א) - שינוי חלוקת טמחי כניסה בין יתקדים שונים (8) - רדיוס סספר ורדיוס (16) - תוספת שינוי כניסה ברשות עירונית.
	סעיף קטן (א1)	מחנות הסעיף
קביעת הוראות לאיחוד רואו חלוקה בחשפמת כל הבעלים בחוק מתחום התכנית	איחוד וחלוקה של מנשיים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד	סעיף קטן (א2)
החלת דרך לני אספול	הרחבת והארכת דרך בתחומי מאשר בחומת למגורס בסעיף	סעיף קטן (א3)
קביעת קו בנין או שינוי בכניסה	קביעת או שינוי בקו בנין הקבוצ בתוכנית	סעיף קטן (א4)
קביעת צבח לקומות המסחר מנבר לטובה בתכנית המרחביות	שינוי הוראות בדבר בגוף או שינוי אדריכליים	סעיף קטן (א5)
תוספת של 5 קומות עד ל- 20 קומות	כל ענין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (החלפתו)	סעיף קטן (א6)

<b>תצהיר ותחיתות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של המועד לטלס, ומבאחי כי התכנית היא בסמכות ועד מוקמות/מחוזית, (ספקו את המימון) כסומפו בסעיף (א) במסמך זה.			
שם וטם מושחה	מספר ת.י.	תחית	תאריך
עודי גבולי, אדרי	052082003		11/2/18
שם וטם מושחה	מספר ת.י.	תחית	תאריך
הראלת אברום און,	2738976		6.2.2018

ק במס | 2017

העמית  
בב איילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב סכירות ועוד סרויות)  
צוות תכנון

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

לאשר את התכנית להפקדה, בתנאי - אישור נספח תשתיות רטובות ע"י חברת מי אביבים

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 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורית ברנדר: תוכנית המתאר מאפשרת למגרשים הפינתיים תוספת זכויות בתנאי של עירוב שימושים. במגרש הדר' מערבי כבר אורה תכנית ברוח זו בסמכות ועדה מחוזית. היום מגישים את 3 המגרשים הפינתיים הנוספים.

מנדי משרד משה צור: מציג את התוכנית לשאלה מדוע קיים הפרש גובה בין רחוב אינשטיין למפלס השכונה עונה.

אורית ברנדר: התוכנית הראשית 1111א'1 קבעה את הפרשי הגובה, זו הייתה התפיסה התכנונית שרחובות הומים לא יפריעו לשקט ששורר בשכונה ולכן רח' אינשטיין לוי אשכול והרחוב המערבי נמוכים ביחס למפלס השכונה, כל השכונה הקיימת משני צידי רחוב אינשטיין גבוהה בכ-7-6 מ'.

מנדי: מוצגות שתי חלופות: עם פינוי שדה דב-חלופה של מגדל בכל מתחם תכנון. חלופה כאשר שדה התעופה נשאר- במקום מגדל בנינים בגובה המותר ע"פ מגבלות השדה.

מלי פולישוק: נראה שזה יחסום את כל השכונה ואת הים.

אורית ברנדר: זה מותאם לבניה העתידית של שדה דב שיהיה יותר אינטנסיבי.

מנדי משרד צור: תמהיל השימושים תואם עם היחידה האסטרטגית. (ממשיך להציג את התוכנית במצגת).

במצגת מופיע גשר בין גדות רחוב אינשטיין.

אורית ברנדר: הגשר הוא בתכנון עירוני והוא לא חלק מהתוכנית הזו, הוא נעשה בתכנון עירוני והוא יוצג לכם במסגרת מבנה דרך ע"י בת"ש.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

עודד גבולי: יש לשבח את הצוות היזם והמתכננים לקחת רחוב שלם ולעשות תכנון מחדש ולשפר אותו לפחות ברמת המטרה.

**הועדה החליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בשתי החלופות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:  
לאשר את התוכנית להפקדה בשתי החלופות.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4828 בעמוד 8455 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/06/2018	מעריב הבוקר
07/06/2018	המבשר
07/06/2018	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מגדל אדגר 360 השלושה 2 תל אביב 6706054

ברק קינן עו"ד

יאשה חפץ 8 תל אביב 6967218  
ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 70100

מרום השרון חברה לבנין  
רשות שדות התעופה

חוו"ד	מענה	פרטי ההתנגדות	שם המתנגד
		<u>ההתנגדות הוסרה בהתאם למכתבם מיום</u> 20.2.2019	<b>דוד דוידמן + עו"ד ברק קינן</b>
לדחות את ההתנגדות	<p align="center"><b>מענה לסעיף 3:</b></p> <p>האפשרות להוספת זכויות במגרשים הפינתיים ברחוב איינשטיין הייתה קיימת כבר במסגרת תכנית העיצוב (21) 1א/1111 שאושרה ביום 7.6.2009 במסגרתה נקבעה מדיניות <b>לתוספת זכויות</b> בתכניות עתידיות במגרשים הפינתיים שהחלקה נשוא ההתנגדות נמנית עליהם.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי התייחסה לאפשרות של תוספת בניה במגרשים הפינתיים – פינת לוי אשכול ופינת רחוב 2040 כ "שערים" למזרח ולמערב. תוספת הזכויות תעשה בהליך של תכנית מפורטת בסמכות מוסד התכנון המתאים לפי העניין.</p> <p align="center"><b>מענה לסעיף 4:</b></p> <p>השטח הפתוח בתכנית החדשה <b>גדל</b> והתרחב לעומת השטח הפתוח הקיים. השטח הפתוח גדל משטח בגודל של 2.4 דונם היום, לשטח פתוח בגודל של 3 דונם בהתאם לתכנית החדשה ובנוסף, שטח שב"צ בשטח של 1.5 דונם אשר בחלקו יהווה אף הוא שטח פתוח, כך שהשטחים שמשרתים את הציבור בתכנית החדשה <b>גדלו</b> לשטח בגודל של 4.5 דונם.</p> <p>בנוסף, השצ"פ, ע"פ התב"ע התקפה, הינו בעל איכויות נמוכות במיוחד. הוא אינו משרת את השכונה, מאחר שהוא במפלס <b>נמוך</b> בכ- 7 מ' ממפלס השכונה הגובלת, ומיקומו בצומת רחובות סואנים אינו אטרקטיבי. התכנון החדש על פי התכנית החדשה, משפר את השטח הפתוח משמעותית.</p> <p align="center"><b>מענה לסעיף 5:</b></p> <p>הבניין הציבורי החדש שייבנה בסמיכות לבניין שברח' ארתור רובינשטיין 15,</p>	<p>(א) <u>מצב תכנוני קודם לפי תב"ע תא/1111-א-1</u> <b>ס.3</b> לפי התכנית הקודמת, על המגרש ניתן היה להקים בניין מסחרי נמוך בן שתי קומות שמפלסו נמוך בלמעלה מ- 7 מטר מקומת הקרקע של המגרש של המתנגדים, ובמרחק של 20 מטר מהמגרש של המתנגדים.</p> <p>(ב) <u>הפגיעה והנזקים הצפויים.</u> <b>ס.4</b> פגיעה בשצ"פ שצומצם מכוח התכנית החדשה תוך אישור הקמת מס' בניינים בשטח של 4 דונם בלבד. <b>ס.5</b> הבניינים שיבנו בהתאם לתכנית החדשה, מבנה הציבור ובנייני המסחר והמגורים יחסמו את השטח הפתוח ובמקום מרחק של 20-30 מטר היום המבנה הציבורי ייבנה במרחק של 4 מ' מהבניין של המתנגדת.</p> <p><b>ס.6</b> חוסר בשטחים ירוקים בשכונה, וירידת ערך צפויה של 30% במחיר הדירות בבניין המתנגדת. <b>ס.7</b> ביטול האופציה התכנונית ככל ולא יפונה שדה דב.</p> <p>(ג) <u>נימוקים לאי חוקיות התכנית המוצעת</u> <b>ס.8</b> טענות בנוגע לחוקיות תכנית תא/5000. <b>ס.9</b> טענה כי בתב"ע באישור סמכות מקומית לא ניתן לאשר שטחי ציבור חדשים למטרות חדשות. <b>ס.10</b> טענה כי לא ניתן לאשר שטחי ציבור ללא קביעת ייעוד ספציפי. <b>ס.11</b> טענה כי מאחר והיזם נושא בעלות הקמת מבנה ציבור יש אינטרס לוועדה לאשר את התכנית גם אם המתנגדים צודקים.</p>	<b>מרום השרון</b>

חוו"ד	מענה	פרטי ההתנגדות	שם המתנגד
	<p>הינו מבנה שייבנה בגובה של עד הקומה הרביעית בבניין של המתנגדים ובמרחק של כ- 8.5 מ' (ולא 4).</p> <p>בבעלות המתנגדת, דירת פנטהאוז <b>אחת</b> בלבד שכלל אינה פונה לכיוון מבנה הציבור ואו הבניינים האחרים, ובכל מקרה מבנה הציבור לא מתנשא לגובה של דירת הפנטהאוז.</p> <p><b>מענה לסעיף 6:</b></p> <p>הטענה לירידת הערך. לטענה כי אין צורך במבנה ציבור ובשטחי ציבור: הצורך במבני ציבור נבחן ע"י גורמי העירייה ע"פ נורמות עת"א-יפו. בחינה זו תקפה גם לנושא שטחים פתוחים, והתכנון עומד בדרישות אלה.</p> <p><b>מענה לסעיף 7:</b></p> <p>התב"ע מאפשרת שני מצבי תכנון בהתאם לאופציית פינוי של שדה דב-חלופה המאפשרת בניה גבוהה וחלופה של מבנים בגובה נמוך יותר- בהתאם למגבלות הגובה של רת"א. התכנית מציגה שתי החלופות ואת היתכנותן התכנונית.</p> <p><b>מענה לסעיף 8:</b></p> <p>לנושא שינוי שטח השצ"פ: השצ"פ המאושר בתכנית 1א1111 אינו אטרקטיבי מיקומו בצומת רחוב, ובגלל הפרשי המפלסים הקיימים במקום כך שהמפלס נמצא במפלס הרחוב ולא השכונה.</p> <p>התכנון המוצע מבטיח שצ"פ באיכות גבוהה, כאשר יתרת השטח הציבורי תשמש אף היא לשימוש ציבורי של שב"צ. שטחי ציבור בנויים חיוניים למרחב בו תחום התכנית.</p> <p>כמו כן, התכנון המציע שפ"פ במפלס שכונת המגורים וברצף של שב"צ ושצ"פ נותן מענה לפריסת שטחים ירוקים מאוזנת בתחום התכנית.</p> <p>תכנון זה מאפשר לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתכנית המתאר.</p> <p>במסגרת התב"ע מובהר כי השימושים במבנים ובמוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ. השימושים למבני ציבור נקבעים ע"פ צרכים עירוניים ונקבעים לעת הקמת המבנה.</p> <p><b>מענה לסעיף 11:</b></p> <p>אין כל התחייבות של היזם לשאת בעלויות ההקמה. התכנית קבעה שטח חום והוא יתוכנן ויוקם ע"פ הנהלים העירוניים.</p>		
לקבל בחלקו- לנושא מיגון אקוסטי	<p><b>מענה לסעיף 1:</b></p> <p>הוראות סעיף 6 לתכנית המוצעת מחייבות את אישור רשות התעופה האזרחית בעת הוצאת היתר ולכן ההתנגדות מתייתרת.</p> <p>בנוסף, במסגרת התכנית המפורטת תא/4400 – מסחר ומגורים ברח'</p>	<p>(א) <u>חריגה מהגבלות הבניה לגובה (חלופה ב' בתכנית המופקדת)</u></p> <p>ס. 1 הגובה המרבי המותר לבניה נע בין +46 מעל פני הים במערב התכנית ועד לגובה של +66 מ' מעל פני הים במזרח התכנית.</p> <p>ס. 2 הבניה המבוקשת (+60 מעל פני הים, בכל</p>	רשות שדות התעופה

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	<p>תחום התכנית) בתאי שטח 135, A136, B136, 137, A133 חורגת מהגבלות הבניה לגובה.</p> <p>(ב) <u>חובת מיגון אקוסטי במר"מ 1</u></p> <p>ס. 3 הוראות התכנית אינן מחייבות בנייה אקוסטית בעוד החלק המערבי בתכנית – תא שטח 135 ממוקם במתחם רעש מטוסים מר"מ 1ביעוד המוגדר בתמא/15 כשימוש בעל רגישות גבוהה לרעש ולפיכך חייב במיגון אקוסטי התואם להימצאותו במר"מ 1.</p>	<p>איינשטיין דרום מערב – הסמוכה לתכנית החדשה ואף מצויה בטווח קרוב יותר לשדה התעופה (להלן: "תכנית גזית") שאושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 23.6.2017, נקבע בסעיף הגבלות הגובה, כי עד לבניה של 60 מ' מעל פני הים לא יידרש כל אישור נוסף מאת רשות התעופה האזרחית, ולא הוגשה כלל התנגדות לתכנית זו.</p> <p>בכל מקרה, החלופה שתמומש תתאם את המצב החוקי בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור רת"א.</p> <p><u>מענה לסעיף 3.</u></p> <p>ההערות הנדרשות לנושא אקוסטיקה בייעוד המוגדר כמפורט בהתנגדות, יוטמעו בתקנון התכנית המוצעת כנדרש.</p>	

**בישיבתה מספר 0004-19' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורית ברנדר: נותנת סקירה על תוכנית. ראובן לדיאנסקי: אם הגובה המקסימלי הוא 25 למה כתוב 30? הראלה אברהם אוזן: תוכנית המתאר קבעה מסגרת. ישנן סמכויות לפי החוק והסמכות הנותנות לועדה סמכויות נוספות לאשר נושאים כמו הקלות. תוספת 4 קומות למבנה בגובה 15 קומות, זו הקלה. ראובן לדיאנסקי: ברור הנושא המשפטי אבל במישור של ההתנהלות והתכנון אמרנו מקסימום 25 קומות אבל סותרים את כוונת המחוקק. הראלה אברהם אוזן: בדיון להפקדת התוכנית אשרתם עוד 5 קומות.

**דיון בהתנגדויות:**

**עו"ד אלעד בראל מייצג את מרום השרון:** לפי תוכנית 1111א(1) מדובר במבנה פינתי. בתוכנית רואים שיש הכנה שקיימת לכביש שירות של 10 מ' + מדרכות 20 מ' לפחות. התוכנית המוצעת מציעה היא למבנה ציבור, אין ולא מצאנו את האסמכתא המאפשרת מבנה ציבור במגרש. המבנה מוצג צמוד דופן קו אפס לשביל שמהווה חזית הכניסה קיר אחורי של מבנה ציבור מול בנין. אני מערער על הסמכות ליצור יש מעניין למבנה הציבור. למעשה מי שהציע את התוכנית מתייחס לרח' איינשטיין לא מסתכל מימין ומשמאל. גם אם יש סמכות לועדה לבנות על קו אפס אני לא ראיתי בדיקה תכנונית פרטנית מדוע הקצו את המבנה הזה. תוכנית כזו מחייבת את הועדה להביא דו"ח על הנחיצות למבני ציבור באזור והיקפם. אני מפנה אתכם לערר שהוגש 3917 לועדה הארצית העליונה שטענה ש-5000 לא חלה על אזור ליד הנמל, אבל דרשה שהועדה תגיש דו"ח לגבי ההקצאה והנחיצות. בתוכנית שחלה מצפון ומדרום לאיינשטיין כיום מאוכלסים כ-70% כאשר השטחים החומים ברחוב 2040 באזור לא נוצלו למרות שרוב השכונה מאוכלסת. אותה חוו"ד צריכה לתת מענה בכל הפרמטרים, תוכנית שמאגדת 3 מרחבי תכנון במרחב תכנון א ג' מבני הציבור לא הוקצו אותה חוו"ד שלא ראינו אמורה להסביר את שאלת המיקום.

**רשות שדות התעופה - מיכאל נדיב:** רש"ת מפעילה את שדה דב ויש מגבלות גובה. עם השנים, צומצמו מגבלות הגובה אבל באזור זה- נותרו. אנחנו מבקשים שכל עוד שדה דב פעיל מגבלות הגובה שישמרו. **שמואל זלוטניק ועד בית:** משכנו את ההתנגדות אך הבנין נפגע. מאחורי הבנין יש שפי"פ באזחקה שלנו שמשמש מעבר לכל השכונה לאזור אינשטיין. אם מחר יהיה מעבר יעברו במקום מאות אנשים ביום ואם אכן כך יהיה אנחנו מבקשים שהשפי"פ יעבור לטיפול העיריה. כמו כן אין פתרון לחניות 850 יח"ד, אין פתרון לחניות, איינשטיין הוא רח' מעורב ואין התייחסות לחניות גם ככה השכונה פקוקה לגמרי. אנחנו מבקשים שלא יהיה מעבר מאזור הבנינים לפריקה וטעינה לסחורות ולא יהפכו את החיים שלנו לסיוט לאזור המסחרי של איינשטיין.

אורית ברנדר: השכונה תוכננה כך שמרבית השטחים הירוקים הם שפי"פים. התוכנית קודמה כתוכנית איחוד וחלוקה ויזמי התכנית היו מעונינים לקבל זכויות בניה עבור השטח הירוק- לכן הוגדר כשפי"פ. לנושא תחזוקת השפי"פים מתקיים דו שיח בין העיריה לבעלי הדירות שנדרשים לתחזוקה של השפי"פ. ליאור: יש להם עדיין שפי"פ מי משלם על האחזקה של השפי"פ.

ראובן לדיאנסקי: בבינוי חדש היזם מקבל זכויות על פי השפ"פ ואח"כ הדיירים נשארים עם האחריות לתחזוקת השפ"פ. באישור התוכנית שתהיה קרן לאחזקת השפ"פ. היום עוברים 10 אנשים מחר יעברו מאות אנשים. עודד גבולי: התוכנית היא ישנה ובזמנו, לא היו מנגנונים לאחזקת השפ"פ.

יצחק חגי' היזם: עצם העובדה שיש רק התנגדות אחת כבר אומר שהתוכנית מיטיבה עם הציבור. קיימנו שיתוף ציבור.

ראובן לדיאנסקי: אפילו שהמתנגד משך את ההתנגדות צריכים להתייחס לנושא השפ"פ ואחזקתו. יצחק חגי': מרום השרון היה חלק מהבעלים שמכר לנו את החלקה שאנחנו בונים עליה היום. במסגרת המכירה היה הליך של פירוק שיתוף. במהלך המכירה, הגיע מרום השרון ואמר כי יש תוכנית 5000 ובהתאם, היזם יכול לקבל 30 קומות וביקש לתמחר את המגרש ב מחיר יותר גבוה. בבי"מש היה הליך ארוך בסופו של דבר המגרש נמכר במחיר גבוה יותר בגלל תכ" 5000. מרום הזרון לא התנגד לתוספת הזכויות ע"פ תכנית המתאר. הכל נמצא בכתובים. הגענו להסדר עם הצוות איך בונים את בנין הציבור. לא בונים בקו אפס אלא בקו בניין של 3 מ'. הדייר היחיד שמתנגד מרום השרון הוא מחזיק פנטהאוז ש פונה לכיוון אחר ולא לכיוון מבנה הציבור. .

### מענה צוות:

אורית ברנדר: על פי תוכנית המתאר כל תוספת זכויות מחייבת תוספת שטחי ציבור. שטחי הציבור ע"פ התכנית שבתוקף, לא ניתנים למימוש בגלל מגבלות שדה התעופה. בנוסף, מאפשרת התכנית מעבר ואפשרות תנועה של האנשים בשכונה לכיוון רחוב אינשטיין למרות הפרשי המפלס. לנושא התנועה- מציגה את כניסות לחניות במפלס השכונה יש כניסה לחניה רק עבור המגורים הכניסות לפריקה וטעינה יהיו מרח' 2040 ומרח' אינשטיין. במקומות בהם ניתן לקדם שטחי ציבור- מחוץ לתחום מגבלות שדה התעופה, הצלחנו לקדם תכנון ע"פ התכנית שבתוקף. כשלא יהיה שדה תעופה נוכל להשתמש בשטחים החומים. סיגל ויצמן: מה גודל ביה"ס?

עודד גנוסר מהיחידה לתכנון אסטרטגי: שטח המגרש עבור בית הספר כ- 3.4 דונם- מספיק עבור ביה"ס של 18-24 כתות. המלצנו לקדם תכנון ביה"ס יסודי תוך כ- 3-4 שנים.

עודד גינוסר: התוכנית החדשה במגרשים באינשטיין, מחויבים לתת שטחים נוספים עבור ההעמסה על הסביבה. מדובר בשטחים חומים כאשר המגבלה של שדה התעופה תתבטל נמצא פתרונות נוספים. עו"ד בראל אלעד: תוכנית 1111 לא הקצתה מבני ציבור ואנחנו כופרים ביצירת יש מעיין למבני הציבור. לא ראיתי חו"ד מהעירייה. למה אצלנו אי אפשר לעשות מתחת למבנה המגורים אולי אנחנו משלמים משהו עבור א ג'. נאמר שהדיירים משכו את ההתנגדות. לגבי הרח"ק השאלה מה הקרקע לפני ההפרשה לציבור? האם זה הברוטו או הנטו לאחר ההפרשה לציבור? אף אחד לא העלה על דעתו שיקצו פה מבני ציבור והמצב העובדתי שהמפלס של אינשטיין את לוי נמצא 6 מטר מתחת לקו אפס של הבנין דובר על 2 קומות מסחר למי זה אמור היה להפריע.

סיגל ויצמן: תושבת של נופי ים. היה שיתוף ציבור ואני לא רואה פתרונות לשאלות שהועלו. רח' אינשטיין הוא רח' פעיל וכל נושא הפריקה והטעינה נעשית דרך שכונת נופי ים וולא דרך אינשטיין. אנחנו לא רוצים שאינשטיין יהיה מצוחצח והשכונה שלנו תהיה מלוכלכת עם פריקה וטעינה.

אורית ברנדר: מציגה שקף של הכניסות המוצעות עבור פריקה וטעינה- בצהוב וסגול.

סיגל ויצמן: אנחנו מבקשים שהמרכז הקהילתי שיבנה שזו תהיה התחייבות לבנות אותו. בקשנו שהוא יהיה מרכז למוסיקה. בנוסף חניה - יש מצוקה קשה של חניות האם אפשר להוסיף חניות תת קרקעיות באזור. יש הרבה שפ"פ ולדיירים קשה לתחזק אותם, צריך לחשוב לבנות קרן שתאפשר להחזיק את זה.

### דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: נושא השפ"פ הוא נושא מטריד

אורית ברנדר: בתחום התוכנית בשפ"פ יש מחויבות של היזם לתחזק.

ראובן לדיאנסקי: יש הסכמים אבל כל עוד הם לא חתומים צריך להסדיר, השפ"פ לא בתוכנית כי היא תוכנית ישנה. היום התוכנית החדשה יש יותר תושבים ושיותר שטחים לתחזק ומי יקח את העול לתחזק את השפ"פ.

אופירה יוחנן וולק: האם ניתן לשנות למרות שהתוכנית ישנה?

עודד גבולי: אין קשר בין השפ"פ של המתנגד לתוכנית. אין אפשרות להחיל את השפ"פ הקיים לתוכנית זו ואין סיבה לעשות את זה, לא קשור לדיון. זו תוכנית שהיזמים קבלו זכויות ומכרו אותם לאנשים פרטים ולאותם אנשים שקנו היה כתוב בחוזה שהם צריכים להשתתף באחזקת השפ"פ. אם רוצים לשנות את זה יש דיונים אצל רובי זלוף לסטוטוריקה חדשה.

ראובן לדיאנסקי: זוהי שעת כושר ואם אין התייחסות לשפ"פ אז כן צריך להתייחס ולאפשר שינוי. לא היתה התייחסות - מה השפ"פים שנמצאים מסביב לאותם 4 בנינים? הבעיה היא גם תקפה לאזורים עצמודים לבנינים שנמצאים בקצוות של הרחוב וכן לתת את הדעת. התשובה היא שצריך להקים קרן לבדוק עם היעוץ המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: יש לתוכנית קו כחול.

עודד גבולי: אתה רוצה לשנות את הקו הכחול לפרסם ע"פ סעיף 106 ב' ? זה לא בתוכנית זה לא רלוונטי. ראובן לדיאנסקי: יש הרבה שפ"פ שבסופו של דבר בעלי הדירות צריכים לטפל בשפ"פ. הראלה אברהם אוזן: אתה מקבל התנגדות ובמקרה שלנו הסירו את ההתנגדות. במצב התכנוני המאושר יש שטחי שצ"פ איכות השצ"פ גרועה. התוכנית המוצעת יצרה שטח של שצ"פ ואיכותי יחד עם שפ"פ רציף. אני מניחה שלתוכנית החדשה יש קרן תחזוקה לשפ"פ בתחומה. ראובן לדיאנסקי: לא ידעתי שיש קרן שמיועדת לשפ"פים בקו הכחול. אני רוצה לדעת בוודאות שיש קרן לשפ"פים בקו הכחול. מיטל להבי: אני רוצה לראות את נספח התנועה אם נראה שהכניסה מאיינשטיין ולא מהעורף. אורית ברנדר: הפריקה והטעינה מהכניסה 2040 ומאיינשטיין. מלי פולישוק: יש הרבה מקום באיינשטיין לפריקה וטעינה. אורית ברנדר: יש 3 מגרשים, למגרש המערבי הכניסה מרח' 2040 במפלס רחוב 2040, לשני המגרשים הנוספים הכניסה מרח' איינשטיין. מציגה בתשריט את הכניסות. מיטל להבי: בין התוכנית התקפה 1111 יח"ד עולות ועולים בקומות ובשטחים. תוכנית המתאר 5000 קובעת שכשעולים מעל 100 יח"ד צריך לתת מענה לשטחי ציבור. אולם המענה שקיים בתוכנית נופי ים הוא לא מענה ישים כרגע אולי זה מענה למחסור לשימויות. השאלה אם עשיתם מאזן עודד גינוסר: עשינו את הבדיקות לשטחי ציבור וכל השטחים לתוכנית הם ישימים. שטחים שהם לא ישימים הם השטחים החומים שגובלים ששטח שדה התעופה. מיטל להבי: כשמדובר על 600% מתוך 40 דונם מגיעים ל240 מ'. האם הם מקבלים יותר זכויות ממה שמגיע. שטח התוכנית 45 דונם הורדתי 5 דונם של שצ"פ. איפה נמצא הגשר? ליאור שפירא: שוחחתי עם היזם יחד עם אילן והוא נתן הסכמתו להקמת קרן לתחזוקת השפ"פים. אורית ברנדר: הגשר לא בקו הכחול. עודד גבולי: הוא בתוכנית והוא סטטורי. אורית ברנדר: התוכנית מתאומת עם הגשר ועם מה שהגשר מחוייב לעשות. יש חלוקה מסודרת. הגשר מופיעה בתכנית שבתוקף- לא בתוכנית זו. הראלה אברהם אוזן: היזם יקים קרן תחזוקה לשפ"פ. אורית ברנדר: הגשר מאושר.

#### **החלטה:**

- לקבל את חו"ד מהנדס העיר ולדחות את ההתנגדות מרום השרון ולקבל בחלקה את התנגדות שדות תעופה ולתקן את התוכנית ולאשר אותה למתן תוקף כדלקמן:
- א. קו הבנין הצפוני במגרש לצרכי ציבור יהיה 3 מ' במקום 0, כך שיווצר מרחק של כ- 8.70 מ' בין מבנה המגורים ברחוב ארתור רובינשטיין 15 למבנה הציבור.
  - ב. גובה הבינוי של מבנה הציבור המתוכנן להיבנות במתחם ב' יוגבל לגובה של עד 4 קומות מעל מפלס הקרקע, גובה קומה ברוטו עד 4 מ' ובנוסף קומה במפלס רח' לוי אשכול בתכנית של כ- 1,300 מ"ר. הקומות מעל מפלס הקרקע יהיו בתכנית של כ- 700 מ"ר בקומה
  - ג. בעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי לבניין, יעשה ניסיון, להתחשב בסמיכות וההפניות לבנין ברחוב ארתור רובינשטיין 15 הגובל מצפון.
  - ד. חתימה של היזם עם העיריה על הסכם לעניין הבטחת תחזוקתם של השפ"פים בתחום התכנית. הדבר יהווה תנאי לפרסום התוכנית למתן תוקף.
  - ה. מגבלות התעופה הקיימות בשל פעילות שדה דב ימשיכו לחול עד לסיום הפעילות של השדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה רני, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
06/03/2019	- תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700
5 - 19-0004	דיון בפיצויים (3)

לדריש מצורפות חוות דעת שמאי הועדה רם סויצקי, חוות עו"ד אירית יומטוב ב"כ הועדה המקומית, חוות דעת אקוסטית מאת ד"ר יולי קלר, מסמך תנועה של חברת מ.ת.נ החתום על ידי יועץ התנועה אורן צמיר ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, חוות הדעת המצורפות מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

#### רקע:

בין התאריכים 14-29.1.18 נתקבלו במשרדי הועדה המקומית 51 בקשות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/3700 שפורסמה ביום 15.1.2015.

בתאריך 9.5.18 אישרה הועדה המקומית הארכת מועד של 90 יום לתגובת הועדה המקומית.

בתאריך 25.7.18 אישרה הועדה המקומית אורכה נוספת של 120 יום לתגובת הועדה המקומית לתביעות ולאור העובדה כי נדרשת חו"ד יועצים אקוסטי/תנועה.

#### התובעים:

מספר דירות	סכום התביעה בש"ח לתאריך הקובע 15.1.15	עו"ד מיופה כח	שמאי התובעים
29	35,370,000	גל מנשה	אשר ואלעד הרמן
12	21,075,977	יצחק קירה	ערן לס
10	20,679,575	אפי דחב"ש	יגאל יוסף
<b>51</b>	<b>77,125,552 ₪</b>		<b>סה"כ סכום התביעה נכון לתאריך הקובע 15.1.2015</b>

#### הנכס התובע:

51 דירות במגדלי נאמן.

גוש: 6620 חלקות: 44,43 ו-45 ת"א.

רחוב: שדרות מיכאל נאמן 4-26, ת"א. המקרקעין הגובלים:

מדרום – כביש לא סלול ומדרום לו מבני ציבור.

מצפון – כביש לא סלול.

ממזרח – כביש לא סלול וממזרח לו מבני ציבור.

ממערב – רחוב מיכאל (נאמן) וממערב לו כביש 2040.



**עיקרי התביעה :**

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים אשר ואלעד הרמן, ערן לס ויגאל יוסף, נטען בין היתר כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/3700 נגרמה כתוצאה מביטול תוואי המשך אבן גבירול, שבמקומו מתוכננת רצועת שצ"פ צרה עם אופציה לדרך.

ממזרח למגדלי נאמן התכנית ביטלה את השטח הציבורי הפתוח והאגם, ששטחם כ-103 דונם. במקום שטח זה ובצמוד לרובן חלקות 43,44 ו-45, מתוכננת דרך ברוחב של כ-40 מ', שהינה התוואי החדש של רחוב אבן גבירול, בתוואי זה, שהינו ציר התחבורה המרכזי החוצה את כל התכנית ה"פוגעת" לאורכה.

בנוסף, התכנית ביטלה את רצועת הקרקע שהייתה מיועדת לשצ"פ ואזור לקריית נוער, חינוך וספורט ושינתה את ייעודם למטרת מגורים ומבני ציבור.

**להלן רשימת התובעים ופרטי הדירות שהוגשו באמצעות עו"ד גל מנשה בהתאם לשומת**

**אשר הרמן**

מס"ד	התובעים	מס' דירה	תת חלקה	שטח	גובה הפיצויים הנתבעים
1	מנשה לוי ניהול ואחזקות בע"מ	36		232.01 מ"ר	2,330,000 ש"ח
2	גולני חבצלת דבורה צלי	15		93.45 מ"ר	840,000 ש"ח
3	גל מנשה	1		138.06 מ"ר	1,170,000 ש"ח
4	סורקיס אחיקם	2		138.06 מ"ר	1,190,000 ש"ח
5	שבתאי גליה, ורד ויוסף	5		131.81 מ"ר	1,160,000 ש"ח
6	שבתאי יניב ומיטל	6		131.81 מ"ר	1,140,000 ש"ח
7	בדיחי ליאת	10		131.80 מ"ר	1,620,000 ש"ח
8	בן עמוס מרדכי	14		131.81 מ"ר	1,160,000 ש"ח
9	לוי אלישע ונאוה	17		131.81 מ"ר	1,190,000 ש"ח
10	אלעד עובדיה יעקב ואיריס	18		131.81 מ"ר	1,180,000 ש"ח
11	לויט פזית	29		131.81 מ"ר	1,230,000 ש"ח
12	און חנה	37		131.81 מ"ר	1,260,000 ש"ח
13	בן שימול אברהם	1		125.70 מ"ר	1,090,000 ש"ח
14	חימי יוסף וחנה	2		125.40 מ"ר	1,090,000 ש"ח
15	נסטל ליאון	5		125.70 מ"ר	1,100,000 ש"ח
16	בן זקן גיל	6		125.40 מ"ר	1,110,000 ש"ח
17	לוצקי אברהם צבי וחנה	18		137.21 מ"ר	1,240,000 ש"ח
18	לוי אמיר יצחק ונגה	21		137.21 מ"ר	1,240,000 ש"ח
19	נויגרטן אילן ויפה	22		137.21 מ"ר	1,250,000 ש"ח
20	צייטלין אלכסנדר	25		137.21 מ"ר	1,270,000 ש"ח
21	בן חיים שחור לאה	26		137.21 מ"ר	1,270,000 ש"ח
22	צייטלין יעקב ויקטרינה	33		137.21 מ"ר	1,280,000 ש"ח
23	עמירה בנין עפר וכבישים בע"מ	34		137.21 מ"ר	1,290,000 ש"ח
24	גרבינסקי דרור	37		137.21 מ"ר	1,290,000 ש"ח
25	בדיחי איל ויפה	20	114	124.20 מ"ר	1,180,000 ש"ח
26	עמרם צבי ונירה	35	128	122.50 מ"ר	1,220,000 ש"ח
27	גלבווע אלישע	2	142	104.50 מ"ר	520,000 ש"ח
28	שבתאי דליה ויוסף	9	158	130.00 מ"ר	1,240,000 ש"ח
29	פרלוק נרקיס	28	174	124.20 מ"ר	1,220,000 ש"ח
					<b>35,370,000 ש"ח</b>

**להלן רשימת התובעים ופרטי הדירות שהוגשו באמצעות עו"ד יצחק קירה בהתאם לשומות  
ערן לס**

מס"ד	התובעים	תת חלקה	שטח	גובה הפיצויים הנתבעים
1	גילעד אבא נאמן	118	124.20 מ"ר	1,586,797 ש"ח
2	דוריל אחזקות	177	130.00 מ"ר	2,159,710 ש"ח
3	נאמן פרמינגר לימור אהובה	175	122.50 מ"ר	1,783,650 ש"ח
4	עמית אילן ועמית דינה	137	126.70 מ"ר	1,607,702 ש"ח
5	אברהם נאמן	125	122.50 מ"ר	1,550,876 ש"ח
6	נאמן פרמינגר לימור אהובה	109	122.50 מ"ר	1,577,095 ש"ח
7	רוזנברג מרים והאן דניאל	186	122.50 מ"ר	1,799,094 ש"ח
8	אדיב מיכאל ואדיב אורית קלרה	178	124.20 מ"ר	1,808,466 ש"ח
9	Shamberley Investments LTD.	15	115.60 מ"ר	1,279,575 ש"ח
10	גילעד אבא נאמן	159	111.10 מ"ר	1,637,790 ש"ח
11	רזניק יהושע ורזניק עדה צפורה	60	115.60 מ"ר	1,274,328 ש"ח
12	לוי יעקב ולוי טובה גיטה	140	207.50 מ"ר	3,010,894 ש"ח
				<b>21,075,977</b> ש"ח

**להלן רשימת התובעים ופרטי הדירות שהוגשו באמצעות עו"ד אפי דחב"ש בהתאם לשומות  
יגאל יוסף**

מס"ד	התובעים	תת חלקה	שטח	גובה הפיצויים הנתבעים
1	עידן אגם	38	117.50 מ"ר	1,571,700 ש"ח
2	עידן גלית	56	115.60 מ"ר	1,317,200 ש"ח
3	עידן גלית	75	115.60 מ"ר	1,545,700 ש"ח
4	צאלים דב	83	117.50 מ"ר	1,627,700 ש"ח
5	חבשה חנה	165	130.00 מ"ר	2,498,825 ש"ח
	שביט עדנה			820,250 ש"ח
6	שביט גדעון	167	122.50 מ"ר	820,250 ש"ח
7	פרומצנקו אלון	176	130.00 מ"ר	2,332,400 ש"ח
8	בן ציון מרגרית	181	130.00 מ"ר	2,629,800 ש"ח
9	נאמן גנט רושל	166	124.20 מ"ר	1,660,000 ש"ח
10	אזולאי משה	192	203.60 מ"ר	3,855,750 ש"ח
				<b>20,679,575</b> ש"ח

**עיקרי הטענות המועלות בכתבי התביעות:**

**השמאי אשר הרמן**

במסגרת שומת אשר הרמן נטענו מספר ראשי נזק אשר בגינן לעמדתו נגרמה ירידת ערך בדירות התובעים בגין אישורה של תכנית 3700 :  
חשיפה לרעש.  
זיהום אוויר.  
פגיעה בנוף הנשקף מדירות התובעים.

**השמאי יגאל יוסף**

במסגרת שומות יגאל יוסף נטענו מספר ראשי נזק עיקריים אשר בגינן נגרמה ירידת ערך בדירות התובעים בגין אישורה של תכנית 3700 :  
חשיפה לרעש.  
פגיעה בנוף.  
קרבה למרכז מסחרי.  
פגיעה בנגישות למתחם.  
שינוי במאפייני הסביבה.

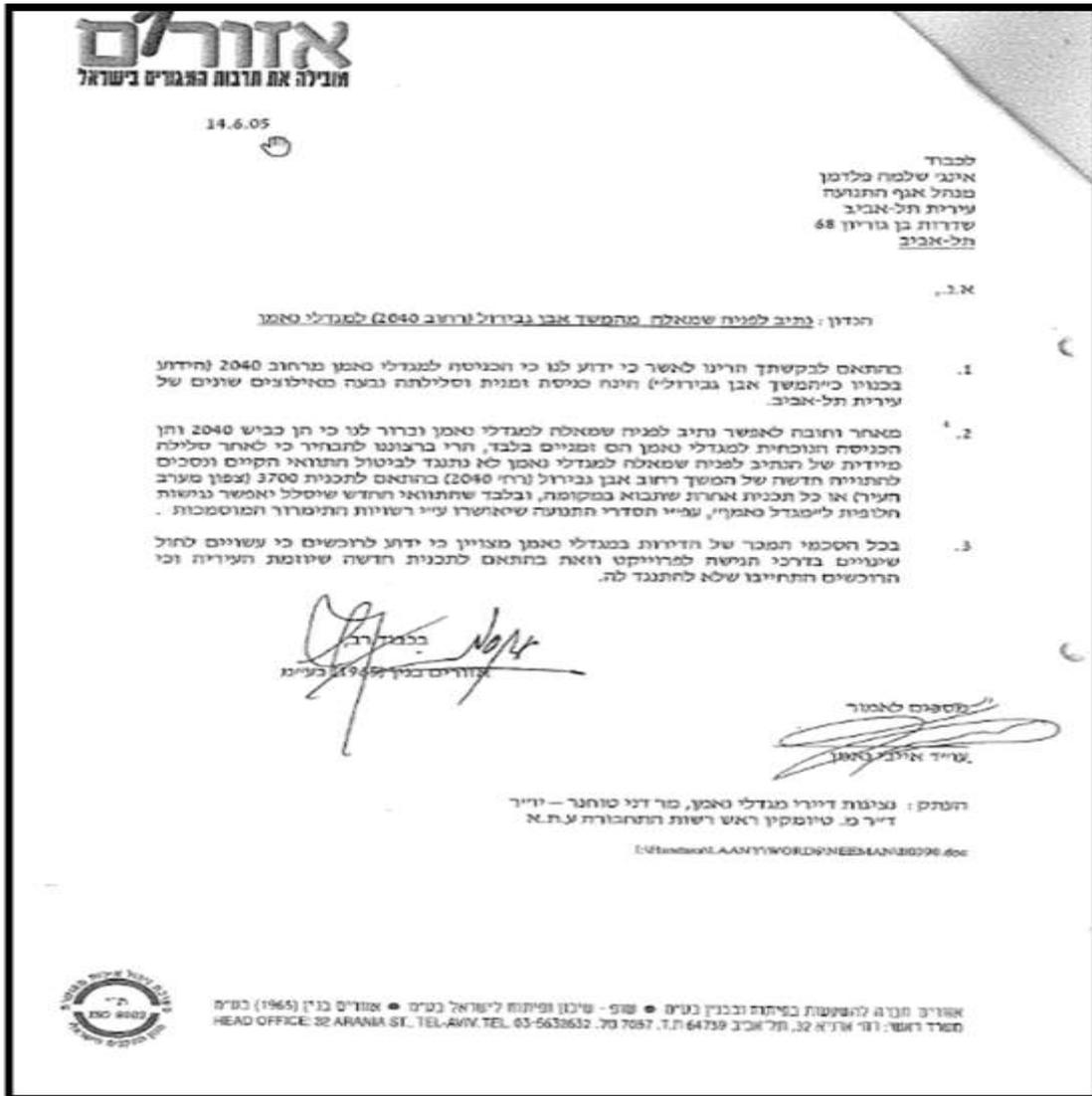
**השמאי ערן לס**

במסגרת שומות ערן לס נטענו מספר ראשי נזק אשר בגינן לעמדתו נגרמה ירידת ערך בדירות התובעים בגין אישורה של תכנית 3700 :  
חשיפה לרעש.  
שינוי אופי הסביבה.  
שינוי בנוף.  
שינוי בדרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן".  
קביעת מגרש בייעוד מסחרי.  
פגיעה בפרטיות וציפיות.

**תקציר חו"ד שמאי הועדה מר רם סויצקי**  
**חוות הדעת המפורטת מצורפת והינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה:**

להלן התייחסות לטענות שמאי התובעים :

- א. השמאים לא התייחסו למכתב חברת אזורים למנהל אגף התנועה בעיריית תל-אביב משנת 2005 בעניין תוואי המשך רחוב אבן גבירול בהתאם לתכנית 3700 ודרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן", ממנו עולה באופן מפורש כי בעלי הדירות רכשו את דירותיהם בידיעה ברורה ובלתי משתמעת לשתי פנים אודות הכוונה להסיט את תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח במסגרת תכנית 3700.



ב. מתחם המגורים "מגדלי נאמן" הינו מתחם המבודד משאר השכונות הצפוניות, דבר שפגע בו לאורך השנים.

בנייני המגורים ממותגים כבנייני יוקרה ומאוכלסים באנשי אמידים, פוליטיקאים, עו"ד. הצפי היה שמחירי המקרקעין בתחום מתחם "מגדלי נאמן" יהיו בהתאם לפחות כמו מגדלי אקירוב, בזל, W בוטיק, YOU ועוד.

**אך לא כך הדבר והסיבה הבלעדית לכך ולהלן ציטוט (להלן ציטוט מכתבה שנערכה בתאריך 4.11.2012 מעריב עסקים "אך אם למשל נגמר החלב יש לנסוע למרכז הקניות הקרוב. "אין בכך שום בעיה", אומר עו"ד נאמן, "פשוט מזמינים באינטרנט ולא צריך לצאת מהבית").**

תכנית 3700 תחבר את מתחם "מגדלי נאמן" עם העיר תל אביב מדרום ותבטל את בידודם.

#### ג. שינוי בנוף המשתקף מהדירות:

נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי טרם אישורה של תכנית 3700 פנו דירות התובעים לנוף פתוח וחלקן אף לכיוון הים.

מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם לפי תכנית 1700.

במצב תכנוני קודם, מתחם "מגדלי נאמן" אינו צמוד וצופה לשטח פתוח ירוק, אלא לשטח בו פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת) ועליו ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק המבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.

בל נשכח כי הנוף של דירות התובעים ברובו הינו של כביש ת"א חיפה ומכללת לוינסקי ולא נוף של חוף ים.

#### ד. שינוי בגישה למתחם:

שינוי זה אינו משמעותי ואין בו כל פגיעה בשווי דירות התובעים מהסיבות הבאות: אין הבדל מהותי בין כניסה מצד מזרח למתחם או לכניסה מצד מערב למתחם, ובוודאי שאין בהסטת הכניסה זו כדי לפגוע בשווי דירות התובעים.

#### ה. ייעוד מסחרי מצפון למתחם "מגדלי נאמן"

מצפון לפרויקט המגורים במתחם "מגדלי נאמן" קיים מגרש ביעוד למסחר. כאמור לעיל, מתחם "מגדלי נאמן" ממוקם בחלקה הצפוני של העיר והינו מבודד מהשכונות הצפוניות, לכן בניה של מרכז מסחרי בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע ומבנה ציבורי יגרמו לשינוי חיובי ויהפכו את האזור לחלק אינטגרלי משכונה קיימת ולא מאי של בנינים שאינו מחובר לעיר.

#### ו. פגיעה בפרטיות:

במצב תכנוני קודם, מתחם "מגדלי נאמן" אינו צמוד לשטח ירוק אלא לשטח בו פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת) ועליו ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט.

כמו-כן, בצמוד למתחם מצידו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.

שינוי הנוף ישפר את המצב הקודם ויצור רצף אורבני, שאינו רק מתחם מגורים, בצמוד לשטח מבנה ציבור עם פוטנציאל בניה של 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת).

גם במצב הקודם קיימים בניינים אשר חלקם מגיע כאמור לעיל, לשמונה קומות מעל קומת קרקע.

להערכת קיימת עדיפות לבנייני מגורים ואוכלוסייה אשר במרבית שעות היום אינה נמצאת בבתים, מאשר אוכלוסייה שיוצרת תחלופה ורעש עד לשעות אחר הצהריים ואף מאוחר יותר.

תכנית 3700 תחזק את הסביבה ותשביח אותה.

#### ז. פיתוח סביבתי:

פיתוח הסביבה הצמודה למתחם "מגדלי נאמן" חלקי בכל הקשור לכבישים ומדרכות. זאת ועוד מצפון קיים מפגע תברואתי, עת בחורף נוצרות שלוליות אשר גוררות למגפת יתושים.

תכנית 3700 תגרור את האזור לפיתוח כבישים תשתיות וכדומה, אשר ימנע את האמור לעיל.

#### ח. אקוסטיקה:

הוועדה המקומית שכרה את שירותיו של ד"ר יולי קלר, מומחה אקוסטיקה מחברת ד"ר יולי קלר בע"מ, על מנת לחוות את דעתו בעניין השינוי במפלס הרעש בדירות התובעים כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן" וכן על מנת לבחון את חוות הדעת שהוגשו בעניין מטעם התובעים.

בהתבסס על ניתוח תוצאות המדידות שנערכו בחוות הדעת, הוסקו מסקנות כדלקמן:

מפלסי הרעש שייוצרו בדירות התובעים כתוצאה מהסטת המשך רחוב אבן גבירול לתוואי המזרחי יהיו נמוכים במידה משמעותית ממפלס רעש הרקע הקיים בסביבה טרם הפעלתו של הכביש. כלומר, אנרגיית הרעש הסביבתי הקיים מכוחם של 3 מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים הקיימים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" (תנועת המטוסים בשדה התעופה "שדה דב", הרק"ל והתחבורה בדרך נמיר) גבוהה משמעותית מאנרגיית הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול ולכן תוספת מקור הרעש של המשך רחוב אבן גבירול לרעש הקיים לא תורגש.

התוספת למפלס הרעש הקיים בדירות התובעים, שתיגרם מהעברת תוואי המשך רחוב אבן גבירול מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לעומת הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול הינו מערבי למתחם "מגדלי נאמן" תהיה קטנה באופן משמעותי מ-3 dB(A), כלומר תוספת מקור הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" לעומת מיקומו בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", אינה מהותית ולא תורגש על רקע הרעש הסביבתי הקיים בסביבת המתחם הנגרם כאמור על ידי שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן". האדם אינו מצביע על שינוי בתחושת הרעש הסובייקטיבית עד אשר השינוי במפלס הרעש אינו עולה על 3 dB(A).

#### • רעש התחבורה

לא ישנה את האקלים האקוסטי שהיה לפני עריכת השינויים.

#### • רעש רכבות

לא יהיה צורך בנקיטת אמצעים להגבלת הרעש הודות לאי השינוי של האקלים האקוסטי.

משמע הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הפעלתו.

#### ט. עסקאות השוואה

כעולה מניתוח העסקאות במתחם "מגדלי נאמן", השווי למ"ר בנוי במתחם "מגדלי נאמן" לאורך השנים לא ירד, אלא עלה.

#### סיכום

בבחינת השפעת אישור תכנית על שווי המקרקעין יש להשוות את שווי המקרקעין במצב הקודם טרם אישורה של התכנית החדשה ובהתעלם ממנה, אל מול שווי המקרקעין במצב החדש לאחר אישורה של התכנית החדשה.

כפי שהוכח בניתוח עסקאות מכר בסביבת מתחם "מגדלי נאמן", לא חלה כל פגיעה בשווי דירות התובעים, המצדיקה תשלום פיצויים בגין ירידת ערך אלא שווים של המקרקעין עלה.

ניתן לראות שהמקרקעין באזור מבוקשים ולא זאת בלבד שהמחירים לא יורדים הם עולים.

קונה סביר אשר היה בוחן את הסביבה, היה מביא בחשבון כי האזור כמו אזורים דומים יעבור פיתוח לפחות כדוגמת הגוש הגדול או דומים לו. וסביר כי תכנית שתגבש לכדי תכנון מפורט (מגורים/תעסוקה/מסחר וכיוצ"ב).

**תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית לתביעות שהוגשו באמצעות עו"ד יצחק קירה בהתאם לשומות ערן לס חוות דעת מפורטת מצורפת והינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעות בענין הדירות במתחם "מגדלי נאמן" אשר הוגשו על ידי עו"ד יצחק קירה ונתמכו בחוות דעת שמאית של השמאי ערן לס :

**חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח').

**בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווין של דירות התובעים, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

**שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית 3700**

כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון תכניות אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, כדלקמן: במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים הוצגה תכנית 1700/א' 3 באופן חלקי וחסר. זאת, משום שכחלק מתכנית זו, קיים נספח דרישות אקוסטיות אשר כלל לא צוין במסגרת תיאור התכנית בחוות דעת שמאי התובעים, אשר בוודאי שיש בו כדי להשפיע על שווין של הדירות במצב תכנוני קודם.

במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים, כלל לא הוצגה כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, תמ"א 4/23 אשר אושרה בי.פ. 1938 מיום 8.7.10.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת תמ"א 23/א'4 סומנה רצועה לתכנון קו מתע"ן המכונה ה"קו הירוק", אשר תעבור בין הערים הרצליה, תל אביב, חולון וראשון לציון. רצועה זו עוברת ממזרח למתחם "מגדלי נאמן".

במסגרת תכנית 3700, הוסט כאמור תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרח למתחם "מגדלי נאמן", שהינו תוואי רצועת קו המתע"ן המוכנה כאמור ה"קו הירוק". כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, תוואי ה"קו הירוק" הממוקם ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" היה מאושר וברי כי תוואי זה משפיע באופן מהותי על המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700. עם זאת, תכנית זו על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנו, לרבות תוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה אשר עובר כאמור מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לא נלקח בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 בחוות דעת שמאי התובעים.

**היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

### שגה שמאי התובעים עת העריך את הפגיעה הנטענת בהתבסס על מחקרים תיאורטיים

יש לדחות מכל וכל את ניסיון שמאי התובעים להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי דירות התובעים באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי דירות התובעים, תוך התבססות על מחקרים ומאמרים תיאורטיים שאינם עומדים במבחן המציאות.

כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הערכה זו הינה שגויה מיסודה, שכן, היה על שמאי התובעים להעריך את המקרקעין באמצעות גישת ההשוואה, הן על פי תקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין והן על פי הפרקטיקה השמאית כפי שנעשה נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

שמאי התובעים בחר להתעלם מהעסקאות הרבות שנעשו במהלך השנים במתחם "מגדלי נאמן". זאת, ככל הנראה מאחר שמניתוח עסקאות אלו, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, עולה כי השווי למ"ר בנוי במתחם "מגדלי נאמן" לאורך השנים לא ירד, אלא עלה. יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי השווי למ"ר עלה במהלך השנים באופן זהה לפרויקטים ברי השוואה אחרים.

כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כלליים – בין בארץ ובין בחו"ל, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).

ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יושם השגוי על המקרקעין. זאת, עת מתחם "מגדלי נאמן" מורכב מבנייני מגורים רבי קומות יוקרתיים, העומדים מבודדים בצפון העיר תל אביב, כאשר בסמיכות להם, מצדם המזרחי, במצב תכנוני קודם קיים פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת), עליו ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.

יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצדו המזרחי, קיים כביש סטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.

**מכל האמור עולה, כי התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה הנטענת על ידם בשווי דירות התובעים, ומשכך יש לדחות מכל וכל את תחשיביו של שמאי התובעים.**

**מכתב חברת אזורים**

ביום 14.6.05 נשלח על ידי חברת אזורים בנין (1965) בע"מ מכתב למנהל אגף התנועה בעיריית תל אביב מכתב שכותרתו "נתיב לפנייה שמאלה מהמשך אבן גבירול (רחוב 2040) למגדלי נאמן".

במסגרת המכתב הנ"ל, אשר עו"ד אייבי נאמן, המתגורר במתחם "מגדלי נאמן", חתום על גביו תוך שהוא מסכים לאמור בו והעתקו של המכתב נשלח גם למר דני טוחנר מנציגות דיירי מגדלי נאמן, נמסרו הדברים הבאים:

- חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ידוע לה כי הכניסה למגדלי נאמן מרחוב 2040 הינה כניסה זמנית וסלילתה נבעה מאילוצים שונים של עיריית תל אביב.
- חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ברור לה כי הן כביש 2040 והן הכניסה הנוכחית למתחם "מגדלי נאמן" הם זמניים בלבד וכי בלאחר סלילה מיידית של הנתיב לפנייה שמאלה למתחם "מגדלי נאמן", החברה לא תתנגד לביטול התוואי הקיים של רחוב 2040 והתווייתו החדשה של המשך רחוב אבן גבירול (רחוב 2040) בהתאם לתכנית 3700 (צפון מערב העיר) או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה, ובלבד שהתוואי החדש שייסלל יאפשר נגישות חלופית למתחם "מגדלי נאמן", עפ"י הסדרי התנועה שיאושרו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
- חברת אזורים הנ"ל, מצהירה כי בכל הסכמי המכר של הדירות במתחם "מגדלי נאמן" מצוין כי ידוע לרוכשים כי עשויים לחול שינויים בדרכי הגישה לפרויקט וזאת בהתאם לתכנית חדשה שיוזמת העירייה וכי הרוכשים התחייבו שלא להתנגד לה.
- כלומר, כבר בשנת 2005 רוכשי הדירות במתחם "מגדלי נאמן" היו מודעים לתכנית 3700 המתוכננת, וכן על שינוי דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" והסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".
- משכך, ברי כי קונה סביר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, היה מביא בחשבון שינויים אלו ואת השפעתם (ככל שקיימת) על שווי הדירות במתחם "מגדלי נאמן".
- על אף האמור ובחוסר תום לב, הוגשה תביעות הפיצויים על ידי התובעים, וזאת מבלי לציין כלל את עצם קיומו של מכתב חברת אזורים, את עצם הידיעה עוד בשנת 2005 על תכנית 3700 המתוכננת לרבות הסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".

**התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים**

**(1) רעש**

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעות הפיצויים בעניין עלייה במפלס בדירותיהם כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן".
- לצורך הוכחת הפגיעה, צורפה על ידי התובעים חוות דעת מומחה אקוסטית שנערכה על ידי חברת גיגי-טק טכנולוגיה להגנת הסביבה.
- לצורך בחינת טענות התובעים, שכרה הוועדה המקומית את שירותיו של ד"ר יולי קלר, מומחה אקוסטיקה מחברת ד"ר יולי קלר בע"מ, על מנת לחוות את דעתו בעניין השינוי במפלס הרעש בדירות התובעים כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן" וכן על מנת לבחון את חוות הדעת שהוגשו בעניין מטעם התובעים.
- במסגרת חוות הדעת האקוסטית הזו, נבחנו מפלסי הרעש בדירות התובעים בשני מצבים, האחד כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממערב למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, והשני כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני החדש לאחר אישורה של תכנית 3700.
- כמפורט בחוות דעת אקוסטית זו, בהתבסס על ניתוח תוצאות המדידות שנערכו, הוסקו מסקנות כדלקמן:
  - מפלסי הרעש שיווצרו בדירות התובעים כתוצאה מהסטת המשך רחוב אבן גבירול לתוואי המזרחי יהיו נמוכים במידה משמעותית ממפלס רעש הרקע הקיים בסביבה טרם הפעלתו של הכביש. כלומר, אנרגיית הרעש הסביבתי הקיים מכוחם של 3 מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" (תנועת המטוסים בשדה התעופה "שדה דב", הרק"ל והתחבורה בדרך נמיר) גבוהה משמעותית מאנרגיית הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול ולכן תוספת מקור הרעש של המשך רחוב אבן גבירול לרעש הקיים לא תורגש.

- התוספת למפלס הרעש הקיים בדירות התובעים, שתיגרם מהעברת תוואי המשך רחוב אבן גבירול מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לעומת הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול הינו מערבי למתחם "מגדלי נאמן" תהיה קטנה באופן משמעותי מ-3 dB(A), כלומר תוספת מקור הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" לעומת מיקומו בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", אינה מהותית ולא תורגש על רקע הרעש הסביבתי הקיים בסביבת המתחם הנגרם כאמור על ידי שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן".
- האדם אינו מצביע על שינוי בתחושת הרעש הסובייקטיבית עד אשר השינוי במפלס הרעש אינו עולה על של 3 dB(A).
- החלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי של  $R_w = 47$  dB, שהוגדרו בנספח האקוסטי של תכנית 1700 א'3, יפחיתו את מפלסי הרעש הכוללים, כולל הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול, עד לרמה שלא תעלה על 21 dB(A) – רמת רעש נמוכה ביותר.
- כלומר, התוספת למפלס הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700 לעומת מפלס הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול ממוקם בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", לא תשפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר בדירות התובעים במתחם "מגדלי נאמן" לאחר הסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול.
- משמע הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הפעלתו.

#### התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים

- כחלק מחוות הדעת האקוסטית כאמור, ניתנה התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים, כדלקמן:
  - חברת "גג-טק" ערכה את חוות דעתה בהתאם למדידה בת 72 שעות אשר החלה ביום 29.11.17 (יום רביעי) בשעה 18:00 והסתיימה ביום 2.12.17 (יום שבת) בשעה 18:00, כלומר המדידה כללה את הימים שישי ושבת אשר בהם לא מתקיימות טיסות, המהווה כאמור מקור רעש דומיננטי בסביבת המתחם "מגדלי נאמן". המשמעות הינה כי מפלס הרעש הסביבתי הנובע כאמור בין היתר ממקור הרעש הדומיננטי של רעש הטיסות, נמוך יותר ואינו נכון.
  - בחוות דעת זו מוצג מפלס רעש ממוצע  $Leq$  לכל 72 שעות המדידה של תקופת הניטור. מפלס זה אינו מייצג כלל את השפעת הרעש של תנועת המטוסים המיוצגת על ידי המפלס  $Ldn$  הנותן משקל יתר בשיעור של 10 dB(A) למפלס רעש המטוסים בשעות הלילה. המשמעות הינה כי מפלסי רעש המטוסים הינם נמוכים מהמפלסים הנכונים ובכך קיימת השפעה ישירה על מפלס הרעש הסביבתי.
  - בחוות הדעת המתוארת מדידת רעש של 22 דקות במרחק של 50 מ' מרחוב לוי אשכול ובגובה של 1.5 מ' מעל פני הקרקע. מדידה זו אינה יכולה לייצג את רמות הרעש שייוצרו בקומה 3 מהמשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי, הואיל ומפלס הרעש בקומה שלישית נגרם ממקורות רעש קרובים ורחוקים ויהיה גבוה משמעותית מהרעש הנוצר ממקור אחד מסוים בגובה של 1.5 מ' מעל הקרקע.
  - בחוות הדעת לא נלקחה בחשבון השפעתו של הרק"ל על הרעש הסביבתי על אף היותו כאמור מקור רעש סביבתי דומיננטי בסביבת מתחם "מגדלי נאמן".
  - למדידה בתוך הדירה אין שום משמעות כיוון שבחינת ההשפעה של רעשי תחבורה מבוססת על מפלסי רעש הנגרמים מחוץ למבנה.
- לסיכום, כמפורט בחוות הדעת האקוסטית, הדו"ח של חברת "גג-טק" לא נערך על פי כללי אקוסטיקה, מפלסי הרעש המוצגים בו אינם מאפיינים הן את הרעש הסביבתי הקיים בעת המדידות והן את הרעש שייוצר בעת פתיחת המשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" לתנועת התחבורה. בנוסף, הדוח אינו מביא בחשבון את כל מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן". אי לכך, הדו"ח של חברת "גג-טק" פסול מבחינה המקצועית.
- משכך, ברי כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים לירידה בשווי דירותיהם כתוצאה מעליה נטענת במפלס הרעש כתוצאה מאישורה של תכנית 3700.

**(2) שינוי בנוף**

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר אסמכתאות, כימותים ותחשיבים, כי כתוצאה מאישורה של תכנית 3700 והשינוי בנוף הנראה מדירות התובעים, מנוף לשטחים פתוחים לנוף עירוני של שכונת מגורים, יפחת שווין של דירות התובעים.
- לצורך טענתו זו, מתבסס שמאי התובעים על מחקרים תאורטיים ומאמרים שבוצעו בנושא השפעת נוף על שווי דירות.
- נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700 פנו דירות התובעים לשטחים פתוחים. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם ומלוא זכויות הבניה הקיימות סטטוטורית לפי תכנית 1700.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם "מגדלי נאמן" אינו צמוד וצופה לשטח פתוח מצידו המזרחי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, אלא לשטח בו פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר בהתאם לתוכנית סטטוטורית ומאושרת כאמור. על שטח זה, ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.
- יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצידו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.
- כפי שפורט לעיל, הלכה היא כי לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם.
- כל האמור והנדרש נעדר בענייננו, כאשר ניסיון יישומם של המחקרים שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים הינו שגוי ויש לדחותו מכל וכל, מה גם שכפי שפורט לעיל, אין בינו לבין עליית המחירים הקיימת בפועל בשווי דירות במתחם "מגדלי נאמן" דבר וחצי דבר. משכך, ברי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים בעניין זה, טענות אשר לא הורם בגינן נטל ההוכחה לפגיעה בשווי הדירות.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי שינוי הנוף מכוחה של תכנית 3700 ישפר את המצב התכנוני הקודם וייצור רצף אורבני, שאינו רק פרויקט מתחם מגורים בודד בצמוד לשטח למבני ציבור עם פוטנציאל בניה של 60,000 מ"ר כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין (ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלוברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 95193/07 אקירוב ואחי' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)).
- **מכל האמור עולה כי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים התיאורטיות אשר לא הוכחו על ידם בדבר פגיעה בשווי דירות התובעים כתוצאה מהשינוי שנוצר בנוף הנראה מדירותיהם בגין אישורה של תכנית 3700. משלא הוכחה פגיעה ממשית ומבוססת כאמור, הרי שהתובעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם.**

**(3) קרבה למרכז מסחרי**

- יש לדחות את טענת התובעים אשר נטענה בעלמא ולפיה בגין קביעתו של מגרש ביעוד מסחרי מצפון למתחם "מגדלי נאמן" במסגרת תכנית 3700, נוצרה פגיעה בשווין של דירות התובעים.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם "מגדלי נאמן" ממוקם בחלקה הצפוני של העיר תל אביב והינו מבודד מהשכונות הצפוניות. לכן בניה של מרכז מסחרי בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע תגרום לשינוי חיובי אשר דווקא יגרום לעלייה בשווי דירות התובעים, עת מתחם "מגדלי נאמן" יהפוך לחלק אינטגרלי משכונה קיימת במקום אי של בנינים שאינו מחובר לעיר.

- יובהר גם עתה, כי הסתמכות על מחקר תיאורטי מבלי ליישמו על המאפיינים הספציפיים של המקרקעין נשוא התביעה, אינה מספקת על מנת לעמוד בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

**נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושכין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובע.**

#### סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

#### **תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית לתביעות שהוגשו באמצעות עו"ד אפי דחב"ש בהתאם לשומות יגאל יוסף חוות דעת מפורטת מצורפת והינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הדירות במתחם "מגדלי נאמן" אשר הוגשה על ידי עו"ד אפרים שבח דחב"ש ונתמכה בחוות דעת שמאית של השמאי יגאל יוסף:

#### **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח').
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווין של דירות התובעים, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

#### **שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית 3700**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון תכניות אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, כדלקמן:
- במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים הוצגה תכנית 1700/א'3 באופן חלקי וחסר. זאת, משום שכחלק מתכנית זו, קיים נספח דרישות אקוסטיות אשר כלל לא צוין במסגרת תיאור התכנית בחוות דעת שמאי התובעים, אשר בוודאי שיש בו כדי להשפיע על שווי של הדירות במצב תכנוני קודם.
- במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים, תוארה כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, תמ"א 4/א'23 אשר אושרה בי.פ. 1938 מיום 8.7.10.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת תמ"א 4/א'23 סומנה רצועה לתכנון קו מתע"ן המכונה ה"קו הירוק", אשר תעבור בין הערים הרצליה, תל אביב, חולון וראשון לציון. רצועה זו עוברת ממזרח למתחם "מגדלי נאמן".
- במסגרת תכנית 3700, הוסט כאמור תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרח למתחם "מגדלי נאמן", שהינו תוואי רצועת קו המתע"ן המכונה כאמור ה"קו הירוק".
- כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, תוואי ה"קו הירוק" הממוקם ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" היה מאושר וברי כי תוואי זה משפיע באופן מהותי על המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700.
- עם זאת, תוואי זה לא נלקח בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 בחוות דעת שמאי התובעים.
- **היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

#### שגה שמאי התובעים עת העריך את הפגיעה הנטענת בהתבסס על מחקרים תיאורטיים

- יש לדחות מכל וכל את ניסיון שמאי התובעים להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי דירות התובעים באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי דירות התובעים, תוך התבססות על מחקרים ומאמרים תיאורטיים שאינם עומדים במבחן המציאות.
- כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הערכה זו הינה שגויה מיסודה, שכן, היה על שמאי התובעים להעריך את המקרקעין באמצעות גישת ההשוואה, הן על פי תקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין והן על פי הפרקטיקה השמאית כפי שנעשה נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- שמאי התובעים בחר להתעלם מהעסקאות הרבות שנעשו במהלך השנים במתחם "מגדלי נאמן". זאת, ככל הנראה מאחר שמניתוח עסקאות אלו, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, עולה כי השווי למ"ר בנוי במתחם "מגדלי נאמן" לאורך השנים לא ירד, אלא עלה. יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי השווי למ"ר עלה במהלך השנים באופן זהה לפרויקטים ברי השוואה אחרים.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כלליים – בין בארץ ובין בחו"ל, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יושם השגוי על המקרקעין. זאת, עת מתחם "מגדלי נאמן" מורכב מבנייני מגורים רבי קומות יוקרתיים, העומדים מבודדים בצפון העיר תל אביב, כאשר בסמיכות להם, מצדם המזרחי, במצב תכנוני קודם קיים פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת), עליו ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל

מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.

- יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצדו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.
- **מכל האמור עולה, כי התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה הנטענת על ידם בשווי דירות התובעים, ומשכך יש לדחות מכל וכל את תחשיביו של שמאי התובעים.**

#### מכתב חברת אזורים

- ביום 14.6.05 נשלח על ידי חברת אזורים בנין (1965) בע"מ מכתב למנהל אגף התנועה בעיריית תל אביב מכתב שכותרתו "נתיב לפנייה שמאלה מהמשך אבן גבירול (רחוב 2040) למגדלי נאמן".
- במסגרת המכתב הנ"ל, אשר עו"ד אייבי נאמן, המתגורר במתחם "מגדלי נאמן", חתום על גביו תוך שהוא מסכים לאמור בו והעתקו של המכתב נשלח גם למר דני טוחר מנציגות דיירי מגדלי נאמן, נמסרו הדברים הבאים:
  - חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ידוע לה כי הכניסה למגדלי נאמן מרחוב 2040 הינה כניסה זמנית וסלילתה נבעה מאילוצים שונים של עיריית תל אביב.
  - חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ברור לה כי הן כביש 2040 והן הכניסה הנוכחית למתחם "מגדלי נאמן" הם זמניים בלבד וכי בלאחר סלילה מיידית של הנתיב לפנייה שמאלה למתחם "מגדלי נאמן", החברה לא תתנגד לביטול התוואי הקיים של רחוב 2040 והתווייתו החדשה של המשך רחוב אבן גבירול (רחוב 2040) בהתאם לתכנית 3700 (צפון מערב העיר) או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה, ובלבד שהתוואי החדש שייסלל יאפשר נגישות חלופית למתחם "מגדלי נאמן", עפ"י הסדרי התנועה שיאושרו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
  - חברת אזורים הנ"ל, מצהירה כי בכל הסכמי המכר של הדירות במתחם "מגדלי נאמן" מצוין כי ידוע לרוכשים כי עשויים לחול שינויים בדרכי הגישה לפרויקט וזאת בהתאם לתכנית חדשה שיוזמת העירייה וכי הרוכשים התחייבו שלא להתנגד לה.
- כלומר, כבר בשנת 2005 רוכשי הדירות במתחם "מגדלי נאמן" היו מודעים לתכנית 3700 המתוכננת, וכן על שינוי דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" והסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".
- משכך, ברי כי קונה סביר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, היה מביא בחשבון שינויים אלו ואת השפעתם (ככל שקיימת) על שווי הדירות במתחם "מגדלי נאמן".
- **על אף האמור ובחוסר תום לב, הוגשה תביעות הפיצויים על ידי התובעים, וזאת מבלי לציין כלל את עצם קיומו של מכתב חברת אזורים, את עצם הידיעה עוד בשנת 2005 על תכנית 3700 המתוכננת לרבות שינוי דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" והסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".**

#### התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

##### (4) רעש

##### טענות סף

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעות הפיצויים בעניין עלייה במפלס הרעש בדירותיהם כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן".
- לצורך הוכחת הפגיעה, צורפה על ידי התובעים חוות דעת מומחה אקוסטית שנערכה על ידי מר דיויד אפשטיין מאפשטיין אקוסטיקה בע"מ. יוער, כי קיים טעם נפגם ומהותי במתן חוות דעת מומחה זו, עת מר אפשטיין הנ"ל, היה אחד מהיועצים אשר ליוו את הליך אישורה של תכנית 3700 בענייני אקוסטיקה ובמסגרת חוות דעתו האמור כלל לא צוין.
- יתרה מזו, במסגרת חוות דעת מומחה האמורה, נערך חיזוי רעש בהתבסס על נתוני תנועה שהוצגו כביכול במסמך סביבתי שהוכן לתכנית 3700. אלא מאי, המסמך האמור לא צורף לחוות דעת המומחה ומשכך אין ולא ניתן לבחון את אשר נקבע בו. למען הסדר הטוב יובהר, כי לתכנית 3700 לא קיים נספח סטטוטורי בו מצוינים נתוני התנועה האמורים ומשכך אין המדובר במסמך אשר ניתן לטעון כי הינו פומבי ורשמי.

- **ברי, כי משלא לא צורף המסמך האמור, הרי שמסד הנתונים עליו מבוססת חוות דעת המומחה האקוסטי חסר ובלתי ניתן לתקיפה, ומשכך חוות דעת זו אינה מבוססת, הקרקע נשמטת תחתיה ויש לדחותה על הסף.**

### חוות דעת אקוסטית

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, שכרה הוועדה המקומית את שירותיו של ד"ר יולי קלר, מומחה אקוסטיקה מחברת ד"ר יולי קלר בע"מ, על מנת לחוות את דעתו בעניין השינוי במפלס הרעש בדירות התובעים כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן" וכן על מנת לבחון את חוות הדעת שהוגשו בעניין מטעם התובעים.

- במסגרת חוות דעת אקוסטית זו, נבחנו מפלסי הרעש בדירות התובעים בשני מצבים, האחד כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממערב למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, והשני כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני החדש לאחר אישורה של תכנית 3700.

- כמפורט בחוות דעת אקוסטית זו, בהתבסס על ניתוח תוצאות המדידות שנערכו, הוסקו מסקנות כדלקמן:

- מפלסי הרעש שייוצרו בדירות התובעים כתוצאה מהסטת המשך רחוב אבן גבירול לתוואי המזרחי יהיו נמוכים במידה משמעותית ממפלס רעש הרקע הקיים בסביבה טרם הפעלתו של הכביש. כלומר, אנרגיית הרעש הסביבתי הקיים מכוחם של 3 מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים הקיימים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" (תנועת המטוסים בשדה התעופה "שדה דב", הרק"ל והתחבורה בדרך נמיר) גבוהה משמעותית מאנרגיית הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול ולכן תוספת מקור הרעש של המשך רחוב אבן גבירול לרעש הקיים לא תורגש.
- התוספת למפלס הרעש הקיים בדירות התובעים, שתיגרם מהעברת תוואי המשך רחוב אבן גבירול מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לעומת הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול הינו מערבי למתחם "מגדלי נאמן" תהיה קטנה באופן משמעותי מ-3 dB(A), כלומר תוספת מקור הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" לעומת מיקומו בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", אינה מהותית ולא תורגש על רקע הרעש הסביבתי הקיים בסביבת המתחם הנגרם כאמור על ידי שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן".

- האדם אינו מצביע על שינוי בתחושת הרעש הסובייקטיבית עד אשר השינוי במפלס הרעש אינו עולה על של 3 dB(A).

- החלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי של  $R_w = 47$  dB, שהוגדרו בנספח האקוסטי של תכנית 1700 א'3, יפחיתו את מפלסי הרעש הכוללים, כולל הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול, עד לרמה שלא תעלה על 21 dB(A) – רמת רעש נמוכה ביותר.

- **כלומר, התוספת למפלס הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700 לעומת מפלס הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול ממוקם בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", לא תשפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר בדירות התובעים במתחם "מגדלי נאמן" לאחר הסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול.**

- **משמע הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הפעלתו.**

### התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים

- כחלק מחוות הדעת האקוסטית כאמור, ניתנה התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים, כדלקמן:

- נפחי התחבורה שנלקחו בחשבון לצורך בחינת חיזוי מפלס הרעש בחוות הדעת מטעם התובעים (אשר כאמור לא הוצגו בחוות דעתם), שונים וגבוהים במידה משמעותית ובלתי מקובלת הן מאלו המוצגים הן בדו"ח של חברת תופי סביבה ואקוסטיקה בע"מ המהווה את הנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3700 שאושרה כאמור על ידי הוועדה המחוזית ומציגים צפי לשנת 2030 והן את ספירות החתך שבוצעו בינואר 2019 ברחוב 2040 הסמוך למתחם "מגדלי נאמן".

- מהירות הנסיעה ברחוב אבן גבירול נקבעה בחוות דעת זו על 70 קמ"ש באופן זהה למהירות הנסיעה שנלקחה בחשבון בדרך נמיר. זאת, לעומת מהירות נסיעה של 40 קמ"ש שיש להביא בחשבון. יש לציין כי מהירות הנסיעה בעיר מוגבלת ל-50 קמ"ש.

- נפח המשאיות הבינוניות (רכב בינוני) ברחוב אבן גבירול שנלקחו בחשבון בחוות דעת זו הינו 152 רכבים. לשם ההשוואה, בנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3700, אשר נערך על ידי

חברת תופי סביבה ואקוסטיקה בע"מ ואושר על ידי הוועדה המחוזית, נקבע בטבלת נפחי תנועה ומהירויות נסיעה לשנת 2030, כי נפח הרכבים הבינוניים והאוטובוסים באבן גבירול יהיה 68 רכבים.

○ נפח המשאיות הכבדות (רכב כבד) ברחוב אבן גבירול שנקבע בחשבון בחוות דעת זו הינו 32 רכבים. לשם ההשוואה, בנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3/3700, אשר נערך על ידי חברת תופי סביבה ואקוסטיקה בע"מ ואושר על ידי הוועדה המחוזית, נקבע בטבלת נפחי תנועה ומהירויות נסיעה לשנת 2030, כי נפח הרכבים הבינוניים והאוטובוסים באבן גבירול יהיה 15 רכבים.

○ בחוות דעת זו ישנה התעלמות משניים משלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" - רעשי המטוסים בשל סמיכות המתחם לשדה תעופה "שדה דב" והרק"ל. התעלמות זו מעוותת את תמונת האקלים האקוסטי במתחם "מגדלי נאמן" ומעצימה את השפעת הרעש של המשך רחוב אבן גבירול הן כאשר המשך רחוב אבן גבירול ייסלל בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן" והן כאשר המשך רחוב אבן גבירול ייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן". זאת, מאחר ובפועל, המשך רחוב אבן גבירול מהווה כאמור מקור רעש משני של הרעש הסביבתי אשר אינו מורגש על הרקע של הרעש הסביבתי הקיים והדומיננטי.

● **לסיכום, כמפורט בחוות הדעת האקוסטית, חוות הדעת מטעם התובעים מתעלמת משניים משלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן". כמו כן, בחוות דעת זו מובאים בחשבון נפחי תנועה ומהירויות נסיעה גבוהים ובלתי מקובלים ומבלי שהוצג מסד הנתונים עליו בוססו הנתונים הנ"ל. הבאתם בחשבון של שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים ותיקון הנפחים והמהירויות, תביא למסקנה כי הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הסטת תוואי הכביש.**

● **משכך, ברי כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים לירידה בשווי דירותיהם כתוצאה מעליה נטענת במפלס הרעש כתוצאה מאישורה של תכנית 3700.**

#### (5) שינוי בנוף ובאופי הסביבה

● יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר אסמכתאות, כימותים ותחשיבים, כי כתוצאה מאישורה של תכנית 3700 והשינוי בנוף הנראה מדירות התובעים, מנוף לשטחים פתוחים לנוף עירוני של שכונת מגורים, יפחת שווין של דירות התובעים.

● לצורך טענתו זו, מתבסס שמאי התובעים על מחקרים תאורטיים שבוצעו בנושא השפעת נוף על שווי דירות ועל ניסיון להיתלות בנתוני עסקאות בשכונת רמת אביב ג' בין דירות חזיתיות לשטח פתוח לדירות עורפיות לשטח פתוח.

● נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700 פנו דירות התובעים לשטחים פתוחים. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם ומלוא זכויות הבניה הקיימות סטטוטורית לפי תכנית 1700.

● כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם "מגדלי נאמן" אינו צמוד וצופה לשטח פתוח מצידו המזרחי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, אלא לשטח בו פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר בהתאם לתוכנית סטטוטורית ומאושרת כאמור. על שטח זה, ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.

● יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצידו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.

● כפי שפורט לעיל, הלכה היא כי לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם.

● **כל האמור והנדרש נעדר בענייננו, כאשר ניסיון יישומם של המחקרים שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים הינו שגוי ויש לדחותו מכל וכל, מה גם שכפי שפורט לעיל, אין בינו לבין עליית המחירים**

**הקיימת בפועל בשווי דירות במתחם "מגדלי נאמן" דבר וחצי דבר. משכך, ברי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים בעניין זה, טענות אשר לא הורם בגינן נטל ההוכחה לפגיעה בשווי הדירות.**

- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי שינוי הנוף מכוחה של תכנית 3700 ישפר את המצב התכנוני הקודם וייצור רצף אורבני, שאינו רק פרויקט מתחם מגורים בודד בצמוד לשטח למבני ציבור עם פוטנציאל בניה של 60,000 מ"ר כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זו מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין (ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 95193/07 אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).
- בנוסף, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים לפיה תכנית 3700 תשנה את אופי סביבת האוכלוסייה בסביבת מתחם "מגדלי נאמן".
- בגין טענה זו לשינוי אופי האוכלוסייה, טוען שמאי התובעים בעלמא, תוך התבססות על מחקרים כלליים ותיאורטיים אך ללא כל תימוכין וסימוכין המתייחסים באופן ספציפי וקונקרטי למקרקעין נשוא התביעות, כי שווין של דירות התובעים ירד. משלא עמדו התובעים בנטל הוכחת הפגיעה הנטענת, יש לדחות טענות אלו מכל וכל.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי פיתוח הסביבה הצמודה למתחם "מגדלי נאמן" במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, הינו חלקי בכל הקשור לכבישים ומדרכות, כאשר מצפון למתחם "מגדלי נאמן" קיים מפגע תברואתי, עת בחורף נוצרות שלוליות הגורמות למגפת יתושים.
- תכנית 3700 והוראותיה תגרום לפיתוח כבישים ותשתיות כך שאלו ישתפרו באופן מהותי. ברי כי פיתוח משמעותי זה יגרום לעלייה בשווי דירות התובעים.
- כמו כן, תכנית 3700 מהווה כאמור את אחת מיתרות הקרקע האחרונה בעיר תל – אביב. השכונה העתידית תהיה יוקרתית (כיום מחירי קרקע ליח"ד הינם מהיקרים בארץ), תהנה מתכנון מודרני שיכלול שטחי ציבור רבים, בתי ספר, גני ילדים שטחי מסחר ועוד, כך שהלכה למעשה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מהות השינויים הצפויים בגין תכנית 3700 על סביבת מתחם "מגדלי נאמן" תביא למשיכת אוכלוסייה בעלת רמה סוציאקונומית גבוהה ואיכותית (כדברי המחקר) ותעלה את מחירי הדירות בהתאם.
- מכל האמור עולה כי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים התיאורטיות אשר לא הוכחו על ידם בדבר פגיעה בשווי דירות התובעים כתוצאה מהשינוי שנוצר בנוף הנראה מדירותיהם וכן משינוי אופי הסביבה הנטען בגין אישורה של תכנית 3700. משלא הוכחה פגיעה ממשית ומבוססת כאמור, הרי שהתובעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם.

#### (6) קרבה למרכז מסחרי

- יש לדחות את טענת התובעים אשר נטענה בעלמא ולפיה בגין קביעתו של מגרש בייעוד מסחרי מצפון למתחם "מגדלי נאמן" במסגרת תכנית 3700, נוצרה פגיעה בשווין של דירות התובעים.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם "מגדלי נאמן" ממוקם בחלקה הצפוני של העיר תל אביב והינו מבודד מהשכונות הצפוניות. לכן בניה של מרכז מסחרי בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע תגרום לשינוי חיובי אשר דווקא יגרום לעלייה בשווי דירות התובעים, עת מתחם "מגדלי נאמן" יהפוך לחלק אינטגרלי משכונה קיימת במקום אי של בנינים שאינו מחובר לעיר.
- יובהר גם עתה, כי הסתמכות על מחקר תיאורטי מבלי ליישמו על המאפיינים הספציפיים של המקרקעין נשוא התביעה, אינה מספקת על מנת לעמוד בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

#### (7) הנגישות למתחם "מגדלי נאמן"

- יש לדחות מכל וכל את טענות שמאי התובעים כי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, הגישה למתחם "מגדלי נאמן" הייתה מהירה וישירה מרחוב 2040 ואילו במצב תכנוני חדש הגישה למתחם "מגדלי נאמן" אינה ישירה ותעשה באמצעות כבישים שכונתיים פנימיים אשר יתחברו להמשך רחוב אבן

גבירול וייכללו צמתים מרומזרים. בשל האמור, טוענים התובעים בעלמא, תוך התבססות על מחקרים תיאורטיים אך מבלי להתבסס על תחשיבים וכימותים, לפגיעה בשווי דירותיהם.

- יש כאמור לדחות טענות אלו של התובעים מכל וכל. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השינוי בדרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" אינו משמעותי ואין בו כל פגיעה בשווי דירות התובעים.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שלאור תכנית 3700 ופיתוח התשתיות מכוחה, תשתפר משמעותית הגישה למתחם "מגדלי נאמן" ותחברו לעיר תל אביב, כאשר במצבו ערב אישורה של תכנית 3700 היה מבודד ומרוחק. ברי כי שיפור זה דווקא יגרום לעלייה בשווי דירות התובעים.
- **יתרה מזאת, כפי שתואר לעיל, הרי ששינוי דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" היה כאמור ידוע לרוכשי הדירות עוד בשנת 2005, עת נשלח מכתב חברת אזורים אשר תואר בהרחבה לעיל, כלומר עוד במצב תכנוני קודם, קונה סביר היה מביא בחשבון את השינוי הצפוי של דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן", כפי שזה בא לידי ביטוי בתכנית 3700.**

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובע.

### סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

### תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית לתביעות שהוגשו באמצעות עו"ד גל מנשה בהתאם לשומת אשר הרמן חוות דעת מפורטת מצורפת והינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הדירות במתחם "מגדלי נאמן" אשר הוגשה על ידי עו"ד גל מנשה וגולן לייכטמן ונתמכה בחוות דעת שמאית של השמאי אשר הרמן:

#### חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין הערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח').
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווין של

דירות התובעים, המביאים לבטלות ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

### שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית 3700

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון תכניות אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, כדלקמן:
- במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים הוצגה תכנית 1700/א/3 באופן חלקי וחסר.
- זאת, משום שכחלק מתכנית זו, קיים נספח דרישות אקוסטיות אשר כלל לא צוין במסגרת תיאור התכנית בחוות דעת שמאי התובעים, אשר בוודאי שיש בו כדי להשפיע על שווי של הדירות במצב תכנוני קודם.
- במסגרת תיאור המצב התכנוני בחוות דעת שמאי התובעים, כלל לא הוצגה כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, תמ"א 4/א/23 אשר אושרה בי.פ. 1938 מיום 8.7.10.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת תמ"א 4/א/23 סומנה רצועה לתכנון קו מתע"ן המכונה ה"קו הירוק", אשר תעבור בין הערים הרצליה, תל אביב, חולון וראשון לציון. רצועה זו עוברת ממזרח למתחם "מגדלי נאמן".
- במסגרת תכנית 3700, הוסט כאמור תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרח למתחם "מגדלי נאמן", שהינו תוואי רצועת קו המתע"ן המוכנה כאמור ה"קו הירוק".
- כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, תוואי ה"קו הירוק" הממוקם ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" היה מאושר וברי כי תוואי זה משפיע באופן מהותי על המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700.
- עם זאת, תכנית זו על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנו, לרבות תוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה אשר עובר כאמור מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לא נלקח בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 בחוות דעת שמאי התובעים.
- **היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית 3700 על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

### שגה שמאי התובעים עת העריך את הפגיעה הנטענת בהתבסס על מחקרים תיאורטיים

- יש לדחות מכל וכל את ניסיון שמאי התובעים להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי דירות התובעים באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי דירות התובעים, תוך התבססות על מחקרים ומאמרים תיאורטיים שאינם עומדים במבחן המציאות.
- כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הערכה זו הינה שגויה מיסודה, שכן, היה על שמאי התובעים להעריך את המקרקעין באמצעות גישת ההשוואה, הן על פי תקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין והן על פי הפרקטיקה השמאית כפי שנעשה נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- שמאי התובעים בחר להתעלם מהעסקאות הרבות שנעשו במהלך השנים במתחם "מגדלי נאמן". זאת, ככל הנראה מאחר שמניתוח עסקאות אלו, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, עולה כי השווי למ"ר בנוי במתחם "מגדלי נאמן" לאורך השנים לא ירד, אלא עלה. יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי השווי למ"ר עלה במהלך השנים באופן זהה לפרויקטים ברי השוואה אחרים.

- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כלליים – בין בארץ ובין בחו"ל, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).
- ובעניינו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישום השגוי על המקרקעין. זאת, עת מתחם "מגדלי נאמן" מורכב מבנייני מגורים רבי קומות יוקרתיים, העומדים מבודדים בצפון העיר תל אביב, כאשר בסמיכות להם, מצדם המזרחי, במצב תכנוני קודם קיים פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית מאושרת), עליו ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.
- יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצדו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.
- **מכל האמור עולה, כי התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה הנטענת על ידם בשווי דירות התובעים, ומשכך יש לדחות מכל וכל את תחשיביו של שמאי התובעים.**

#### מכתב חברת אזורים

- ביום 14.6.05 נשלח על ידי חברת אזורים בנין (1965) בע"מ מכתב למנהל אגף התנועה בעיריית תל אביב מכתב שכותרתו "נתיב לפנייה שמאלה מהמשך אבן גבירול (רחוב 2040) למגדלי נאמן".
- במסגרת המכתב הנ"ל, אשר עו"ד אייבי נאמן, המתגורר במתחם "מגדלי נאמן", חתום על גביו תוך שהוא מסכים לאמור בו והעתקו של המכתב נשלח גם למר דני טוחר מנציגות דיירי מגדלי נאמן, נמסרו הדברים הבאים:
  - חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ידוע לה כי הכניסה למגדלי נאמן מרחוב 2040 הינה כניסה זמנית וסלילתה נבעה מאילוצים שונים של עיריית תל אביב.
  - חברת אזורים הנ"ל, מאשרת כי ברור לה כי הן כביש 2040 והן הכניסה הנוכחית למתחם "מגדלי נאמן" הם זמניים בלבד וכי בלאחר סלילה מיידית של הנתיב לפנייה שמאלה למתחם "מגדלי נאמן", החברה לא תתנגד לביטול התוואי הקיים של רחוב 2040 והתווייתו החדשה של המשך רחוב אבן גבירול (רחוב 2040) בהתאם לתכנית 3700 (צפון מערב העיר) או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה, ובלבד שהתוואי החדש שייסלל יאפשר נגישות חלופית למתחם "מגדלי נאמן", עפ"י הסדרי התנועה שיאושרו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
  - חברת אזורים הנ"ל, מצהירה כי בכל הסכמי המכר של הדירות במתחם "מגדלי נאמן" מצוין כי ידוע לרוכשים כי עשויים לחול שינויים בדרכי הגישה לפרויקט וזאת בהתאם לתכנית חדשה שיוזמת העירייה וכי הרוכשים התחייבו שלא להתנגד לה.
- כלומר, כבר בשנת 2005 רוכשי הדירות במתחם "מגדלי נאמן" היו מודעים לתכנית 3700 המתוכננת, וכן על שינוי דרך הגישה למתחם "מגדלי נאמן" והסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".
- משכך, ברי כי קונה סביר במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, היה מביא בחשבון שינויים אלו ואת השפעתם (ככל שקיימת) על שווי הדירות במתחם "מגדלי נאמן".
- **על אף האמור ובחוסר תום לב, הוגשה תביעות הפיצויים על ידי התובעים, וזאת מבלי לציין כלל את עצם קיומו של מכתב חברת אזורים, את עצם הידיעה עוד בשנת 2005 על תכנית 3700 המתוכננת לרבות הסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למזרח למתחם "מגדלי נאמן".**

**התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים**

**(1) רעש**

**טענות סף**

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעות הפיצויים בעניין עלייה במפלס הרעש בדירותיהם כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן".
- לצורך הוכחת הפגיעה, צורפה על ידי התובעים חוות דעת מומחה אקוסטית שנערכה על ידי מר דיויד אפשטיין מאפשטיין אקוסטיקה בע"מ. יוער, כי קיים טעם נפגם ומהותי במתן חוות דעת מומחה זו, עת מר אפשטיין הנ"ל, היה אחד מהיועצים אשר ליוו את הליך אישורה של תכנית 3700 בענייני אקוסטיקה ובמסגרת חוות דעתו האמור כלל לא צוין.
- יתרה מזו, במסגרת חוות דעת מומחה האמורה, נערך חיזוי רעש בהתבסס על נתוני תנועה שהוצגו כביכול במסמך סביבתי שהוכן לתכנית 3700. אלא מאי, המסמך האמור לא צורף לחוות דעת המומחה ומשכך אין ולא ניתן לבחון את אשר נקבע בו. למען הסדר הטוב יובהר, כי לתכנית 3700 לא קיים נספח סטטוטורי בו מצוינים נתוני התנועה האמורים ומשכך אין המדובר במסמך אשר ניתן לטעון כי הינו פומבי ורשמי.

- ברי, כי משלא לא צורף המסמך האמור, הרי שמסד הנתונים עליו מבוססת חוות דעת המומחה האקוסטי חסר ובלתי ניתן לתקיפה, ומשכך חוות דעת זו אינה מבוססת, הקרקע נשמטת תחתיה ויש לדחותה על הסף.**

**חוות דעת אקוסטית**

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, שכרה הוועדה המקומית את שירותיו של ד"ר יולי קלר, מומחה אקוסטיקה מחברת ד"ר יולי קלר בע"מ, על מנת לחוות את דעתו בעניין השינוי במפלס הרעש בדירות התובעים כתוצאה מהסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול ממערב למתחם "מגדלי נאמן" לתוואי ממזרחי למתחם "מגדלי נאמן" וכן על מנת לבחון את חוות הדעת שהוגשו בעניין מטעם התובעים.
- במסגרת חוות דעת אקוסטית זו, נבחנו מפלסי הרעש בדירות התובעים בשני מצבים, האחד כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממערב למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני הקודם לתכנית 3700, והשני כאשר תוואי המשך רחוב אבן גבירול הינו ממזרח למתחם "מגדלי נאמן" בהתאם למצב התכנוני החדש לאחר אישורה של תכנית 3700.
- כמפורט בחוות דעת אקוסטית זו, בהתבסס על ניתוח תוצאות המדידות שנערכו, הוסקו מסקנות כדלקמן:
  - מפלסי הרעש שיווצרו בדירות התובעים כתוצאה מהסטת המשך רחוב אבן גבירול לתוואי המזרחי יהיו נמוכים במידה משמעותית ממפלס רעש הרקע הקיים בסביבה טרם הפעלתו של הכביש. כלומר, אנרגיית הרעש הסביבתי הקיים מכוחם של 3 מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים הקיימים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" (תנועת המטוסים בשדה התעופה "שדה דב", הרק"ל והתחבורה בדרך נמיר) גבוהה משמעותית מאנרגיית הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול ולכן תוספת מקור הרעש של המשך רחוב אבן גבירול לרעש הקיים לא תורגש.
  - התוספת למפלס הרעש הקיים בדירות התובעים, שתיגרם מהעברת תוואי המשך רחוב אבן גבירול מזרחית למתחם "מגדלי נאמן" לעומת הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול הינו מערבי למתחם "מגדלי נאמן" תהיה קטנה באופן משמעותי מ-3 dB(A), כלומר תוספת מקור הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" לעומת מיקומו בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", אינה מהותית ולא תורגש על רקע הרעש הסביבתי הקיים בסביבת המתחם הנגרם כאמור על ידי שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן".
  - האדם אינו מצביע על שינוי בתחושת הרעש הסובייקטיבית עד אשר השינוי במפלס הרעש אינו עולה על של 3 dB(A).
  - החלוונת בעלי כושר בידוד אקוסטי של  $R_w = 47$  dB, שהוגדרו בנספח האקוסטי של תכנית 1700 א'3, יפחיתו את מפלסי הרעש הכוללים, כולל הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול, עד לרמה שלא תעלה על 21 dB(A) – רמת רעש נמוכה ביותר.
- כלומר, התוספת למפלס הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700 לעומת מפלס הרעש הקיים כאשר המשך רחוב אבן גבירול ממוקם בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן", לא תשפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר בדירות התובעים במתחם "מגדלי נאמן" לאחר הסטת תוואי המשך רחוב אבן גבירול.
- משמע הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הפעלתו.

**התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים**

- כחלק מחוות הדעת האקוסטית כאמור, ניתנה התייחסות לחוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים, כדלקמן:
  - נפחי התחבורה שנלקחו בחשבון לצורך בחינת חיזוי מפלס הרעש בחוות הדעת מטעם התובעים (אשר כאמור לא הוצגו בחוות דעתם), שונים וגבוהים במידה משמעותית ובלתי מקובלת הן מאלו המוצגים הן בדו"ח של חברת תופ' סביבה ואקוסטיקה בע"מ המהווה את הנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3/3700 שאושרה כאמור על ידי הוועדה המחוזית ומציגים צפי לשנת 2030 והן את ספירות החתך שבוצעו בינואר 2019 ברחוב 2040 הסמוך למתחם "מגדלי נאמן".
  - מהירות הנסיעה ברחוב אבן גבירול נקבעה בחוות דעת זו על 70 קמ"ש באופן זהה למהירות הנסיעה שנלקחה בחשבון בדרך נמיר. זאת, לעומת מהירות נסיעה של 40 קמ"ש שיש להביא בחשבון. יש לציין כי מהירות הנסיעה בעיר מוגבלת ל-50 קמ"ש.
  - נפח המשאיות הבינוניות (רכב בינוני) ברחוב אבן גבירול שנלקחו בחשבון בחוות דעת זו הינו 152 רכבים. לשם ההשוואה, בנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3/3700, אשר נערך על ידי חברת תופ' סביבה ואקוסטיקה בע"מ ואושר על ידי הוועדה המחוזית, נקבע בטבלת נפחי תנועה ומהירויות נסיעה לשנת 2030, כי נפח הרכבים הבינוניים והאוטובוסים באבן גבירול יהיה 68 רכבים.
  - נפח המשאיות הכבדות (רכב כבד) ברחוב אבן גבירול שנלקחו בחשבון בחוות דעת זו הינו 32 רכבים. לשם ההשוואה, בנספח האקוסטי של תכנית תא/מק/3/3700, אשר נערך על ידי חברת תופ' סביבה ואקוסטיקה בע"מ ואושר על ידי הוועדה המחוזית, נקבע בטבלת נפחי תנועה ומהירויות נסיעה לשנת 2030, כי נפח הרכבים הבינוניים והאוטובוסים באבן גבירול יהיה 15 רכבים.
  - בחוות דעת זו ישנה התעלמות משניים משלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן" - רעשי המטוסים בשל סמיכות המתחם לשדה תעופה "שדה דב" והרק"ל. התעלמות זו מעוותת את תמונת האקלים האקוסטי במתחם "מגדלי נאמן" ומעצימה את השפעת הרעש של המשך רחוב אבן גבירול הן כאשר המשך רחוב אבן גבירול ייסלל בתוואי המערבי למתחם "מגדלי נאמן" והן כאשר המשך רחוב אבן גבירול ייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן". זאת, מאחר ובפועל, המשך רחוב אבן גבירול מהווה כאמור מקור רעש משני של הרעש הסביבתי אשר אינו מורגש על הרקע של הרעש הסביבתי הקיים והדומיננטי.
- לסיכום, כמפורט בחוות הדעת האקוסטית, חוות הדעת מטעם התובעים מתעלמת משניים משלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים בסביבת מתחם "מגדלי נאמן". כמו כן, בחוות דעת זו מובאים בחשבון נפחי תנועה ומהירויות נסיעה גבוהים ובלתי מקובלים ומבלי שהוצג מסד הנתונים עליו בוססו הנתונים הנ"ל. הבאתם בחשבון של שלושת מקורות הרעש הסביבתיים הדומיננטיים ותיקון הנפחים והמהירויות, תביא למסקנה כי הרעש מהמשך רחוב אבן גבירול שייסלל בתוואי המזרחי למתחם "מגדלי נאמן" על פי תכנית 3700, לא ישפיע כלל על האקלים האקוסטי שישורר לאחר הסטת תוואי הכביש.
- משכך, ברי כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים לירידה בשווי דירותיהם כתוצאה מעליה נטענת במפלס הרעש כתוצאה מאישורה של תכנית 3700.

**(2) שינוי בנוף**

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר אסמכתאות, כימותים ותחשיבים, כי כתוצאה מאישורה של תכנית 3700 והשינוי בנוף הנראה מדירות התובעים, מנוף לשטחים פתוחים לנוף עירוני של שכונת מגורים, יפחת שווין של דירות התובעים.
- לצורך טענתו זו, מתבסס שמאי התובעים על מחקרים תאורטיים שבוצעו בנושא השפעת נוף על שווי דירות ועל ניסיון להיתלות בנתוני עסקאות באזור פארק הירקון בין דירות חזיתיות לפארק לדירות עורפיות לפארק.
- נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700 פנו דירות התובעים לשטחים פתוחים. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם ומלוא זכויות הבניה הקיימות סטטוטורית לפי תכנית 1700.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם "מגדלי נאמן" אינו צמוד וצופה לשטח פתוח מצידו המזרחי במצב תכנוני קודם לתכנית 3700, אלא לשטח בו פוטנציאל הבניה הינו 60,000 מ"ר

בהתאם לתוכנית סטטוטורית ומאושרת כאמור. על שטח זה, ניתן לבנות גוש של כיתות לימוד, גוש של מעבדות בתי מלאכה וחדרי עבודה, גוש מבנים לפעולות תרבות וחברה מטבח וחדר אוכל, גוש מבנים לחינוך גופני, ביי"ס ויצו, בית ספר צעירות מזרחי, בית ספר תלמה ילין + אודיטוריום, מעונות תלמידים, מגורים לפרסונל מקצועי, אכסניית נוער, מלתחות ושירותים לברכות שחיה, מזנון, מלתחות ומנהלה לקרית ספורט, כאשר מספר הקומות המקסימלי של חלק מהמבנים בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית הינו קרקע + 8.

- יתרה מזו, בצמוד למתחם "מגדלי נאמן" מצידו המזרחי, קיים כביש סטטוטורי ברוחב של 20 מ' ותוואי ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה ובנוסף, הנוף הנשקף מעבר לשטח תכנית 1700 הינו של כביש ת"א-חיפה.
- כפי שפורט לעיל, הלכה היא כי לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם.
- כל האמור והנדרש נעדר בענייננו, כאשר ניסיון יישומם של המחקרים שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים הינו שגוי ויש לדחותו מכל וכל, מה גם שכפי שפורט לעיל, אין בינו לבין עליית המחירים הקיימת בפועל בשווי דירות במתחם "מגדלי נאמן" דבר וחצי דבר. משכך, ברי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים בעניין זה, טענות אשר לא הורם בגינן נטל ההוכחה לפגיעה בשווי הדירות.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי שינוי הנוף מכוחה של תכנית 3700 ישפר את המצב התכנוני הקודם וייצור רצף אורבני, שאינו רק פרויקט מתחם מגורים בודד בצמוד לשטח למבני ציבור עם פוטנציאל בניה של 60,000 מ"ר כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זו מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין (ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 95193/07 אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- מכל האמור עולה כי יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים התיאורטיות אשר לא הוכחו על ידם בדבר פגיעה בשווי דירות התובעים כתוצאה מהשינוי שנוצר בנוף הנראה מזירותיהם הנטען בגין אישורה של תכנית 3700. משלא הוכחה פגיעה ממשית ומבוססת כאמור, הרי שהתובעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובע.

#### סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

בישיבתה מספר 0004-19/ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון:**

אילנית לוזון שגב : מציגה את תביעת הפיצויים ועיקרי הטענות.

**החלטה:**

הועדה מקבלת את חו"ד המשפטית והשמאית ודוחה את התביעה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה רני, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון 4701/מק/תא/507-0657320	06/03/2019
דיון בהפקדה	6 - 19-0004

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:** חוף הים של תל אביב, בין הרחובות אהרונסון (4 – 10א), זרובבל (7-3) והירקון (23-27)



- כתובת:**
- אהרונסון 4
  - אהרונסון 6
  - אהרונסון 8
  - אהרונסון 10
  - אהרונסון 10א
  - הירקון 23
  - הירקון 25
  - הירקון 27
  - זרובבל 3
  - זרובבל 5
  - זרובבל 7

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק	112, 39-42, 73-75	

\*הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

**מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות:**

מספר תכנית	מספר מגרש / תא שטח
תא/4108	101,102,201

**שטח התכנית כ- 3.0 דונם**

**מתכנן:** גל מרום אדריכלים – עורך התכנית  
 לוי אברהם ויונתן שמאים מקרקעין בע"מ - שמאי  
 עבד אלמונעם ג'יוסי – מודד  
 לב גנים וגנים בע"מ - אגרונום

**יזם:** הירקון זרובבל בע"מ

**בעלות:** בעלים פרטיים

<p><u>חלקה 42</u></p> <p>לוי צביה          כלב אליאסף          כלב שלמה          כלב (לוי) אורה          יעקבי אפרים          פוקס עדה          ישועה אורי          ישועה מאיר          לוי רונית          כלב קרוניק נתלי          לב ליעד</p>	<p><u>חלקה 41</u></p> <p>שמואלי אריה          שמואלי יגאל          ונונו (שמואלי) יפה          זבדני ירחמיאל          זבדני אושרי          שמואלי חזנה          שמואלי ויקטור          שמואלי אסף          שמואלי תומר          שמואלי נאור          שמואלי לירן</p>	<p><u>חלקה 40</u></p> <p>זנב הסנונית בע"מ          אור התורה</p>	<p><u>חלקה 39</u></p> <p>לא הוסדרו</p>
<p><u>חלקה 112</u></p> <p>עיריית תל אביב</p>	<p><u>חלקה 75</u></p> <p>עמיאל רביב          רביב יהודה          הלוי שגיב          עמיאל לי-און          עמיאל נעמי          שולץ גל          לוי שי          קאהן לוואי          כהן רוברט          שינה גיימי          שינה יוסף          סלאם מכה מרדכי          עטר שמי</p>	<p><u>חלקה 74</u></p> <p>רח' זורבל 5          בע"מ</p>	<p><u>חלקה 73</u></p> <p>קפטולו ברוך          פיאלקוב בלה          לובוכינסקי רגינה לבית ברמן          גוטרמן חנה          ימינה מרגלית          אלבו צרויה          אלבו יואב          אלבו דנה          אלבו רעות          קפיטולו יעקב          קפיטולו פנחס          קפיטולו אביעד          קפיטולו משה          אדיב שמעון          סלחה שמעון          ס.פ. עתידים לנכסים והשקעות בע"מ          שקד גילי          שקד שובל עומר          שקד זובלסקי עומר          שקד אורי          קפלוטו משה          קפלוטו יעקב          סולווי-הר לולה</p>

**מצב השטח בפועל:****הרקע לתכנון - מצב קיים:**

בתחום חלקה 75 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות.  
 בתחום חלקה 74 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מפולשת.  
 בתחום חלקה 73 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות  
 בתחום חלקה 41 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת  
 בתחום חלקה 42 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות  
 בתחום חלקה 40 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת  
 בתחום חלקה 39 קיים בית כנסת שלצידו מבנה בן קומה אחת.

**מצב תכנוני קיים ע"פ תכנית תא/4108:**

התכנית הראשית מאפשרת שתי חלופות בניה:  
 חלופה א' – תכנית להקמת מבנה בן 19 קומות למלונאות על כל שטח התכנית.  
 חלופה ב' – תכנית להקמת מבנה בן 18 קומות למלונאות, מסחר ותעסוקה, המחריגה את תא שטח 102 ומייעדת אותו לתוספת בניה לפי תמ"א 38/3.

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ המצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2424 מ"ר	תא שטח 101+102
ראה הערה 1		87 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		4962 מ"ר	מגורים שטח בניה עיקרי
		200 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור – שטח בניה עיקרי
		4631 מ"ר	מלונאות – שטח בניה עיקרי
ראה הערה 2		116 יחידות	מלונאות – מספר חדרים/יחידות אירוח
		500 מ"ר	מסחר – שטח בניה עיקרי

1. לפחות 20% יחידות דיור ששטחן הכולל (עיקרי+שירות) לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+שירות)
2. מספר סופי של חדר המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בניה.

### מצב תכנוני מוצע תא/4701

התכנית המובאת לדיון הינה ללא שינוי תכנוני ועושה איחוד וחלוקה בהתבסס על חלופה א' מהתכנית הראשית – על כל שטח התכנית ובנוסף חלקה 112 בגוש 6916 חלקה בבעלות עירונית.. התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית, העושה שינוי ע"פ סעיף 62 (א) לפי הפירוט : סעיף (1) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק בתכנון והבניה 1965.

### הערות:

1. החלקות בשטח התכנית יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט התכנית המפורטת המוגשת בסמכות ועדה מקומית, תכנית מספרה 507-0657320.
2. לוח הקצאות ואיזון ללא הסכמת בעלים יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להגשת/הוצאת היתר בניה : ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.
2. תנאים למתן תעודת אכלוס : : ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.

### זמן ביצוע

ע"פ תכנית קיימת תא/4108.



תאריך: כיג תשרי תשע"ט  
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
אדרי דניאלה פוסק  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
דרך מנחם בגין 125  
תל אביב - יפו 6701201

ג. ג.

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

<b>א. הווי התכנית</b>			(א)
מספר התכנית 507-0657320	שם התכנית תא/מק/4701 איחוד וחלוקה הירקון 27-23, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית, הירקון זויבבל בע"מ.	עורך התכנית אדרי גל מירום
<b>ב. זיהוי השותף והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילה" (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 הלה חתומה)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>ג. 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:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
תיאור כלכלי של התכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף-חוק	
איחוד וחלוקה שלא בחסמה	א.62 (ג) לחוק הת"ב, התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית מתאר - לפי סעיף 62-א(ד)			
סי 62 א(א) לחוק		איחוד וחלוקה של מגרשים	



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



תאריך: כ"ג תשרי תשע"ט  
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חנוכה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		
היועץ המשפטי לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	9-2432976		2.10.2018

**העתיקים**  
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון מרכז

### חו"ד צוות ותחום מקרקעין:

טבלת האיזון ללא הסכמת בעלים נבדקה ואושרה ע"י תחום מקרקעין ובהתאם ממליצים להפקיד את התכנית כפי שהוצגה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/10/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/10/2018

בישיבתה מספר 0004-19/ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר מפאת חוסר הזמן

התוכן	מס' החלטה
4-6 - תא/4497 - דובנוב 4-6	06/03/2019
דיון בהפקדה	7 - 19-0004

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית**

**מיקום:** ממזרח רחוב דה וינצ'י, ממערב רחוב דובנוב, מצפון "מרכז מאירהוף לאמנות", מדרום בית הסוכנות היהודית.

**כתובת:** דובנוב 4-6, תל אביב- יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	759, 758



**שטח התכנית: כ- 3.5 דונם**

**מתכנון:** עורך ראשי- צדיק אליקים, אליקים אדריכלים בע"מ  
תכנון נופי- אילנה אופיר, אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ  
תכנון תנועה- כנרת דביר, ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

**יזם:** רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית לתכנון ובנייה

**בעלות:** עיריית תל אביב- יפו  
קרן קיימת לישראל

**מצב השטח בפועל:**

חלקה 758- בחכירת עיריית תל אביב, משמשת כמגרש חניה עירוני- "חניון דובנוב" של אחוזות החוף.  
חלקה 759- בחכירת התנועה הקיבוצית (חבצלת- תרבות וחינוך) ועליה בית הקיבוץ הארצי של תנועת השומר הצעיר.

**מצב תכנוני קיים:**

**תכנית מס':** תא/2397ב' התכנית משנה יעוד במגרש מחניון ציבורי לבניין משרדים וחניה תת קרקעית. יעוד המגרש: "אזור משרדים"  
**זכויות בניה ומספר קומות:** 300% זכויות בניה. 11,028 מ"ר כולל 4,011 בניה קיימת (בית השומר הצעיר). קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות. שימושים: משרדים.

**מדיניות קיימת:****תכנית מתאר תא/5000:**

ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.  
 גובה מותר - עד 40 קומות.  
 רח"ק מירבי - 12.8  
 שטח התכנית - 3.352 דונם  
 תכסית בינוי - עד 60% משטח המגרש

**הסכם הקו הירוק:**

המגרשים כלולים ב"הסכם הקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב – יפו, ר.מ.י ומשרד האוצר, בשנת 2012.  
 בהתאם להסכם הקו הירוק, התוכנית תקודם בהיקף בניה שלא יפחת מ- 23,500 מ"ר עיקרי (כ-700% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים העיקריים. התוכנית תכלול בנוסף 1,500 מ"ר שטח עיקרי בנוי לשימושים ציבוריים.

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מציעה מגדל משולב של תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים, לצד מבנה "השומר הצעיר הקיים" אליו מתווספים שימושים נוספים.  
 התכנית מציעה העברת מקומות החניה העל ותת קרקעיים במבנה השומר הצעיר לחניון המגדל, ביטול רמפה ירידה לחניון במפלס תת הקרקע במבנה השומר הצעיר והסבת שטחי החניה לחדרי שנאים של חברת חשמל.  
 מכאן, יצירת מרחב ציבורי מפולס במפלס הקרקע במרחב התכנית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי ייעוד קרקע מ "אזור משרדים" ל "עירוני מעורב".
- שימור מבנה השומר הצעיר כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- קביעת שני תאי שטח:
  - **תא שטח 1:** לבנייה חדשה בשימושי תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים.
  - **תא שטח 2:** מבנה לשימור - קיים, יותרו שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זכויות בניה כוללות (מבנה קיים ומבנה מוצע) בסך 38,846 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר ברוטו.

**גובה ומספר קומות:**

תא שטח מס' 1:

**מס' קומות מרבי:** 45 קומות (40 + 5 קומות שניתן לקבל בהקלה)

**גובה קומה :**

- גובה קומת קרקע- עד 6 מ' ברוטו
- גובה קומה ציבורית- עד 8 מ' ברוטו
- גובה קומת משרדים- 3.8 מ' ברוטו
- גובה קומת מגורים- 3.6 מ' ברוטו

**גובה הבניין :** עד 180 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים ובכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון ורשות שדות התעופה ליום הוצאת ההיתר.

**קווי בניין:**

תא שטח 1 :

- לצפון- חלקה 757- 4 מ'.
- לדרום- חלקה 760- 2 מ'.
- למערב- רחוב דובנוב- 4 מ'.
- למזרח- חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי- 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.
- מתחת לקרקע- בגבולות המגרש.

תא שטח 2 :

- לפי המבנה הקיים בשטח.

**צפיפות :**

שטח ממוצע ליח"ד, 68 מ"ר שטח עיקרי לדירה.  
שטח מינימלי ליח"ד, 53 מ"ר שטח עיקרי לדירה.

**תכסית :** 60% מקסימלי- על קרקעי  
85% מקסימלי- תת קרקעי

**שטחים ציבוריים :**

1. סך שטחי הציבור בתכנית 1,500 מ"ר עיקרי ועוד 600 מ"ר שטחי שרות סה"כ – 2,100 מ"ר.
2. תישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, כולל מערכי תנועה בלעדיים בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבורי.
3. יוקצו לפחות 125 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים ובהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש החום). לעת אישור תע"א רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחרת.
4. סך השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפעול, חדרי מכוניות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים.
6. גובה קומה ציבורית סטנדרטית יהיה עד 8 מ' ברוטו וייקבע בתע"א.
7. תע"א תקבע מיקום שטחי העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים, ככל שיידרש.
8. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות מעל ובצמוד לשטח הציבורי.
9. תע"א תקבע את מיקומם של השימושים המטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פחי יציאת אוויר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטרד לשטחים הציבוריים.
10. הקצאת מקומות חנייה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מקומות החנייה עבור השימוש הציבורי יוקצו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך ככל הניתן לאפשרויות הגישה לשימוש הציבורי.
11. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

**פיתוח שטח:**

1. השטחים שבמרחב התכנית עם הרחובות דובנוב ולאונרדו יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי אחד יחד עם שטחי המדרכות הגובלים של אותם רחובות ועם השטחים לגביהם נקבעה זיקת הנאה.
2. יש להבטיח בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5. מתחת למפלס הפיתוח, במרחב התכנית.

**הוראות שימור למבנה השומר הצעיר:**

1. התכנית תקבע הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי, שיקומו ותחזוקתו.
2. מבנה השומר הצעיר ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות בתיאום ולאישור מחלקת שימור.
3. במבנה לשימור יותרו שימושים לתעסוקה ו/או מלונאות ואו שטחים לצרכי ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה, במידה ויותקנו תשתיות ע"ג גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי.

**בניה ירוקה:**

1. המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה כולל חניה לרכב דו גלגלי וחניה נגישה ע"פ תקן.
2. פריקה וטעינה כמו גם חדרי אשפה יהיו על קרקעיים.
3. מערך התנועה ההיקפי מתבסס על תכנון רחוב דובנוב המתוכנן בימים אלו על ידי אגף התנועה: חתך הרחוב יכלול 3 נתיבי נסיעה בסה"כ, שביל אופניים ומדרכות רחבות הכוללות רצועת תשתיות, רצועת הליכה ומקומות ייעודיים לתחנות אוטובוס.
4. יינתנו מקומות Dropoff ברחוב לטובת שליחים, מוניות וכו' – לא לחניות.
5. הגעה למתחם תסתמך במידה רבה על מערכות ההסעה ההמונית – הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ורכבת ישראל תחנת השלום הממוקמת כקילומטר מהמתחם.
6. במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית ברחוב שאול המלך.
7. שבילי אופניים קיימים/מתוכננים בכלל הרחובות ההיקפיים [אבן גבירול, שאול המלך, קפלן, דובנוב, דה וינצ'י]

**זיקות הנאה:**

תא שטח 1 :

- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
- זיקת הנאה לרכב ברמפות הירידה לחניון לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית.
- זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

תא שטח 2 :

- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
- זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

**תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:**

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.
- התכנית תכלול בין השאר את מיקום שטחי הציבור במרחב התכנית

## טבלת השוואה :

מצב קיים - חלקה 759 (תא שטח 2)	מצב מוצע - חלקה 758 (תא שטח 1)	מצב קיים	נתונים	
485	745 (שטחי בניה עיקריים)	300 (שטחי בניה עיקריים)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,846 מ"ר מתוכם : עיקרי - 3,582 שירות - 264	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : • 11,750 למגורים. • 11,750 לתעסוקה ומסחר. • 1,500 לשטחי ציבור.  בנוסף, 40% שטחי שרות : • 10,000 שירות. • 35,000 מ"ר ברוטו. • 3,846 מ"ר בנויים. בבית השומר הצעיר.  סה"כ : <u>38,846 מ"ר</u>	11,028 שטחי בניה מותרים בתכנית מאושרת, מתוכם 3,846 בנויים בבית השומר הצעיר	מ"ר	
1,210 מ"ר שירות	בהתאם לתכנית ע1			זכויות בניה בתת הקרקע
	עד 160 יח"ד			מספר יח"ד
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 45	8 כולל ק. קרקע	קומות	גובה
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 180 מ' מעל פני הים.		מטר	
על פי הבניין הקיים בשטח. בתוספת לנדרש לחיזוקים ועמידה בתקנות.	עד 60% משטח תא השטח			תכסית
חניות עבור המבנה הקיים, בהתאם להיתר הקיים, יותקנו בחניון המגדל החדש.	לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה	360		מקומות חניה

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- מרחב התכנית נמצא במרחב תעסוקה קיים ופעיל.
- התכנית מקודמת בהתאם להסכם "הקו הירוק" בין עיריית תל אביב למדינת ישראל.
- הצוות לא ממליץ על הליך שיתוף ציבור.

**זמן ביצוע:**

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד הצוות:**

**ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:**

- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
- ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
- למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
- אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
- קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי.
- הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
- הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל99 + 99 שנה.

**בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

**הנושא ירד מסדר הדיון מפאת חוסר הזמן**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0317206 תא/2020 - כיכר אתרים</b>	<b>06/03/2019</b>
<b>דיון בדיווח וולחוף"</b>	<b>8 - 19-0004</b>

נושא : דיווח על החלטת הוולחוף בהקשר לתכנית כיכר אתרים.  
הלחן החלטת מליאת הוולחוף מיום 20.2.19



הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף)



**2. תא/5000: תכנית מתאר מקומית לתל-אביב, אזור כיכר אתרים**

מצורפת בזאת ההחלטה כפי שהתקבלה בתאריך 20.2.2019

**החלט :**

**רקע -** בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי מיום 23 לאפריל 2018, דנה הוועדה במתחם תכנון 301 ג' הכלול בתכנית תא/5000. הדיון נערך ביחס לשינויים במסמכי התכנית המאושרת בהשוואה לתכנית המופקדת אשר נדונה בוולחוף.

**הוראות מתחם 301 כיכר אתרים בתכנית המופקדת:** גובה בינוי עד 25 קומות, שימושי מלונאות בלבד ורח"ק 6. הוראות אלה תואמות לכלל הבינוי לאורך קו החוף בעיר.

**הוראות מתחם 301 כיכר אתרים בתכנית המאושרת :** מתחם כיכר אתרים הוחרג מכלל קו הבינוי הראשון של העיר בכל הפרמטרים הנזכרים. התאפשרה בו בניה בגובה עד 40 קומות, התווסף שימוש מגורים ורח"ק עלה ל- 7.5. שינוי מהותי זה בתכנית תא/5000 לא אושר בוולחוף, על כן, בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי, הובא לאישור הוולחוף כעת.

**הוועדה ערכה שלושה דיונים :** שני דיונים פומביים, אשר נערכו ביום 27.6.2018 וביום 26.12.2018. בדיונים אלה נשמעו באריכות נציגי מועצת העיר, מהנדס העיר ויועמ"ש הוועדה המקומית, באי כוח היוזמים, חברי עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים' ומשתתפים נוספים. ביום 20.2.2019 נערך דיון פנימי נוסף על ידי חברי הוועדה, ובסימום התקבלה החלטת הוועדה כדלקמן תוך סקירת הדיונים שהתקיימו בפניה.

**בדיון הראשון** התמקדה הוועדה בתכנית הכוללת, תא/5000 בהתאם להחלטת בית המשפט. בפני הוועדה חוצג כי בהתאם להוראות התכנית המופקדת מתאפשרת בניית מספר מגדלים בכל שטח הכיכר בגובה של עד 25 קומות. הובהר כי החוקר במסגרת תכנית תא/5000 קיבל את עמדת המתנגדים והמליץ על תוספת שימוש מגורים במתחם כיכר אתרים, קבע מסגרת מרבית של רח"ק 7.5 והעלאת גובה הבינוי עד 40 קומות. החוקר קבע כי קביעות אלו מוצדקות בנסיבות העניין, בשל הפן הכלכלי, שכן לשיקום הכיכר וליצירת מרחב ציבורי השלכות חיוביות. הוועדה המחוזית קיבלה בחלקה את המלצת החוקר כך שקבעה כי רח"ק ומספר הקומות בהם נקב החוקר הינם מקסימליים, עוד הוזכר כי לעת קידום תכנית מפורטת יהיה צורך בהכנת מסמך מדיניות למתחם חופי. במסגרת הדיון בוולחוף חזרו הצדדים על עמדתם, כמו כן, נמסר הן על ידי הוועדה המקומית והן על ידי יזמי התכנית כי מעצם היותה של כיכר אתרים 'בית משותף' מורכב הכולל מספר רב של בעלי דירות, הרי שהעלות הכלכלית בפנינויים של בעלי דירות כאמור הינה משמעותית ביותר ועל כן, על מנת לממש את הבינוי המבוקש יש צורך בהעצמת הזכויות.

**בסיום הדיון התקבלה החלטת ביניים,** במסגרתה הובהר כבר בראשית הדברים וקודם קביעת העקרונות התכנוניים, כי מאחר ומדובר בשטח בהיקף ניכר, בעל חשיבות רבה בקו החוף הראשון לחוף הים, מובהר כי התכנון במסגרת התכנית המפורטת, יובא בחוזר לאישור סופי בפני הוולחוף. זאת בהתאם לעקרונות התכנון כפי שנקבעו במסגרת החלטת הביניים כדלקמן :

החלטות ישיבת מליאת הוולחוף מס' 144 מיום 20.2.2019 (מסמך מאור:100-2019)



הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף)



הגבלת מספר המבנים לשני מבנים בלבד בגובה בינוי שלא יעלה על 40 קומות, התייחסות למרווח בין המבנים כך שיהיה רחב ככל הניתן, כן נקבע כי תכנית המבנים תהיה מצומצמת ככל שניתן ליצירת מרחב ציבורי פתוח. עוד החליטה הוועדה על עירוב שימושים המאפשר מגורים בהיקף מוגבל.

הולחוף ראתה לנגד עיניה, עת קביעת עקרונות אלו, צמצום היקף הבנייה ויצירת פתיחות מרבית מהכיכר אל הים, תוך קביעה כי מירב השימושים יהיו לטובת הציבור והותרת מרחב ציבורי מקסימלי. זאת חלף האופציה שהוצגה בפני הוועדה לפיה הבינוי בהתאם לתכנית המופקדת אינו מגביל את מספר הבניינים המתאפשר בשטח למעט הגבלת הגובה ל-25 קומות.

בהחלטת הביניים הדגישה הוועדה כי היות ומדובר בשטח נרחב בעל חשיבות רבה ובקו הראשון אל הים, תשוב הוועדה ותתכנס לדיון נוסף בתכנית לשם קביעת היקף זכויות הבניה (הרח"ק) וכי נושא זה ייבחן במסגרת ההחלטה הסופית של הולחוף.

**בעקבות הדיון הראשון**, פנתה נציגת עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים' לוועדה לבחינת היקף זכויות הבנייה במתחם (הרח"ק). בפנייתה, השיגה על שהוצג בפני הולחוף במסגרת הדיון לפיו בהתאם לתא/5000 המופקדת ניתן לבנות בכיכר מספר בניינים בגובה מקסימלי. לטענתה ובהתאם לפרשנותה את המצב המאושר מכח התכנית התקפה, מרבית שטח הכיכר מיועד בתכנית המפורטת ביעוד ציבורי. לטענת נציגת העמותה, לא ניתן "לגזור" זכויות בנייה משטח הכיכר בהיקף ובעוצמות הבנוי אשר הוצגו לוועדה, כלומר לא ניתן לבנות בכיכר מספר מגדלים בגובה המבוקש היות והיקף השטח המסחרי אשר ניתן לגזור ממנו זכויות בניה הינו מצומצם ביותר.

יומי התכנית ונציגי עיריית תל אביב הגישו מטעמם עמדות המתייחסות להיקף הרח"ק המתאפשר במסגרת התכנית המקומית וכן התייחסות לשטח הציבורי הנכלל במסגרת התכנית המקומית ומשמעותו. בין היתר נטען כי השטחים הציבוריים בתכנית לרבות הכיכר, בהיקף של כ-8,000 מ"ר, הוצמדו לעיריית תל אביב במסגרת הבית המשותף כ"יחידות מחסן" המצויה בבעלות עיריית תל אביב. לקראת הדיון השני במליאת הוועדה ועל מנת לברר את הסוגיה בכללותה, הועבר ליזמים ולוועדה המקומית מסמך מרוכז של סוגיות לגביהן יידרשו בין היתר להרחיב את עמדתם.

**טרם הדיון השני בוועדה**, ובשים לב למידע שהתקבל מאת יומי התכנית והוועדה המקומית, לאחר הדיון הראשון בהתאם להחלטת הביניים ובמענה לפנייה להבהיר את היקף זכויות הבינוי בכיכר, נעשתה פנייה נוספת בכתב מאת יו"ר הוועדה והיועמ"ש בשאלות הבהרה ליזמי התכנית ועיריית תל-אביב יפו. אלו נדרשו לתת מענה למספר סוגיות העולות מניתוח המוצב המאושר המורכב (השטח הסחיר המחולק על פני מפלסי הכיכר השונים, וכן השטח ביעוד ציבורי אשר לא הופקע). הועלו סוגיות כגון הצגת האבחנה בין **יעוד הציבורי ליעודים הסחירים** בהתאם לתכנית המפורטת **המאושרת**, הרח"ק הניתן לגזור מיעודי הקרקע המאושרים ומידת **הפקעות** לצרכי ציבור הנדרשות מתוקף התכנית המקומית המאושרת ומתוקף הוראות תא/5000.

**במסגרת הדיון השני** שמעו חברי הוועדה את כלל הצדדים והמשתתפים. הוועדה התרשמה כי קיימת אי-בהירות בפרשנות יעודי התכנית המפורטת, ביחס למידת השטח הסחיר במגרש ומידת השטח הציבורי המאושר, וכן ביחס להיקף השטח הציבורי הנדרש בהתאם לתא/5000 בתא השטח.

החלטות ישיבת מליאת הולחוף מס' 144 מיום 20.2.2019 (מסמך מאור: 100-2019)



הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף)



כמו כן, הובהר על ידי נציגי העירייה כי קיימת אפשרות ליעוד שטח ציבורי פתוח בהיקף הנדרש, אך במקום אחר, חלף השטח הציבורי המאושר כיום. נציגי עיריית תל אביב מסרו לוועדה כי רק בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה להיכנס לעומק ולהציג את הנתונים על בסיסם יקבעו עוצמות הבינוי בכיכר, כמות השטח הציבורי וכן האפשרות ליעד שטח ציבורי במיקום חליפי.

הוועדה התרשמה כי לא הוצגו בפני החוקר והוועדה המחוזית נתונים מספקים דיים לשם החרגת כיכר אתרים מקו החוף העירוני בגובה וברח"ק, בפרט נתונים ביחס להיקף השטח הציבורי המאושר ולגודל המגרש ממנו ניתן לגזור רח"ק (נתונים המשפיעים על עוצמת הבניה במתחם כפי שהוצגו בעת הדיון הראשון בולחוף).

כמו כן, נציגי עיריית תל אביב הבהירו כי במסגרת הדיון בהתנגדויות עמדת מהנדס העיר תמכה בשילוב שימוש למגורים בשימוש המלוואי (ללא ציון היקף עירוב השימושים, וללא בקשה להעלאת הגובה והרח"ק). יחד עם זאת, הוועדה לא קיבלה מענה לשאלה מדוע במסגרת עמדת מהנדס העיר להתנגדויות שהוגשו למתחם, ניתנה הסכמה להעלאת הגובה והרח"ק. בהתאם להחלטת החוקר אשר אומצה על ידי הוועדה המחוזית נראה כי השיקול הכלכלי של ישימות הבינוי במתחם היווה את התשתית להצדקת העלאתם. יחד עם זאת, במסגרת הדיון בולחוף ציין מהנדס העיר כי לטעמו הבסיס להעצמת הזכויות מקורו בנימוקים תכנוניים.

עוד בפני הוועדה הוצגה ההערכה הכלכלית מטעם היוזם, עליה מתבססת החרגת המתחם תוך העצמת זכויות הבנייה, אשר היוותה בסיס להמלצת החוקר ככל הנראה. יחד עם זאת, אין חולק כי חוות דעת זו, לא נבחנה בעת ההתנגדויות בוועדה המחוזית על ידי השמאי מטעם הוועדה המחוזית וכי לא הוצגה בפני הוועדה המחוזית חוות דעת נוספת מטעם השמאי של הוועדה המחוזית או גורם אחר.

הוועדה תציין כי אי הוודאות הנובעת מחוסר בנתונים וחוסר בתכנון מפורט התחדדה במסגרת הדיון השני, לעת בחינת נושא הרח"ק והיקף השטחים הציבוריים הנדרשים בכיכר אתרים. הוועדה התרשמה כי הן נציגי הוועדה המקומית והן נציגי היוזם לא השכילו לבסס תשתית עובדתית ותכנונית מספקת שתהווה בסיס להעצמת הזכויות במתחם הספציפי של כיכר אתרים במסגרת תכנית כוללת, באופן החורג ממדיניות תא/5000 בקו החוף.

מחד טענו נציגי עיריית תל אביב כי לישימות כלכלית של התכנון המפורט נדרשים היקפי בניה גדולים, זאת גם בהינתן המבנה הקנייני במתחם כיכר אתרים. מאידך נמסר על ידי נציגי עיריית תל אביב כי אין בנמצא תכנון מפורט אשר יכול ליתן מענה בנוגע להפרשות לצרכי ציבור והיקף הבינוי האפשרי במקום בהתאם למצב המאושר, ובאם תקצה התכנית שטח ציבורי חליפי באותה כמות ואיכות במקום אחר בעיר (והיכן ניתן לאתר בחוף היס שטח פתוח באיכויות ובהיקף דומה לכיכר אתרים).

בהקשר זה ראוי להבהיר כי החלטת הביניים אשר קבעה את עקרונות הבינוי תחילה בהתאם להמלצת החוקר, התבססה במידה רבה על העובדה כי קיימת אפשרות לבינוי סחיר בהיקף גדול בכיכר אתרים. יחד עם זאת, בחינת נושא הרח"ק (כפי שנקבע במסגרת החלטת הביניים) התבררה כבעלת משקל רב, בהתייחס לחישוב השטחים הסחירים שניתן לגזור משטח התכנית. במסגרת הדיון השני אף התחדדה העובדה כי שטח הכיכר הינו בעיקרו ציבורי. על כן, בפני הוועדה התעוררו ספקות בנוגע להיקף הבינוי המתאפשר שאיין למעשה את הבסיס להחלטת הביניים.

החלטות ישיבת מליאת הוועדה מס' 144 מיום 20.2.2019 (מסמך מאור: 100-2019)



הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף)



לאור כל האמור לעיל, בהינתן העובדה כי היקף הזכויות העתידיות במתחם וחישוב הרחיק יעשו בהתאם להוראות תא/5000 מהמצב "המוצע", ובהעדר תכנון מפורט המציג מצב כאמור (מצב מוצע), הוועדה התרשמה כי אין בפניה בסיס נתונים עובדתי מספק, על מנת להחריג את הבינוי במתחם כיכר אתרים מהבינוי והמדיניות כפי שאושרה במסגרת התכנית הכוללנית.

הוועדה פונה לעירייה ולוועדה המקומית כי לעת הדיון בתכנית המפורטת יש להציג את היקף השטחים השחירים מהם ניתן "לגזור" זכויות בנייה

בהקשר זה יוסף כי בהתאם לעמדת היועצת המשפטית של הוועדה, נדרשו היוזמים והוועדה המקומית להבהיר את ההיבט הקנייני בהתייחס לשטחים אשר נקבעו במסגרת התכנית התקפות במקום כי יש להפקיעם על ידי הוועדה המקומית ולרשםם על שם הרשות המקומית בהיותם שטחים ציבוריים. שטחים אלו לא הופקעו בסופו של יום על ידי הוועדה המקומית, כי אם נרשמו על שם עיריית תל אביב, כשטחים שהוצמדו לה במסגרת הבית המשותף. בירור היבט זה נועד כדי לנסות ולהתחקות אחר הטיעון הכלכלי של היוזמים בנוגע לישמות התכנית. יצוין כי נושא לא התברר עד תומו בפני הוועדה. יחד עם זאת, בפני הוועדה התברר כי אכן שטח ניכר ממתחם כיכר אתרים הינו שטח ציבורי, ובהעדר תכנון מפורט כפי שציינה הוועדה המקומית, לא הובהר בפני הוועדה מה יהא היקף השטח הציבורי במסגרת התכנון המוצע; נתון שהוועדה סבורה כי הוא רלוונטי ביותר על מנת לקבל החלטה האם יש מקום להחריג מתחם זה ממדיניות תא/5000. מכל מקום, כמפורט לעיל הוועדה סבורה כי ראוי היה כי הנושא הכלכלי יבחן גם הוא על ידי המוסד התכנוני אשר יאשר את התכנית.

לאור כל האמור לעיל, הוועדה מחליטה להותיר את התכנון במתחם 301 כיכר אתרים כפי שנקבע בהתאם להוראות התכנית המופקדת. הוועדה סבורה כי תכנית בעלת השפעה ציבורית רחבת היקף, הכוללת שינוי נקודתי ומהותי ביחס לכלל החזית העירונית הראשונה אל החוף ללא מסד נתונים מספק, ראוי שתקודם במסגרת הליך סטטוטורי מסודר, שיבחן תחילה על ידי הוועדה המקומית. בהקשר זה יובהר כי בפני הוועדה הוסבר על ידי נציגי העירייה כי בפני הוועדה המקומית לא הוצגה תכנית מפורטת התואמת את עקרונות תכנית תא/5000. ככל שהוועדה המקומית תסבור כי התכנון המוצע במתחם נדרש להעלות מעל 25 קומות הנושא יבחן גם על ידי הוועדה המחוזית בשים לב לתכנית המתאר הכוללנית.

**מסמך מדיניות חופי** - יצוין כי בהמשך להחלטה הקודמת של הוועדה ובמתחם לתא/5000 נדרש אישור הוועדה המקומית למסמך מדיניות חופי עליו יתבסס התכנון המפורט. מסמך המדיניות החופי ייתן מענה לנושאים הבאים: הבטחת תועלת הציבור והנאתו מהסביבה החופית, שמירה על ערכי טבע ונוף, הבטחת מבטים מהעיר לחוף ולים, שמירה על צירים ירוקים ורציפות לאורך החוף, ומתן עדיפות לשימושי קרקע לטובת הציבור בדגש על תכנון החזית העירונית. מסמך המדיניות החופי הוא שיידרש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב למרחב החופי תוך ראייה תכנונית רחבה של החיבור בין העיר לחוף; בין השדרה, הכיכר, המרינה, ועד לים.

עוד קובעת הוועדה כי לעת עריכת התכנית המפורטת, מוסדות התכנון יתנו דעתם לנושאים הבאים וזאת בהתאם לחלקם של עקרונות התכנון שהותוו במסגרת החלטת הביניים:

1. העמדת המבנים באופן אשר ייתן מרווח רחב ככל הניתן לשמירה על מבטים מהעיר ומהשדרה אל החוף.
2. המבנים יהיו בתכנית מצומצמת ככל הניתן לשמירה על מרבית שטח הכיכר פתוחה.
3. הבטחת מרבית שטחי הכיכר לטובת הציבור בהתאם להיקף שטח הציבורי.

החלטות ישיבת מליאת הוועדה מס' 144 מיום 20.2.2019 (מסמך מאור: 100-2019)



הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף)

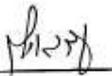


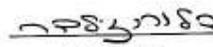
4. בחינת חלופות למערכת התנועה המקומית ולמפלס הכביש (כולל משמעותיות כלכליות לשינוי המפלס), הנגישות למלונות הסמוכים והעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים במרחב.
5. בחינת המשמעות האקלימית לתוספת מגדלים בקרבה למבני המלונות הקיימים (רוחות והצללה).

**הוועדה מבהירה** כי בהתאם להחלטת בית המשפט הושב הדיון לולחוף על מנת שתבחן את החלטת הוועדה המחוזית לקבל את המלצת החוקר לעלות את היקף הבינוי כפי שאושר על ידי הולחוף במסגרת התכנית המופקדת, כמחויב בהתאם לדיון. כמפורט במסגרת החלטה זו, במסגרת שיקול דעתה הולחוף ביקשה לבחון את כלל הנתונים העובדתיים אשר עמדו בבסיס הוועדה המחוזית והחוקר מטעמה אשר יש בהם כדי להצדיק קבלת החלטה מסוימת שיש בה להחריג את מתחם כיכר אתרים מהמדיניות הכללית של התכנון מערבית לירקון. הוועדה לא התרשמה כי יש בפניה את כלל הנתונים כאמור, והיא סבורה כי מתן בכורה לנימוק הכלכלי אשר עמד בבסיס המלצת החוקר בהתבסס על חוות דעת כלכלית מטעם היום, אינו נימוק מספק; זאת גם בשים לב לכך כי ההיבטים התכנוניים, לרבות גזירת הזכויות והיקפי הבינוי שהוצעו, בשים לב לעובדה כי מרבית השטח הינו שטח ביעוד ציבורי, לא נבחנו דיים.

הוועדה תציין כי אינה שוללת מראש בינוי מגדלים בהיקף גדול יותר מהקבוע במסגרת תכנית תא/5000 כפי שהופקדה, ובחינת תמהיל השימושים, ככל שהוועדה המקומית תהיה סבורה כי הדבר נדרש, וזאת בהתאם לעקרונות כפי שהותוו במסגרת החלטת הביניים והוטמעו כמפורט לעיל גם במסגרת החלטה זו, ותתאפשר גם בחינת התמהיל הנדרש. אולם במצב הדברים כאמור, הדבר יעשה לאחר שהוועדה המחוזית תבחן את הנושא לגופו במסגרת תכנית מפורטת אשר תאזן את מכלול האינטרסים וישמעו בפניה כלל הגורמים במסגרת הליך סטטוטורי של קידום תכנית מפורטת, במסגרתה יוצגו כלל הנתונים הרלוונטיים הנדרשים לקבלת החלטה כאמור.

עוד יצוין כי בתום הדיון השני התקבלו מספר פניות לוועדה, האחד מטעם נציגי יזמי התכנית, והשני מאת בא כוחם של היזמים מטעם עמותת ילא למגדלים בכיכר אתריס' ומאת עיריית תל אביב, וכן בקשה מטעם עיריית תל אביב להשהות את קבלת החלטה במטרה לאפשר הצגת תכנון מפורט בפני הולחוף. הפניות הוצגו בפני חברי הוועדה ונדונו על ידם. חברי הוועדה דנו ועיינו במסמכים ולא מצאו שיש באמור בהם כדי לשנות מהחלטתם כאמור.

  
עדי אילן  
מוזכירת הולחוף

  
דלית זילבר  
יו"ר הולחוף

החלטות ישיבת מליאת הולחוף מס' 144 מיום 20.2.2019 (מסמך מאור: 100-19)

בישיבתה מספר 0004-19/ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

עודד נותן דיווח על החלטת הוולחוף  
ציפי ברנד : מה מתוכנן לעשות הלאה מה הפרשנות?  
עודד גבולי : המלצה שלי לא להגיש ערר מטעם הועדה המקומית אם היזמים יגישו ערר הועדה המקומית והמחוזית יהיו המשיבות. היתה לנו כוונה להעשות שיתוף ציבור ולהציע להם את האופציה של היזמים. היזמים אף פעם לא הציגו לציבור את התוכנית החדשה והם גם לא הציגו לוולחוף.  
ציפי : האם אתה תומך בעמדת היזמים?  
עודד גבולי : יש גם את עמדת אסף הראל שנמצא בהסכם הקואליציוני.  
אסף הראל : צריך לקיים דיון תכנוני עירוני על מדיניות חופים ועל כל רצועת החוף לא רק על כיכר אתרים. צריך לדבר על שימושים מס' הקומות וחיבור עיר לים. תוך קיום הדיון הזה יעשה שיתוף ציבור ותגובש מדיניות עם פרוגרמה.  
ציפי ברנד : צריכים להבין את מדיניות שבקשו מאיתנו הוולחוף. מה הצפי לעבודה על מסמך המדיניות החופים?  
עודד גבולי : עובדים על זה.  
מיטל להבי : מה העמדה שכרגע ייצג מה"ע שיהיה המשיב.  
ליאור : לנו אין כרגע עמדה  
עודד גבולי : הסוגיה שהוולחוף היה צריך לדון בה היתה קשורה רק לתוכנית המתאר. כי בזמנו שהגשנו התנגדות לתוכנית המתאר של מה"ע החוקר קיבל אותה והמליץ עליה לועדה המחוזית, והועדה המחוזית המליצה על בלי אישור הוולחוף. כל ההתנגדויות שמהנדס העיר הגיש לא עברו לוולחוף והיו צריכות מבחינה סטטוטורית להגיע לאישור או דחיה של הוולחוף. לכן העוררים של כיכר אתרים הלכו לבימ"ש, בימ"ש קבע שהתוכנית מאושרת על התנגדויותיה אבל בנושא של החוף הוא החזיר את כיכר אתרים לדיון בוולחוף.  
הראלה אברהם אוזן : אם יוגש ערר הועדה המחוזית והמקומית יהיו משיבות לערר. הועדה המקומית אמורה לתת תשובה בערר כפי שהיא עשתה בדיון בוולחוף. היא אמורה להציג את ההחלטות וההמלצות של המקומית והמחוזית כפי שהם הוצגו בזמן אמת לפני מס' שנים לועדה המחוזית. כל מה שהצגנו בוולחוף היה את מה שהועדה המקומית המליצה.  
ציפי ברנד : האם יש דרך לוועדה המקומית לעשות דיון מחדש שיהיה חלק מגיבוש החלטת העירייה.  
הראלה : אם לא יהיה ערר או ערר ידחה והחלטת הוולחוף עומדת על קנה עושים מה שהיא תקבע הכל חוזר מההתחלה. אבל ב3 הסוגיות של שימושים גובה וזכויות בניה הועדה המקומית כבר נתנה את דעתה לועדה המחוזית ולא יכולה לטעון מחדש. אנחנו מייצגים את מה שהיה ולא נטען מחדש.  
אסף הראל : השאיפה שלנו לא להגיש ערר.  
דני הפרפלד (מתנגד) : הועדה צריכה לדרוש חו"ד משפטית מה הן העליות הכספיות במידה והעירייה תשנה את דעתה, על השקעות שעשו יזמים. איך עיריית ת"א תבטיח פעילות במקום בשבתות כפי שיש היום בכיכר אתרים שהוא לב העיר ת"א כאשר הבעלים של המקום הם חרדים?

### החלטה:

הועדה קבלה את הדיווח.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל, ציפי ברנד

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

**רקע:**

מסעדת הזקן והים הינה מסעדה ותיקה שמהווה מוקד חשוב של פעילות ותעסוקה בשכונת עגימי. פעילות המסעדה בהיבט הרישוי מתאפשרת באמצעות היתר של שימוש חורג. בעלי המסעדה מבקשים להסדיר סטטוטורית את השימושים המותרים בחלקות עליהן נמצאת המסעדה, ובכך לאפשר את פעילות המסעדה ללא שימוש חורג. מנהל ההנדסה רואה חשיבות בהמשך פעילות המסעדה כמוקד מסחרי ותעסוקתי משמעותי בשכונת עגימי. תכנית זו באה להסדיר את פעילות המסעדה הקיימת בהיבטים התכנוניים והסטטוטוריים.

**מיקום:**

בין הרחובות  
 צפון רחוב דישון  
 דרום רחוב עגור  
 מזרח רח' וולנסיה  
 מערב רח' קדם

**כתובת:**

רח' וולנסיה 20  
 רח' קדם 85  
 רח' דישון 2-8  
 רח' עגור 3-7



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8995	מוסדר	חלק	7,8,31	

**שטח התכנית : 1.4 דונם**

**מתכנן:** קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.

**יזם:** עלי יונס – מסעדת הזקן והים

**בעלות:**

חלקות 7-8 בבעלות פרטיים, חלקה 31 בבעלות רשת"פ ולקראת הפקעה בפועל על ידי העירייה. חלקות 7-8 – רשומים בנסחי טאבו 1/2 1/2 עלי יונס ומוחמד דאוד. עלי יונס קנה את חלקו של מוחמד דאוד והחלקות מצויות בהליך של רישום כל הבעלות על שם עלי יונס.

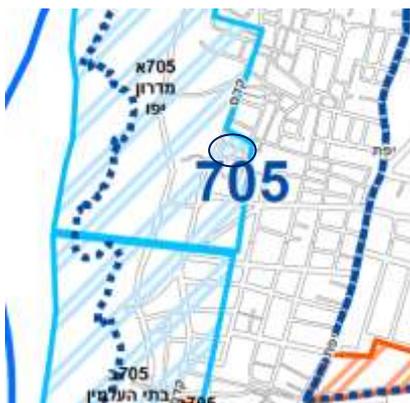
**מצב השטח בפועל:**

על השטח בנויה מסעדת "הזקן והים". חזית המסעדה, הכניסה אליה ואזור ההסעדה נמצאים בחלק המערבי של המסעדה הפונה לרחוב קדם. בחלק המזרחי של המסעדה נמצא אזור המטבח והתפעול.

**מדיניות קיימות:**

תכנית תא/5000

- יעוד גובה מותר רח"ק אזור
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
- עד 4 קומות.
- בסיסי 1, מרבי 3
- 705 א' "מדרון יפן"



1. שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. שטחי המסחר המקסימליים האפשריים הם 50% מסך שטחי הבניה בתכנית (25% מכוח תכנית תא/5000 ובנוסף 25% מכוח סעיף 62 א' (א) ס"ק 11). בתכנית זו מבוקשים פחות מ 50% עבור מסחר. שאר שטחי הבניה הנותרים הם עבור שימושים כלליים של מלונאות (ס' 3.1.1 ו' לתכנית תא/5000).
2. רח"ק – רח"ק מקסימלי בתכנית המתאר הוא 3. התכנית המוצעת מוסיפה פחות מחצי רח"ק מעבר לזכויות המאושרות בתכנית התקפה. סה"כ בחישוב זכויות הבניה מעל הקרקע מתקבל רח"ק 2.27.
3. מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000) – אין צורך בהכנת מסמך מדיניות היות והתכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעל לחצי רח"ק מעבר למותר בתכנית תקפה.
4. מתחם חופי (אזור 705 א') – מתן מענה לצירים ירוקים לא יעשה במסגרת תכנית נקודתית זו. תכנית זו אינה מונעת העברת ציר ירוק עתידי לטובת הולכי רגל ורוכבי אופנים. מענה יינתן במסגרת תכניות אחרות שיקודמו באזור זה. יצויין כי התכנית משמרת את גובה הבינוי המותר על פי תכניות תקפות וכוללת שימושי מסעדה הקיימת במקום ומתאימה לכוונות התכנוניות באזור זה.
5. סימבול מבנה ציבורי עירוני חדש – בתשרי תא/5000 מסומן הסימבול בטווח רדיוס של 500 מ' – התכנית המוצעת לא כוללת מוסד ציבורי בתחומה. מדובר במגרש סחיר קטן ובמסגרת התכנון נוסף פחות מחצי רח"ק. במקום בו מסומן הסימבול בתא/5000 מסומן מגרש חום גדול המאפשר הקמת מוסד ציבורי.
6. חווי"ד היח' האסטרטגית היא שאין צורך בתוספת שטחי ציבור מאחר והתכנית מבטלת שימוש קיים למגורים ומוסיפה במקומו שימוש מלונאי שמהווה לפי תכנית המתאר תועלת ציבורית. ביטול השימוש למגורים מצמצם את הדרישות לצורכי ציבור באזור.

## טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
185% עיקרי משטח המגרש + 23% משטח עיקרי לשטחי שירות	חלקה 7, מגורים ד': 150% עיקרי משטח המגרש + 25% שטחי שירות חלקה 8, מגורים ז': 160% עיקרי משטח המגרש + 25% שטחי שירות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1780 מ"ר עיקרי + 413 מ"ר שירות סה"כ 2193 מ"ר	1509 מ"ר עיקרי + 377 מ"ר שירות סה"כ 1886 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4		קומות	גובה
13.5	13.5	מטר	
100%	70%		תכסית
ללא חניה בתחום המגרש			מקומות חניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0707851	שם התכנית תא/מק/4864	מגיש התכנית	עורך התכנית קייזר אדריכלים
<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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית		מאות הסעיף בחוק	
מס' 62 א. (ג) חוק הת"ב והשכ"ה		מאות הסעיף בחוק	
התכנית מסדירה את פעילות מסעדת הזקן והים וקובעת את נאמטוריית המגרש, הוראות בינוי ותמחיל זכויות הבניה למסחר עבור שימוש המסעדה וכן זכויות בניה עבור מלוטאות הכלל במסגרת סך זכויות חמותרות בתכנית תקפות.		סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן) (תק"פ 22.12.2016).	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת רלבנטיות בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית (סעיף 5.3.1 ד').	שטח התכנית נמצא בתחום אזור תכנון 705 אי מדרון יפו	הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	הנחיות לבינוי ושימושים במתחם חופי (סעיף 5.3.1 ד'). - מרקם בניו לשימור: הכנת מדיניות אינה נדרשת שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לחצי רחוק. (סעיף 5.3.4 מפת לסעיף 4.3.2 סייק א).	סימן המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם מדרון יפו עליו יחולו הוראות מתחם חופי.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי
+	קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד: יאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	מקבץ שימושים ראשי - מגורים - ליר	לפי תשריט אזורי הייעוד: יאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדית השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. מגורים שימש עיקרי
+	שימושים כלליים - מלונאות (סעיף 3.1.1 ו') - שימש נוסף - מסחר 1.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד במפת התחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	התכנית מוסיפה זכויות המאשרות ובסח"כ הרחיק בתכנית היעוד 2.27	לפי תשריט אזורי יעד: יאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיוע קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
ליר	ליר	ליר	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	מוותרים שטחי בניה לפי תכנית תקפות או עד 50% לפי הגובה	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 4 קומות.	סעיף 4.2.2	+
תא לא יעלה יותר מהוראות למבני ציבור	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ומגיים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
מרחב ציבורי	הקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1. העדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזווי ועוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניית עירונית).	ליד (בהתאם לחווידי היחי: האסטרטגית התכנית מבטלת שטחי מגורים ובכך מפחיתה צרכים ציבוריים)	+
התירוף	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.3 סעיף 1.4.5 (המדובר במגרש שחור קטן ובתכנית בוויקף מצומצם שמטפה ייעוד ממגורים למלונאות ומסיפה מסחר, לכן אין אפשרות לקבוע במגרש מבנה ציבור)	+
התירוף	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1. ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאודים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, סמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונת או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, נספח עיצוב עירוני- רחוב עירוני.	- רחוב עירוני (3.6.14) - שטח פתוח מקומי (3.6.11)	+
הוראות כלליות לתכנית תוכניות	3.8 – הוראות למרחבי תחבורה	נספח תחבורה	סעיף 3.8.7	+
התירוף	שימור – סעיף 4.3. הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2)	מרקם בני לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני	סעיף 4.3.2 - אין צורך בהכנת מסמך מדיניות שכן התוכנית אינה מוסיפה זכויות בנות מעל לתכנית רחיק מעבר למותר בתכנית התקפה	+
התירוף	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	בכל שטח התוכנית	הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) (ב) (4.6.4, 4.6.5)	+
התירוף	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5. אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בריסית השימור העירונית.	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בריסית השימור העירונית.	ליד	ליד
התירוף	תשתיות – סעיף 4.6. פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2)	בכל שטח התוכנית	הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) (ב) (4.6.4, 4.6.5)	+

			בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	--	--	---

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הבזלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	
+	סעיף קטן (א11)	הוספת שימושים למגרשים / מלואות או חית מסחריות במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף חוק המשדרים לשימוש קולט מסוג 01.01.01

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מוגדס הועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז. 5770806-9	חתימה א.ג.	תאריך 27.2.2019
הורף המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם ארז,	מספר ת.ז. 2428976-9	חתימה	תאריך 27.2.2019

01/03/2019

העתקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)  
גרות תכנון

**חו"ד צוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להפקיד את התכנית. על הועדה לקבוע כי אין בשימוש המלונאות (המבוקש כשימוש כללי) לפגוע באופי אזור הייעוד. לדעת הצוות שימוש זה יתרום לתפקוד האזור.

**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 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדין:**

יותם בן יעקב : מציג את עיקרי התכנית.  
דני קייזר : מציג את התכנית  
ראובן לדיאנסקי : במשך תקופה המקום ייצר מטרדי איכות הסביבה כמו זיהום, רעש וזבל ולכן אני מבקש שיוסדר בתוך תקנון התכנית את כל הסדרי איכות הסביבה.  
מיטל להבי : לא מנצלים את מלוא הרח"ק. אם היינו עושים צירים ירוקים במסמך מדיניות אז איפה היינו עושים אותם?  
יותם בן יעקב : תכנית המתאר לא מגדירה איפה יעברו צירים ירוקים מקומיים באזור 705א. המענה יינתן בתוכניות יותר גדולות. התכנית הזאת הינה נקודתית ואינה יכולה לתת מענה לצירים ירוקים מקומיים. תכנית זו אינה מונעת תכנון צירים ירוקים בתכניות אחרות שיתוכננו במתחם 705א'

**החלטה:**

הועדה קובעת כי אין בשימוש המלונאות (המבוקש כשימוש כללי) לפגוע באופי אזור הייעוד. וכי שימוש זה יתרום לתפקוד האזור. הועדה מאשרת את התכנית להפקדה, תנאי להפקדת התוכנית חתימת רמ"י על תקנון ועל טבלאות איחוד וחלוקה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אסף הראל ומיטל להבי.

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