

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

**פרוטוקול מספר 13-0004
ב' בניסן, תשע"ג 13/03/2013 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
ארנון גלעדי
שמואל גפן
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
ערן לב

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
משנה לראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת מחלקת תכנון מרכז וסגן מנהל אגף תכנון העיר
וסגן מהנדס העיר
מנהל תחום בכיר שומה והשבחה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
ע. מ"מ ראש העירייה
מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

דנה שיחור
נחמה עמירב
אילן רוזנבלום, עו"ד
ערן פרידלר
אלה דוידוף

חסרים: פאר ויסנר
אסף זמיר
מאיר מוזס
שמואל מזרחי
הרב שלמה זעפראני

סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 13-0004
ב' בניסן, תשע"ג 13/03/2013 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
3627- אסותא דיון בפיצויים	1	.1
3793- בית צורי 8 דיון בפיצויים	12	2.
3448- תביעת נתיבי איילון דיון בפיצויים	20	3.
תוספת שטחי שירות לחלק מתכנית מתאר 606 - יפת 42 דיון בשטחי שירות	26	4.
לוחמי גליפולי 25 - שינוי בינוי וצפיפות דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 3.2.13	29	5.
וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון נוסף	40	6.
תכנית העברת זכויות משדרות בן ציון 25 לרחוב אינשטיין 7-9 דיון בהפקדה	46	7.
תכנית בינוי לביצוע מתחם מסי 2 שרונה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	51	8.
מתחם יצחק שדה-חסן ערפה בסמכות מחוזית דיון בהתנגדויות	62	9.
שינוי לתכנית עיצוב 1903א שינוי תכנית עיצוב	66	10.
פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף לדיווח על התנגדות מה"ע לתכנית	70	11.
ציר שלבים-הלר , חלקות בגוש 7054,7087,7089 דיון בהפקעה - דיון רגיל	80	12.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
מס' - 3627 - אסותא	13/03/2013
דיון בפיצויים	1 - 0004-13

לדרפט מצורפת חוות דעתה של השמאית גלית אציל, עמדת ב"כ החתום על השיפוי עו"ד גיא פורר וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית מהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע: בתאריך 3/11/12 הגישו 24 בעלי הזכויות בדירות המגורים בבניינים הנדונים, באמצעות עו"ד עינב כהן תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית מס' תא/3627 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

סכום התביעה: סה"כ הפגיעה נאמדת ע"י שמאי התובעים מר חיים מסילתי 5,115,300 ₪.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

כתובת	גוש/חלקה	שם התובע	קומה	מס' דירה	שווי הנכס לפני הפגיעה	שווי הנכס לאחר הפגיעה	סה"כ פגיעה במעוגל
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	דן דומיניץ	קרקע	1	1,911,000 ₪	1,760,448 ₪	150,600 ₪
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	טל ירקוני	1	3	2,790,000 ₪	2,505,431 ₪	284,600 ₪
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	דניאל סילבר	1	4	2,398,750 ₪	2,165,365 ₪	233,400 ₪
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	יצחק ברש	2	6	2,422,738 ₪	2,164,467 ₪	258,300 ₪
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	רמי גרברג	3	7	2,009,057 ₪	1,776,409 ₪	232,700 ₪
רחוב וורמיזה מס' 12	6214/95	רוזן יאיר	3	8	3,277,903 ₪	2,898,279 ₪	379,600 ₪
רחוב וורמיזה מס' 11	6214/562	מור פבלובסקי	1	4	3,037,388 ₪	2,714,436 ₪	323,000 ₪
רחוב וורמיזה מס' 11	6214/562	קלמן גרובנר	2	6	3,099,375 ₪	2,755,998 ₪	343,400 ₪
רחוב וורמיזה מס' 11	6214/562	ארלט ססיל פרל	3	9	1,645,875 ₪	1,426,463 ₪	219,400 ₪
רחוב וורמיזה מס' 11	6214/562	בטיה רוזן	3	10	1,629,416 ₪	1,426,908 ₪	202,500 ₪
רחוב וורמיזה מס' 11	6214/562	דורית ואמיר שגיא	4	11	1,843,568 ₪	1,714,746 ₪	128,800 ₪
רחוב קורדובה מס' 8	6214/87	זאק דוד גוזי	3	9	2,048,200 ₪	1,848,922 ₪	199,300 ₪
רחוב קורדובה מס' 8	6214/87	אדוה מוג'ה	4	13	2,350,775 ₪	1,894,948 ₪	455,800 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	פני לייסט	קרקע	2	1,875,000 ₪	1,772,182 ₪	102,800 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	אורי איזנברג ודפנה ב	1	4	2,250,000 ₪	2,116,152 ₪	133,800 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	דניה סגל	1	5	1,750,000 ₪	1,645,895 ₪	104,100 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	מיכל ברש	3	6	2,205,000 ₪	2,011,614 ₪	193,400 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	אורנה כהן	3,4	9	2,818,505 ₪	2,558,967 ₪	259,500 ₪
רחוב קורדובה מס' 5	6214/82	אורן יצחקי	3	11	1,715,000 ₪	1,523,856 ₪	191,100 ₪
רחוב יהושע בן נון מס' 3	6214/435	עמית לואונגו	קרקע	2	1,900,000 ₪	1,824,388 ₪	75,600 ₪
רחוב יהושע בן נון מס' 3	6214/435	אנה יהודית סנדבנק	1	4	2,500,000 ₪	2,376,263 ₪	123,700 ₪
רחוב יהושע בן נון מס' 3	6214/435	ארי גנר	3	7	2,327,500 ₪	2,145,261 ₪	182,200 ₪
רחוב יהושע בן נון מס' 3	6214/435	שירלי הדדי	3	8	2,450,000 ₪	2,235,127 ₪	214,900 ₪
רחוב יהושע בן נון מס' 5	6214/434	חנה בן אלי תירוש	1	3	3,071,250 ₪	2,948,419 ₪	122,800 ₪
סה"כ							5,115,300 ₪

ראשי הנזק בשומת התובעים:

1. **חשיפה לשמש** - הקמת מגדל בגובה של 26 קומות מעל קומת קרקע תביא למיעוט החשיפה לשמש בשעות הבוקר/צהריים. סנוור של קרני השמש בשעות אחר הצהריים (בעקבות המגדל שקירותיו החיצוניים ככל הנראה יהיו קירות מסך מזכוכית).
2. **פרטיות** - בעקבות המגדל שיבנה תפגע פרטיות דיירי הנכסים הנפגעים. דירות רבות "תשקפנה" אל הנכסים הנפגעים ודייריהם על כל המשתמע מכך.
3. **גידול בתנועת כלי הרכב** - הקמת המגדל והשטחים הציבוריים בסביבתו תביא לגידול בתנועת כלי רכב הן בשל כמות הדירות הגדולה בבניין והן בשל העובדה שהשטחים הציבוריים עתידים לשמש את הקהל הרחב.
4. **נוף** - פגיעה בנוף עקב הקמתו של המגדל.

חוות דעת שמאית הועדה גב' גלית אציל :

1. המבחן לקביעת פגיעה בשווי הדירות הינו השוואת שווי הדירות ערב אישור התכנית הפוגעת לבין שווי הנכס לאחר אישורה. שמאי התובעים להוכיח טענתו כי קיימת ירידת ערך פירט נתונים **מהסביבה**- לפני ואחרי המועד הקובע ונתונים **מהמתחם** לפני ואחרי המועד הקובע. לטענתו, המחירים בסביבה עלו ב- 22% לעומת המחירים במתחם שעלו רק ב- 12%. מנתונים אלה מסיק כי חלה ירידת ערך.

מהסתכלות בעסקאות שהביא שמאי התובעים עולה כי :

המחיר הממוצע בסביבה לאחר אישור התכנית הינו כ- 28,000 ש"ח למ"ר. המחיר הממוצע במתחם גם הוא 28,000 ש"ח. רק מנתון זה ניתן להסיק כי לא חלה ירידת ערך עקב אישור התכנית.

הפער הקיים, לטענת שמאי התובעים, נובע מהשווי טרם אישור התכנית. המחיר הממוצע בסביבה לטענתו הינו 22,000 ש"ח למ"ר בנוי בעוד שבמתחם המחיר הממוצע למ"ר בנוי הינו 25,000 ש"ח. מבדיקת עסקאות ההשוואה בסביבה טרם אישור התכנית שהובאו ע"י שמאי התובעים עולה כי צוינו רק חלק מהעסקאות שהתבצעו באזור וכי בניתוח המחירים נפלו מספר טעויות. לדוגמא: העסקה ברח' בזל 48 מתייחסת למחצית הזכויות בנכס. ולפיכך השווי הנכון הינו כ- 22,800 ש"ח למ"ר בנוי ולא 11,379 ש"ח.

מניתוח העסקאות נמצא כי השווי הממוצע טרם אישור התכנית במתחם בהתחשב בסמיכות לבית חולים הינו 23,000 ₪ למ"ר נטו ולאחר אישור התכנית הינו 27,500 ₪. השווי הממוצע בסביבה לפני אישור התכנית הינו 25,000 ₪ למ"ר נטו ואילו ולאחר אישור התכנית 28,000 ש"ח. לאור כל זאת לא חלה ירידת ערך.

מעבר לנתוני ההשוואה שמאי התובעים לא הוכיח כי נגרמה פגיעה בתכונות המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית מס' 3627.
2. לעניין **חסימת הנוף** - שמאי התובעים קובע כי קיימת פגיעה עקב חסימת הנוף הנשקף מבתי התובעים.

החזית העיקרית בדירות התובעים אינה פונה לכיוון מגדל המגורים המתוכנן, כך שהקמת המגדל לא תחסום את הנוף מהן.

בחלק מהבניינים תכנית תא/3627 משביחה את הנוף הנשקף מהדירות. בניה עפ"י התכניות המאושרות היתה יוצרת "חומה" של בניינים בני חמש קומות עם אפשרות לקבלת הקלה לתוספת קומות. בתכנית החדשה זכויות הבניה רוכזו במבנה אחד גבוה, דבר שאפשר את שימור המבנים והקצאה שטחים פתוחים ומבונים לטובת הציבור.
3. לעניין **הפרטיות** - שמאי התובעים טוען כי הקמת המגדל שיבנה תפגע בפרטיות דיירי הדירות. דירות רבות, לטענתו, תשקפנה אל הנכסים הנפגעים ודייריהם.

עפ"י תכניות מאושרות ניתן להקים סמוך לכל אחד מהבניינים בניין בן 5 קומות מעל עמודים עם אפשרות לקבלת הקלה לתוספת קומות כך שהדירות ממילא לא היו נהנות מפרטיות. במסגרת התכנית החדשה צומצמה תכנית הבניינים ופיזורים כך שהיא משפרת את פרטיות דירות התובעים.
4. לעניין **חשיפה לשמש** - שמאי התובעים טוען כי הקמת המגדל תביא למיעוט החשיפה לשמש בשעות בוקר/צהריים.

עפ"י חוות דעת אקלימית שכללה בדיקת השפעות הצל על התכנית, חלק גדול מהדירות בסביבה סובל גם היום מחשיפה נמוכה לשמש כתוצאה מהמרקם הצפוף הסובב את מתחם אסותא. עפ"י חוות הדעת תוספת הצל שתוטל על ידי המגדל בחורף קטנה ומהווה השפעה סביבתית זניחה.

יתרה מכך, בדיון בהתנגדויות הציג היועץ הסביבתי של התכנית השוואה בין כמות הצל המוטלת על מספר מבנים נבחרים במצב החדש לעומת המצב המאושר. למתחם זכויות בניה מוקנות עפ"י תכניות מאושרות המאפשרות הקמת מבנים למגורים בהיקף של 13,500 מ"ר ו- 162 יח"ד או הקמת מבנה ציבורי בהיקף כפול מהמבנה הקיים. עפ"י בדיקתו של היועץ הסביבתי, במרבית המבנים השפעת הצל של המגדל קטנה מהשפעת הצל של הבנייה עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות. כמו כן, צל הבניין אינו מוטל על הבניינים ברח' וורמיזה אשר נמצאים מדרום לבנין.

5. **לענין הסינוור** - שמאי התובעים טוען כי הקמת המגדל שקירותיו החיצוניים יהיו, לטענתו, קירות מסך זכוכית תגרום לסינוור של קרני השמש.

עפ"י סעיף 6.1 ט' לתכנית, תנאי למתן היתר בניה למתחם יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. התכנית תכלול התייחסות מפורטת לאי החום העירוני ובכלל זה היבטים של החזר קרינה והשתקפויות. חומרי הבניה אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197.

6. **לענין גידול במספר כלי הרכב** - שמאי התובעים טוען שהקמת המגדל והשטחים הציבוריים בסביבתו תביא לגידול בתנועת כלי הרכב הן בשל כמות הדירות הגדולה בבניין והן בשל העובדה שהשטחים הציבוריים עתידים לשמש את הקהל הרחב.

לתכנית נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות בה נבדק מהו מספר כלי הרכב שיגיעו אל המתחם או יצאו ממנו בהשוואה למצב הקיים. על פי הבדיקה ישנה הפחתה קטנה במספר כלי הרכב שיסעו באזור בשעת השיא בבוקר, תוספת של 20 כלי רכב שיסעו באזור בשעת השיא של אחרי הצהריים ותוספת קטנה במספר כלי הרכב שיסעו באזור לעת ערב (14 כלי רכב). יש לציין כי ביחס לחלופה של מבנה ציבור עפ"י המצב טרם אישור התכנית "הפוגעת" הבדיקה מציגה הפחתה משמעותית במספר כלי הרכב בכל שעות היום. הבדיקה נבדקה ואושרה ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון וע"י משרד התחבורה. שינוי בהיקף קטן כפי שנמצא, לא ישפיע על עומסי התנועה באזור ומכאן שגם לא ייצור מפגעי רעש וזיהום.

7. **לענין הרעש** - עפ"י שמאי התובעים דירות התובעים יפגעו בעקבות רעש שהתכנית גורמת לו בעקבות שינוי הצפיפות, שימוש למסחר במבנים לשימור, וכן מהמבנה הציבורי המתוכנן.

התכנית מגבילה את השימוש המסחרי במתחם רק לקומת הקרקע במבנים לשימור 1 ו- 2 הפונים לרח' ז'בוטינסקי וכן לחנות הפרחים המשוחזרת. עפ"י סעיף 6.10 ט' לתכנית "לעת מתן רישיון עסק על ידי עיריית תל אביב יפו למסחר המותר בתחום התכנית, תקבע זו הנחיות להפחתת מטרדים לסביבה ותפקח על ביצוען".

המבנה הציבורי המתוכנן הינו מבנה ציבורי מקומי שנועד לשרת את תושבי הסביבה. עפ"י התכניות המאושרות השימושים המותרים באזור מגורים 1 הינם בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאסיפות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה וכו' אף בפועל המתחם שמש לבית חולים, כך שהתכנית מפחיתה את שטחי המבנים הציבוריים.

לענין הצפיפות - למתחם זכויות בניה מוקנות עפ"י תכניות מאושרות המאפשרות הקמת מבנים ל- 162 יח"ד או הקמת מבנה ציבורי בהיקף כפול מהמבנה הקיים. התכנית במצב חדש מוסיפה 38 יח"ד ומגדילה את מס' יח"ד ל- 200. יש להדגיש כי מדובר במתחם עירוני מובהק, במיקום מרכזי. תוספת של 38 יח"ד הינה שולית ביותר לסביבה עירונית מובהקת הכוללת אלפי יחידות דור. ראוי להדגיש כי במצב קודם ניתן היה לקבל הקלה לתוספת יח"ד עפ"י תקנת שבס בשיעור של 20%, דהיינו תוספת של 32 יח"ד ובסה"כ 194 יחידות דור.

לסיכום, לדעתי רמת הרעש הצפויה אינה גבוהה יותר מהקיימת.

8. **לענין הגדלת מצוקת החניה** - עפ"י שמאי התובעים "הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה המספקת את צרכי החניה הנדרשים עפ"י תקן. התקן אינו נותן מענה לרכב שני במשפחה וכן למבקרים באזור והגדלת הצפיפות תחמיר את בעיית החניה".

תקן החניה מותאם לגודל הדירה. באם יבנו במתחם דירות גדולות מספר מקומות חניה שיוקצה להן יגדל. שטחי המסחר המצומצמים ומוסדות הציבור במתחם מיועדים לשימוש לתושבי הסביבה ולא אמורים למשוך אליהם תנועת כלי רכב רבה. כמו כן, עפ"י הוראות התכנית יוקצו לפחות 30 מקומות חניה לאורחים אשר יהיו חלק מחניון המגורים אולם לא יוצמדו לחידות הדיור. בנוסף, היזם נדרש להקים לפחות 100 מקומות חניה ציבוריים מעבר לנדרש עפ"י תקן החניה כדיירי המתחם. זכות החניה בחניון תינתן לתושבי הסביבה בלבד.

כפי שנמסר לנו על ידי היזמים נחתם הסכם עם העמותה המייצגת את התובעים אשר על פי בנוסף ל- 100 מקומות חניה הציבוריים יתוכננו במסגרת הבקשה להיתר לפרויקט עד ל- 150 מקומות חניה נוספים. החניות הנוספות ייבנו ויוחכרו לתושבי השכונה אשר יבקשו לחכור אותן כנגד תשלום מופחת. כפי שידוע לנו, עד כה לפחות 14 מהתובעים רכשו מקומות חניה.

לאור כל זאת עולה כי הקמת הפרויקט פותרת לתושבים את מצוקת החניה הקיימת באזור ואף מהווה גורם משביח.

9. אלמנטים משביחים

לפרויקט החדש אלמנטים משביחים כדלקמן:

- המתחם שימש את בית חולים אסותא. התכנית החדשה משנה את יעוד מרבית המתחם למגורים. שימוש של בית חולים יוצר פעילות אינטנסיבית וחריגה לאזור המגורים. לעומת זאת שימוש של מגורים מתאים ומשתלב בסביבת המגורים הנדונה ולפיכך מטיב עם סביבתו. עפ"י מחקרים שונים שווי דירות שפונות למבנה ציבורי נמוך יותר משווי דירות שלא פונות. עצם השינוי ממבנה בשימוש בית חולים ליעוד למגורים מעלה את שווי דירות התובעים. במחקר שנערך ע"י השמאים ירמיהו אלוני וערן יואב נבדק איך משפיעה הקרבה לאגף של מרכז רפואי גדול ופעיל בעיר גדולה בארץ על שווי הדירות. המסקנה שאליה הגיעו היא שחשיפה אל מבנה ציבורי (בית חולים) ישירות מורידה את ערך הדירה בין 16% ל- 20%. חשיפה אל מבנה ציבורי בהפרש של קומה אחת מורידה את ערך הדירה בכ- 7%. בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 4/4/11 לנכס בגבעת שאול נמצא לאחר ניתוח של מספר רב של עסקאות כי שווי דירות שפונות לשטח המיועד למבני ציבור נמוך בשיעור של כ- 5% משווי דירות שאינן פונות.
- במסגרת התכנית החדשה צומצמה תכנית הבניינים ופיזורים כך שהיא משפרת את פרטיות דירות התובעים.
- הוספת שטחים פתוחים במתחם. ממחקר דלפי שנערך ע"י השמאי אלי כהן (בן אברהם) עולה כי שיעור הגדלת הערך הראוי של יחידת המגורים עקב צמידותה לשצ"פ הינו כ- 8.7%.
- קרבה למגדל מגורים ולאוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי גבוה. מתחם אסותא המתוכנן צפוי להיות מתחם יוקרתי שיעלה את ערך המקרקעין בסביבה המיידית.
- התכנית מגדילה את היצע החניה.

להלן פירוט תחשיב שמאית הועדה :

שווי הנכס לאחראישור התכנית בש"ח	שווי הנכס לפני אישור התכנית בסמוך לבי"ח בש"ח	מס' דירה	שם התובע	כתובת
1,554,280	1,433,500	2	דן דומיניץ	רחוב וורמיה מס' 12
2,063,880	1,903,500	4	טל ירקוני	רחוב וורמיה מס' 11
1,834,560	1,692,000	3	דניאל סילבר	רחוב וורמיה מס' 12
1,834,560	1,692,000	5	יצחק ברש	רחוב וורמיה מס' 12
1,350,440	1,245,500	7	רמי גרברג	רחוב וורמיה מס' 12
2,548,000	2,350,000	8	רוזן יאיר	רחוב וורמיה מס' 12
3,016,000	2,726,000	4	מור פבלובסקי	רחוב וורמיה מס' 11
3,016,000	2,726,000	6	קלמן גרובנר	רחוב וורמיה מס' 11
1,456,000	1,316,000	9	ארלט ססיל פרל	רחוב וורמיה מס' 11
1,456,000	1,316,000	10	בתיה רוזן	רחוב וורמיה מס' 11
1,664,000	1,504,000	11	דורית ואמיר שגיא	רחוב וורמיה מס' 11
1,830,400	1,654,400	9	זאק דוד גוזי	רחוב קורדובה מס' 8
1,976,000	1,786,000	13	אדוה מוגיה	רחוב קורדובה מס' 8
1,398,306	1,203,670	2	פני לייסט	רחוב קורדובה מס' 5
2,129,673	1,833,235	4	אורי איזנברג ודפנה ברפמן	רחוב קורדובה מס' 5
1,398,306	1,203,670	5	דניה סגל	רחוב קורדובה מס' 5
2,129,673	1,833,235	6	מיכל ברש	רחוב קורדובה מס' 5
2,129,673	1,833,235	9	אורנה כהן	רחוב קורדובה מס' 5
1,398,306	1,203,670	11	אורן יצחקי	רחוב קורדובה מס' 5
1,638,000	1,410,000	2	עמית לואונגו	רחוב יהושע בן נון מס' 23
2,184,000	1,880,000	4	אנה יהודית סנדבנק	רחוב יהושע בן נון מס' 23
2,074,800	1,786,000	7	ארי גנר	רחוב יהושע בן נון מס' 23
2,184,000	1,880,000	8	שירלי הדדי	רחוב יהושע בן נון מס' 23

2,948,400	2,538,000	3	חנה בן אלי תירוש	רחוב יהושע בן נון מס' 25
-----------	-----------	---	---------------------	--------------------------

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה נכון למועד הקובע.

עמדת עו"ד דניאל אברבנאל ועו"ד גיא פורר ב"כ חברת בי קפיטל החתומה על כתב השיפוי לתוכנית:

עמדת בי קפיטל היא שדין התביעות להיזכות כבר על הסף, וזאת מאחר והתובעים ויתרו על הטענות מושא התביעות במסגרת הסכם פשרה ולפיכך הם מנועים ומושתקים מלהעלותן כעת במסגרת התביעות.

למעלה מן הדרוש יצוין, כי בי קפיטל סבורה שגם לגופן אין בתביעות ממש, ולא זו בלבד שהתכנית לא פגעה במקרקעי התובעים, היא אף השביחה אותם. בי קפיטל שומרת על זכותה להרחיב בעניין זה, לרבות באמצעות הגשת חוות דעת שמאית מטעמה, ככל שהדבר יידרש.

מובהר כי אין באמור בבקשה זו כדי לגרוע מזכויותיה וטענותיה של בי קפיטל כלפי התובעים בגין הפרת הסכם הפשרה על-ידיהם.

הואיל והנתונים והמסמכים הנמסרים לוועדה המקומית בגדרי בקשה זו כוללים הסכמות שאינן פומביות, תתבקש הוועדה המקומית שלא לחשוף את בקשה זו ו/או את נספחיה מחוץ להליך זה.

כל ההדגשות בציטוטים המובאים בבקשה זו הוספו, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון: העובדות

1. בי קפיטל הייתה הבעלים של חלק מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 421 ו-666 בגוש 6214, המהווים את המתחם בו פעל בית החולים "אסותא" בתל אביב (להלן בהתאמה - "המתחם" ו-"בית החולים").
 2. בי קפיטל יזמה את התכנית, המתירה הקמה במתחם של פרויקט מגורים, תוך שימור של חלק ממבני בית החולים והסבתם למבני מגורים (להלן - "הפרויקט"). התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2009.
 3. ביום 10.9.2009 הגישו דיירים המתגוררים בשכונה הסמוכה למתחם עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב (עת"מ 2498/09), במסגרתה העלו טענות שונות בקשר עם התכנית והפרויקט שעתיד לקום על-פיה (להלן בהתאמה - "העותרים", "השכונה" ו-"העתירה").
 4. בי קפיטל מכרה את זכויותיה במתחם לקבוצת רוכשים, תוך שהוסכם כי היא תקבל יחידות דיור בפרויקט שיבנה (קבוצת הרוכשים ובי קפיטל ייקראו להלן ביחד - "הרוכשים").
 5. בשנת 2010 הושג הסכם פשרה בין העותרים לבין נציגות הרוכשים במסגרתו נקבע כי העתירה תידחה והעותרים ותושבי השכונה יוותרו על כל טענה, דרישה ותביעה בקשר עם התכנית (להלן - "הסכם הפשרה").
- העתק הסכם הפשרה מצורף לבקשה זו כנספח "א".
6. בהסכם הפשרה נקבע כי על אף שהרוכשים סבורים שאין כלום בטענות מושא העתירה ועל מנת לקדם את הקמת הפרויקט, יקבלו תושבי השכונה תמורת דחיית העתירה והיותור על הטענות כנגד התכנית, לפני משורת הדין, את ההטבות הבאות:

- הרוכשים יעבירו סכום של כמה מיליוני ש"ח לידי ב"כ העותרים, על מנת שזה ידאג להקמת עמותה אשר תעשה שימוש בסכום הנ"ל לרווחת תושבי השכונה (להלן בהתאמה - "סכום הרווחה" ו-"העמותה") (ראה: סעיפים 3.13 ו-4.8 להסכם הפשרה).
 - הרוכשים התחייבו כי במסגרת הפרויקט יוקמו 150 מקומות חניה נוספים ותושבי השכונה יהיו רשאים לחוכם תמורת סכום נמוך, אשר נועד לכסות את עלויות ההקמה של החניות (ראה: סעיף 3.4 להסכם הפשרה; להלן - "החניות").
 - הרוכשים התחייבו שלא לבקש הקלה לצורך הוספת קומות בפרויקט מעבר לקבוע בתכנית (ראה: סעיף 3.1 להסכם הפשרה).
 - הרוכשים התחייבו שהפרויקט לא יכלול שטחי מסחר (ראה: סעיף 3.3 להסכם הפשרה). ואלו הן דוגמאות בלבד והסכם הפשרה כלל עוד הטבות ותועלות רבות עבור תושבי השכונה (ראה: סעיף 3 להסכם הפשרה על תתי סעיפיו).
7. בתמורה לתועלות ולהטבות הרבות שניתנו לתושבי השכונה בהסכם הפשרה, התחייבו העותרים כי לא תהיינה להם או למי מטעמם כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם התכנית, לא כלפי הרוכשים וגם לא כלפי בי קפיטל, וכך הובהר כי מדובר בהתחייבות לטובת צד שלישי:
- "העותרים מצהירים מאשרים ומתחייבים בזאת, כי בכפוף לרכישת המקרקעין על ידי הרוכשים לא תהיינה להם (ו/או לכל מי מטעמם ו/או לכל מי שבא בנעליהם) והם מוותרים בזאת, על כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות על-פי כל דין, כפי שהינו כיום וכפי שיהיה בעתיד ועל פי כל חיקוק שיתוקן ו/או יבוא במקום דין הקיים היום ו/או שיחוקק בעתיד, בין במישרין ובין בעקיפין, כלפי הרוכשים ו/או כל מי מטעמם או שיבוא בנעליהם ו/או כלפי בי קפיטל ממנה רכשו הרוכשים את המקרקעין, בכל הנוגע ו/או הכרוך ו/או הנובע מהנושאים הקשורים לעתירה ו/או להסכם ו/או לתכנית... הויתור כלפי הרוכשים ו/או כל מי מטעמם או שיבוא בנעליהם ו/או כלפי בי קפיטל מהווה התחייבות לטובת אדם שלישי כמשמעה בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973".
- ראה: סעיף 5.2 להסכם הפשרה.
- בהסכם הפשרה נקבע כי הויתור האמור יחול גם על כל תושבי השכונה שיבקשו לחכור את החניות ו/או יקבלו סיוע מהעמותה:
- "הויתור כאמור בסעיף זה יחול גם על כל חוכרי החניות ועל כל מי שיקבל סיוע כלשהו מהעמותה, באופן שתנאי לחכירת החניות ו/או לקבלת סיוע מהעמותה יהיה חתימה על כתב ויתור בנוסח המופיע בסעיף זה. החובה לחתום על כתב ויתור כתנאי לקבל סיוע מהעמותה תיכלל גם בתקנון העמותה".
8. בעקבות חתימת הסכם הפשרה הגישו העותרים בקשה לדחיית העתירה. ביום 23.11.2010 בית המשפט נעתר לבקשה ודחה את העתירה.
9. לאחר חתימת הסכם הפשרה ודחיית העתירה הוקמה העמותה. בתקנון העמותה נקבע כי חבריה יהיו דיירים המתגוררים בקטעי רחובות בשכונה אשר פורטו בסעיף 1(ד) לתקנון, והעמותה תקדם ותפתח קטעי רחובות אלו. העתק תקנון העמותה מצורף לבקשה זו כנספח "ב".
10. בעקבות הקמת העמותה ובהתאם לקבוע בהסכם הפשרה, הועבר אליה סכום הרווחה והיא החלה לעשות בו שימוש לשם שדרוג השכונה ושיפור רמת החיים בה. העתק מפרוטוקול ישיבת הוועד המנהל של העמותה מיום 4.9.2011 בו נדונו הפעולות שהחלה לבצע העמותה בעניינים הנ"ל מצורף לבקשה זו כנספח "ג".
11. בנוסף ועל-פי הקבוע בהסכם הפשרה, העביר ב"כ העמותה לנציגות הרוכשים רשימה של 150 דיירים בשכונה אשר מבקשים לחכור את החניות. בהתאם לכך, הרוכשים מקימים כיום את הפרויקט כשהוא כולל את החניות. העתק הודעת ב"כ העמותה אליה צורפה רשימת חוכרי החניות מצורף לבקשה זו כנספח "ד".

חלק שני: הטעמים לדחיית התביעות על הסף:

12. כאמור לעיל, במסגרת הסכם הפשרה דיירי השכונה **קיבלו הטבות מרחיקות לכת**, לרבות מיליוני ש"ח וזכות לרכוש 150 מקומות חניה במחירי עלות, והם ניצלו ומנצלים הטבות אלו.

כנגד ההטבות הנ"ל, התחייבו העותרים, חוכרי החניות וכל מי שקיבל סיוע מהעמותה **כי אין ולא תהיינה להם ו/או למי מטעמם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם התכנית כלפי בי קפיטל, בין במישרין ובין בעקיפין.**

13. **ההתחייבות והויתור האמורים חלים גם על התובעים.**

כך מאחר ו**כל התובעים קיבלו ויקבלו סיוע מהעמותה**, שכן כולם מתגוררים ברחובות הנזכרים בסעיף 1(ד) לתקנון העמותה, אותם העמותה כבר החלה, כאמור, לפתח ולשדרג תוך שימוש בכספי הרווחה.
כך גם מאחר ו-16 **מהתובעים** (או מי מטעמם) נכללים ברשימת רוכשי החניות (נספח ו' לבקשה זו).

14. **דא עקא, לאחר שהתובעים קיבלו את כל אותן הטבות מרחיקות לכת על-פי הסכם הפשרה, הם מבקשים להתנער מהתחייבויותיהם על-פי הסכם הפשרה, התחייבויות שרק כנגדן ובהסתמך עליהן ניתנו להם ההטבות.**

15. כאמור, בסמוך לאחר שהתובעים ויתרו במסגרת הסכם הפשרה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם התכנית כלפי בי קפיטל, הם הגישו את התביעות, שכל עניינן הוא בטענות, דרישות ותביעות בקשר עם התכנית ו-"פגיעתה" כביכול במקרקעי התובעים.

לנוכח העובדה שהועדה המקומית הפנתה את התביעות לבי קפיטל, מדובר בטענות, דרישות ותביעות המופנות הלכה למעשה כלפי בי קפיטל.

16. לא יכול להיות ספק כי התובעים לא היו רשאים לעשות כן, והם מנועים ומושתקים מלהעלות את הטענות מושא התביעות, דבר המחייב את סילוק התביעות על הסף.

17. המשפט האנגלו-אמריקאי ובעקבותיו המשפט הישראלי הכיר זה מכבר בקיומו של השתק מכוחם של מצג או הבטחה, המונע התכחשות של צד להתחייבות שנתן לזולתו, עת הסתמך הזולת על המצג או ההבטחה עליו ופעל על-פיהם.

"בצד דיני החוזים והנזיקין, התפתחה במשפט האנגלו-אמריקאי מערכת דינים המכונה "דיני הסתמכות" ... אחת הקטגוריות הכלולות במסגרת זו היא של "השתק מחמת מצג" (Estoppel In Pais או Estoppel By Representation). השתק זה גורס, כי מי שהציג מצג עובדתי (בהתנהגות או בדיבור) בפני הזולת, בנסיבות שבהן ניתן היה לצפות כי הזולת יפעל על סמך המצג, והלה אכן עשה זאת ושינה בשל כך את מצבו לרעה, יהא מנוע מלכפור בנכונות העובדה שהציג..."

בש"א (מחוזי י-ם) 2263/05 רבוע כחול - ישראל בע"מ נ' רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, תק-מח 2005(3), 270, 283.

וכן:

"...השתק מכוח הבטחה (Promissory Estoppel) מונע - בנסיבות מסוימות - התכחשותו של מבטיח להבטחה שנתן לזולת, מתוך כוונה שמקבל הבטחה יפעל בהסתמך על הבטחה זו, והוא אמנם פעל כך... בהשתק מכוח הבטחה נדרשת הסתמכות על הבטחה... יסוד ההסתמכות... מקנה גיבוי מוסרי לכללי השתק על סוגיו השונים".

גבריאלה שלו "הבטחה, השתק ותום-לב" משפטים טז 295-296, 295. וראה גם: ע"א 84/64 בית חנניה נ' פרידמן, פ"ד יח(3) 20 (1964); רע"א 4928/92 עזרא נ' המועצה המקומית תל-מונד, פ"ד מז(5) 94 (1993), 101.

18. בענייננו התובעים **מושתקים ומנועים** מהעלאת הטענות מושא התביעות, טענות שהם ויתרו עליהם במפורש, התחייבו שלא להעלותן **ושבהסתמך על כך הרוכשים, ובהם גם בי קפיטל, שינו לרעה את מצבם והעניקו לתובעים ולאחרים תמורה בשווי של מיליונים רבים.**

19. העובדה כי במסגרת התביעות מתנערים התובעים מהתחייבויותיהם על-פי הסכם הפשרה, לאחר שהם נהנו ועודם נהנים מההתחייבויות הצדדים האחרים להסכם הפשרה, **עולה גם כדי חוסר תום לב:**

"התכחשותו של המשיב להסכם הראשון לאחר שנהנה מפירותיו נגועה בחוסר תום-לב מובהק. בית-המשפט מצווה להשתיק את המשיב ולמנוע ממנו לטעון טענות נגד תוקפו של ההסכם שעליו חתם אביו".

בש"א (י-ם) 4058/00 **מדינת ישראל נ' ברבח פ"מ תשס"ב** (1) 593, 602 (2002).

20. גם בשל חוסר תום הלב הגלום בתביעות יש לסלקן על הסף.

21. ודוק, **לבי קפיטל נתונה הזכות המלאה לפעול לאכיפת התחייבויות התובעים על-פי הסכם הפשרה ולעתור לאורן לסילוקן על הסף של התביעות**, וזאת מאחר והסכם הפשרה קבע, כאמור, כי ההתחייבויות הרלבנטיות במסגרתו הן **לטובת בי קפיטל** ולאור סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ג - 1973, המקנה לצד שלישי שהתחייבו לטובתו את הזכות לתבוע את קיום החיוב.

סוף דבר:

על יסוד כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה המקומית הנכבדה לדחות את התביעות על הסף. בנוסף, מתבקשת הועדה המקומית לחייב את התובעים בהוצאות בי קפיטל בגין התביעות.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

1. נגד הועדה המקומית הוגשו בתאריך 3.11.12 תביעות לירידת ערך של 24 דירות, המצויות בששה בניינים ברחובות שסביב מתחם "אסותא" (הבניינים ברחובות: וורמיה 11, 12, קורדובה 5, 8, יהושע בן נון 23, 25). התביעות הוגשו ע"י ב"כ עו"ד עינב כהן, ומתבססות על חוות דעת שמאית של מר חיים מסילתי (להלן: "שמאי התובעים"). סך כל התביעות הינו כחמישה מיליון ₪ נכון "ליום הקובע", הוא יום אישור תכנית תא/ 3627 (להלן: "התוכנית"), דהיינו, 12.11.09.

2. מטעם הועדה המקומית מוגשת חוות דעת שמאית מפורטת של גב' אציל לדור (להלן-"שמאית הועדה"), מפברואר 2013, לפיה לא קיימת כלל ירידת ערך של הדירות התובעות ואף קיימת עליה (השבחה) בשוויין, עקב אישור התכנית !

3. יוזמת התכנית, חברת בי-קפיטל 1 בע"מ (להלן-"המשפה") חתמה על "כתב שיפוי" לטובת הועדה המקומית, בתאריך 22.4.07 (להלן-"כתב השיפוי"). לאחרונה, נעען על ידי המשפה כי "כתב השיפוי" בטל ונימוקיה עימה (נימוקים שלחלוטין אינם מקובלים על הועדה המקומית). בכל מקרה, דוחה המשפה את התביעות הן מבחינה שמאית והן מבחינה פרוצדורלית (המשפה טוענת כי בדידה כתבי ויתור על התביעות, לאחר שהגיעה בזמנו להסדר פיצוי עם התובעים ו/או עם עמותה שהוקמה מטעמם). המשפה הגישה בקשה לועדה המקומית לדחות על הסף את התביעות (משום מה, בחרו המשפיים להגיש הבקשה כנגד הועדה המקומית, במקום נגד התובעים). כך או כך, מובאים בפני הועדה המקומית גם נימוקי הדחיה של המשפה, כפי שחולצו מתוך בקשתה נגד הועדה המקומית.

4. הועדה המקומית מתבקשת לדחות את התביעות מכל וכל. כבר על פני הדברים מסתבר, כי תביעות אלו לא היה ראוי שיוגשו, מן הסיבה הפשוטה: עפ"י "התכנית" מוקם פרוייקט מגורים יוקרתי (להלן-"הפרוייקט"), מודרני, שקט ומשולב יפה בסביבת המגורים הקיימת – במקום בית חולים סואן ופעיל במשך כל שעות היממה, מה שהיה מלווה בתנועת מכוניות ואנשים אינטנסיבית במיוחד, שהכבידה על סביבת המגורים של התובעים מכל הבחינות. לו בשל כך – נראות התביעות, על פניהן, כלא ריאליות וכאילו כמנסות להשיג רווח כספי, לא צודק, על חשבון הציבור. חשוב לציין, כי "הפרוייקט" כולל בחובו גם שטחי צבור פתוחים

(מה שלא היה קודם) וכמה מבנים לשימור בעלי ערך היסטורי, בצד מגדל המגורים – והכל לטובת ולרווחת הצבור ודיירי הסביבה, כולל התובעים.

5. גם מהבחינה השמאית הברורה והפשוטה אין התביעות מגלות ירידת ערך. להיפך, כאמור, לפי "שמאית הועדה" קיימת עליה (השבחה) בשווי הנכסים התובעים.
6. אפילו מתוך התביעות עצמן ניתן להיווכח כי "האלמנטים הפוגעים", הינם מינוריים ושוליים, בעיקר כשמדובר בבניה טבעית ובמיקום בלב ליבה של העיר. "האלמנטים הפוגעים" האלה, אליבא דהתובעים, הם: "חסימת נוף" לפי "שמאית הועדה" החזית העיקרית של הדירות התובעות כלל אינן פונות "למגדל המגורים", מה גם שלפי תכניות של "מצב קודם" היו "נחסמות" דירותיהם ע"י כמה בניינים בני חמש קומות, בסמוך, ומבחינה זו עדיף שיוקם מגדל גבוה אחד המאפשר יצירת שטחים פתוחים רבים ושימור מבנים קטנים לטובת הצבור); "מיעוט חשיפה לשמש" לשעות אחדות לפי "שמאית הועדה" הדבר הוא זניח לעומת המצב היום: לפי חוות דעת אקלימית, כלל לא קיים "אלמנט משפיע לרעה" (שכזה); "פרטיות שתפגע" (והמדובר "בפרטיות" בלב העיר המבונה, כאשר תכניות קודמות כבר איפשרו הקמת בניינים בני חמש קומות ממש בצד הדירות התובעות); "גידול במספר כלי הרכב" לפי שמאית הועדה ולפי בדיקת ההשלכות התחברותיות שנערכה לפני אישור "התכנית", דווקא תהיה הפחתה כללית, לגבי כל שעות היום, של מספר כלי הרכב – למשל, בשעות הערב - ובעיקר בהשוואה "למצב קודם" עפ"י תכניות קודמות; "רעש" (ראה מצב קודם: בית חולים); "הגברת צפיפות" לפי שמאית הועדה קיימת תוספת מזערית לעומת תכניות קודמות, של 38 יח"ד בלבד – ממש זניחה); "הגדלת מצוקת חניה", בטענת התובעים כאילו אין "מענה" לרכב שני למשפחה (והרי תקן החניה מותאם לגודל הדירה ומהווה פונקציה של גודלה, מה גם שעפ"י הוראות התכנית יוקצו לפחות 30 מקומות חניה לאורחים בחלק מחניון המגורים, שלא יוצמדו ליחידות הדירה, ועוד 100 מקומות חניה ציבוריים שיוקנו ע"י היזם, מעבר לתקן). ראוי כאן לציין, כי לפי טיעון "המשפחה", הרי היא חתמה בזמנו על הסכם עם עמותת הדיירים התובעים, לפיו יקומו עוד 150 מקומות חניה שיוחכרו לתושבי השכונה בתשלום סמלי).
7. הנה כי כן, "האלמנטים הפוגעניים" אליבא דתובעים, ממש נראים שוליים, אולי אפילו כמצוצים מן האצבע, והם חסרי תוכן שמאי מהותי ומשמעותי.
8. מעבר לכך: בדיקה שמאית, הכוללת מצאי מחירים של דירות בסביבה, שערכה "שמאית הועדה", מעידה כי קיימת אפילו השבחה בערך דירות התובעים עקב יעוד מגורים מודרניים תוך הפחתת תכסית הבינוני, כדי לכלול שטחי צבור ובנייני שימור נמוכים, המשתלבים יפה בסביבה - לעומת בית חולים היוצר פעילות אינטנסיבית טורדנית. ויתרה מזו: לפי "שמאית הועדה", הרי אפילו מתוך בדיקת עיסקאות השוואת מחירים שהביא "שמאי התובעים" עצמו, עולה כי המחיר הממוצע בסביבה לאחר אישור "התכנית" הינו כ- 28,000 ₪ למ"ר, ממש כמו המחיר הממוצע ליד מתחם "התכנית". לפי "שמאית הועדה", הרי ניתוח עיסקאות רבות שהביאה היא, נמצא כי השווי הממוצע טרם אישור "התכנית", בסמיכות לבית חולים, הינו 23,000 ₪ למ"ר נטו ולאחר אישור "התכנית" – 27,500 ₪ למר נטו! וזו, כמובן, עליית ערך – ולא ירידת ערך.
9. "סעיף 200": כך או כך, גם אם קיימת ירידת ערך שולית (ולא קיימת!) היא תכנס למסגרת "סעיף 200" לחוק התכנון והבניה, הפוטר את הועדה המקומית מתשלום פיצויים, מבחינת מבחני הצדק והסבירות.
10. מכל האמור לעיל עולה, כי ראוי שהועדה המקומית תדחה את התביעות.

בישיבתה מספר 113-0004 מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גב' דנה שיחור: שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

ערן לב: מה המעמד של הסדר פשרה?

עו"ד עמי פזטל: יש חוסר בהירות. החברה היוזמת היא המשפה והיא נתנה פיצוי במתן מקומות חניה נוספים והדיירים היו מרוצים ולמעשה המשפים היו בטוחים שלא תוגשנה תביעות לפי סעיף 197 ולהפתעתם כן הוגשו תביעות. **ערן לב:** אם יש משפה אין לעיריה אינטרס. **עו"ד עמי פסטל:** התביעה היא נגד הועדה המקומית והוועדה לא תמיד מקבלת מה שהמשפה דורש והוועדה המקומית היא המחליטה. הועדה מסתמכת בחו"ד שיש הסכמה או ויתור מהתובעים לגבי החניה.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה והיועץ המשפטי, ולדחות את התביעה על הסף ולחילופין לגופן.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
מס' - 3793 - בית צורי 8 דיון בפיצויים	13/03/2013 2 - 0004-13ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתה המפורטת של שמאית הועדה גלית אציל וחוו"ד מפורטת של השמאי ירון ספקטור – ב"כ החתום על השיפוי. חוו"ד ב"כ החתום על כתב השיפוי עו"ד עלא דיאב וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית מהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע: בתאריך 4/11/12 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/3793 שפורסמה ביום 4/11/2009. התובעים: 9 בעלי דירות בבניין ברח' בית צורי 8 של הנכס הנדון.

תאור הנכס ושוא התביעה:

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 220 בגוש 6631, הינו מגרש בנוי, הנמצא ברח' בית צורי 8 בתל אביב. שטח החלקה הינו 12,196 מ"ר. על החלקה ניצבים 2 בנייני מגורים, בכל בניין 3 אגפים, כל בנין בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג - מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף. התביעה הנדונה מתייחסת לתתי חלקות מס' 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 32 באגף המערבי בבניין המערבי – בנין התובעים.

התכנית הנדונה ממוקמת ממערב לחלקת התובעים, הפתחים העיקריים בדירות התובעים פונה לכיוון דרום – רח' קק"ל או לכיוון צפון – רח' בית צורי ולא לכיוון הפרוייקט, חלונות חדרי השינה פונים לכיוון צפון מערב.

סכום התביעה: סה"כ הפגיעה נאמדת ע"י שמאי התובעים בשיעור של 10-16.5% משווי הדירות ובסה"כ 2,673,300 ש"ח. התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי מר בנימין רם.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

תת חלקה	בעלים	קומה/חזית	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	שיעור משוקלל של הפגיעה	ירידת ערך בש"ח
10	אפלבויים	ג' /קק"ל	2,052,000	1,785,200	13%	266,800
11	ונדריגר	ג' /בית צורי	2,156,000	1,940,400	10%	215,600
14	ברזה	ד' /קק"ל	2,091,000	1,819,200	13%	271,800
15	שפירא	ד' /בית צורי	2,086,000	1,877,400	10%	208,600
17	רונון	ה' /קק"ל	1,919,000	1,717,500	10.5%	201,500
18	פרל	ה' /קק"ל	2,125,000	1,785,000	16%	340,000
19	וגנר	ה' /בית צורי	2,125,000	1,912,500	10%	212,500
22	דניאל	ו' + ז' /קק"ל	2,797,000	2,335,500	16.5%	461,500
23	וייזר	ו' + ז' /בית צורי	3,000,000	2,505,000	16.5%	495,000

עיקרי טענות שמאי התובעים, מר בנימין רם:

- (1) במצב הקודם הציפייה הסבירה הינה לתחנת משטרה קהילתית/שכונתית המשרתת את תושבי השכונה בגובה של 2 קומות.
- (2) הסתרת נוף – הבניין המזרחי הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של הנכס הפוגע יחסום את הנוף והראות הנשקפים מהדירות הנדונות.
- (3) פגיעה בפרטיות – המבנים בנכס הפוגע ממוקמים אל מול לדירות הנפגעות ולכן כל החדרים הפונים לכיוון מערב ודרום מערב וכל החלונות מחדרי הסלון והמרפסות יהפכו לנצפות מהקומות הגבוהות של המבנים בנכס הפוגע.
- (4) אור שמש – בניית מבנים גבוהים יותר מהמבנה הנפגע תפגע בחדירת השמש ותיצור הצללה.

5) שינוי במשטר הרוחות – במצב קודם הדירות הנדונות נהנו מבריונות מערביות ודרום מערביות ובמצב חדש תחסם תנועת האוויר.

בתקופת הבנייה צפויה פגיעה קשה הכוללת רעש, לכלוך וזיהום סביבתי. כן צפויה פגיעה כלכלית היות ולא ניתן יהיה למכור או להשכיר דירות. כמו כן נפח התנועה יגדל.

התייחסות שמאית הועדה גב' גלית אציל לטענות המועלות בשומת התובעים:

- 1) יעוד המגרש (הפוגע לטענת התובעים) במצב תכנוני קודם הינו למגרש מיוחד להקמת מבנה של משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הוועדה המחוזית. הוראות הבינוי למגרש זה אינו כולל הגדרת קומות, אלא בתכנית מפורטת באישור הוועדה המקומית והמחוזית. במסגרת תכנית מפורטת ניתן היה לאשר מספר גבוה של קומות ולא שתי קומות כפי שמצוין בתביעה. לדוגמא: ברח' דרך שלמה 18 בתל אביב הוקם על מגרש מיוחד בנין משטרה בן 7 קומות. דוגמא נוספת: במגרש סמוך ביעוד מגרש מיוחד ברח' אבא אחימאיר 18 אושרה בניה של 6 קומות עבור מרפאת שירותי בריאות כללית.
- לעניין השימושים (תכלית אחרת) עפ"י תכנית "ל" השימושים המותרים במגרש מיוחד הינם רבים כגון: בתי הבראה, בתי חולים, בתי יתומים, בתי מלון ופנסיונים, בתי מחסה, משרדים של מוסדות, משרדי בנקים, בתי קולנוע, וכד'. שימוש של תחנת משטרה או תכליות מיוחדות אחרות כאמור לעיל יוצרות פעילות אינטנסיבית וחריגה לאזור המגורים, לעומת זאת שימוש של מגורים מתאים ומשתלב בסביבת המגורים הנדונה ולפיכך מטיב עם סביבתו. בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 4/4/11 לנכס בגבעת שאול נקבע כי שווי דירות שפונות לשטח המיועד למבני ציבור נמוך בשיעור של כ- 5% משווי דירות שאינן פונות.
- 2) לחילופין, לנוכח העובדה כי לא מומש יעודו של המגרש כמגרש מיוחד לאורך השנים והיותו מצוי באזור מגורים, קיים במצב קודם פוטנציאל סביר לשינוי ייעודו למגורים, בהתאם לתכניות שאושרו בסביבה הקרובה.
- 3) הבנייה שאושרה בתכנית 3793 תואמת את אופי הבינוי בשכונה בכלל, ובסביבת הקרובה בפרט. בסמוך קיימים בנייני מגורים בבנייה רוויה, בגובה של עד 14 קומות. יש להדגיש כי מדובר במתחם עירוני מובהק, במיקום מרכזי, בסמוך לדרכים עירוניות עורקיות (רח' קק"ל וסמוך לדרך נמיר). לפיכך יש להביא בחשבון את מדיניות התכנון העירונית שאושרה בסביבה התואמת את הוראות תמ"א 35.
- 4) לעניין התנועה – עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות בוועדה המחוזית מיום 11/5/09 (להלן: "החלטת ועדת התנגדויות") נקבע, בין היתר, כי היקף יחידות הדירור המתוכננות אינן מייצרות היקפי תנועה שמשמעותם שינוי ברמת זיהום האוויר ו/או הרעש ו/או היקפי החניה הציבורית המוצעים הסביבה. תקן החניה המוקצה בתכנית הוא 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ובנוסף לכך התכנית מקצה חניה ציבורית וחניה למבקרים. כן נקבע כי היקף התנועה של רחוב בית צורי לא יושפע מתכנית זו.
- עפ"י חוות דעת של יועץ התנועה במצב קודם מערך היצירה והמשיכה של רכב עבור תחנת משטרה, הכולל גם פונקציות מושכות קהל, עשוי היה להגיע לשיעור של פי 6 מהתנועות הנוצרות עבור המגורים. בנוסף לכך אופי הפעילות מכתוב עמדות יציאה מהירה לרכבי כוננות ופעילות של 24 שעות ביממה.
- לפיכך, תכנית 3793 מטיבה בנושא התנועה ומשביחה את דירות התובעים.
- 5) לעניין חסימת נוף – חזית דירות התובעים (חדר המגורים/סלון) פונה לכיוון דרום (רח' קק"ל) או צפון (רח' בית צורי) ואין פגיעה בנוף. אף בהחלטת ועדת התנגדויות נקבע כי "אין בתכנית כדי לפגוע בנוף הפתוח מדירות המתנגדים ובאיכות המגורים שלהם". כן נקבע כי המרחק בין הבניין

- המזרחי המוצע לבנין התובעים ברח' בית צורי 8 הוא 12 מ' המהווה מרחק סביר והמרחק בין הבניין המערבי המוצע אף גדול מכך (כ- 40 מ'). לפיכך, לא קיימת פגיעה בנוף הן בשל כיווני הדירות והן בהתחשב בפוטנציאל התכנוני שהיה קיים במצב תכנוני קודם.
- 6) לעניין הסתרת השמש והצללה – שמאי התובעים טוען כי קיימת פגיעה עקב חסימת אור שמש והצללה. עפ"י ניתוח אקלימי ונספח בניה ירוקה לפרויקט הנדון נקבע כי לא נתגלתה הצללה חריגה של המבנים המתוכננים על מבנים סמוכים, לרבות על הבניין הנדון. כן נקבע כי הפרויקט עומד בדרישות המקובלות לנושא זכויות השמש. ראוי להדגיש כי ההצללה נבדקה ביחס למצב הקיים בפועל (מגרש ריק) ולא בהתחשב באפשרויות הבניה/פוטנציאל תכנוני במצב תכנוני קודם.
- 7) לעניין הפרטיות – כאמור לעיל במצב קודם היה פוטנציאל להקמת תחנת משטרה כאשר גובה הקומות יקבע בתכנית מפורטת. בסביבה הקרובה אושרה במגרש מיוחד הקמת 6 קומות ובמגרש מיוחד לתחנת משטרה בדרום העיר אושרה הקמת 7 קומות. פוטנציאל נוסף הוא הקמת בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות עפ"י הבינוי בסביבה. כמו כן חזית דירות התובעים פונה לכיוון דרום – רח' קק"ל או לכיוון צפון – רח' בית צורי. התכנית הנדונה ממוקמת ממערב לחלקת התובעים ואילו חלונות חדרי השינה פונים לכיוון צפון מערב. הבניין המזרחי המוצע נמצא במרחק של כ- 12 מ' והבניין המערבי המוצע נמצא במרחק של כ- 40 מ'. ראוי להדגיש כי תת חלקה 17 אינה פונה כלל לפרויקט המתוכנן. לפיכך לא חלה כל פגיעה בפרטיות.
- 8) תכנית מס' 3793 קבעה כי חלק משטח התכנית ייועד לשטח ציבורי פתוח, דבר המהווה גורם משביח.
- 9) לעניין השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי התובעים הריני לציין כי אינן בנות השוואה לנכס הנדון. עפ"י הפסיקה שומות אחרות אינן מחייבות שמאים אחרים לרבות שמאי מכריע בהחלטותיו (ראה פס"ד פנינת העיר (רמת גן) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג שא/169521/07).
- 10) לעניין נתוני ההשוואה: שמאי התובעים מבסס את טענותיו על עסקה אחת מיום 16/3/2012. עפ"י תקן מס' 2 של הוועדה לתקינה שמאית – "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר", נקבע כי בגישת ההשוואה יש לכלול לפחות 3 מחירי השוואה תקפים. ההסבר לכך נובע מהבדלים בין נכסים ומאופי העסקה. השמאי אף התעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3793. לפיכך לא ניתן להסיק משומות התובעים כי קיימת פגיעה.
- 11) בהחלטת וועדת התנגדויות נקבע: "הוועדה סבורה כי התכנית מטיבה עם המתנגדים הגרים בסמוך לתחום התכנית, ואשר מימוש ייעודו המאושר היה יוצר מטרדים רבים יותר מאשר בנין מגורים. מכל מקום, תכנון הוא דינמי, ושינוי תכניות בהתאם למציאות המשתנה ולצרכים המתפתחים היא חלק אינטגרלי מההליך התכנוני, וככל שניתנו למתנגדים הבטחות כלשהן ללא סמכות הרי שאין להלן מעמד חוקי כלשהו".
- לעניין זה ראוי להזכיר את ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, בו נדונה דירה שע"פ תכנית חדשה אמור לעבור לידה כביש, נאמר:
- "... גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו..."**
- 12) לסיכום שימוש של תחנת משטרה או תכליות מיוחדות אחרות כאמור לעיל יוצרות פעילות אינטנסיבית וחריגה לאזור המגורים. לעומת זאת שימוש של מגורים מתאים ומשתלב בסביבת המגורים הנדונה ולפיכך מטיב עם סביבתו. לדעתי כל קונה סביר יעדיף בסמוך לביתו קיום של פרויקט מגורים יוקרתי ולא של תחנת משטרה.

13) לאור האמור לעיל, לאחר שבדקתי את טיעוני השמאי מטעם התובעים, באתי לכלל דעה כי למיטב הבנתי המקצועית, הטענות שהובאו על-ידו אינן מצדיקות פיצויים בגין ירידת ערך ויתרונותיה של תכנית מס' 3793 גוברים על חסרונותיה, דהיינו שווי הדירות הנדונות לא נפגע עקב אישורה, אלא עלה.

להלן פירוט תחשיב שמאית הועדה :

שם	מס' דירה	קומה	שטח רשום במ"ר	כיווני אויר	שווי קודם בש"ח	שווי חדש בש"ח
אפלבויס בועז	10	ג	114.8	דרום מערב	1,710,061	1,872,067
ונדיגר ברברה	11	ג	115	צפון מערב	1,857,250	2,033,200
ברזה סומבול	14	ד	114.7	צפון, דרום מערב	1,922,143	2,104,240
שפירא	15	ד	114.4	צפון, דרום מערב	1,956,240	2,141,568
רוץ רונית	17	ה	103.2	דרום מזרח	1,820,448	1,893,266
פרל	18	ה	114.3	צפון, דרום מערב	1,915,439	2,096,902
וגנר	19	ה	114.3	צפון דרום מערב	1,954,530	2,139,696
דניאל	22	ו' + ז'	133.5	צפון, דרום מערב	2,610,059	2,714,461
וויזר	23	ו' + ז'	137.9	צפון, דרום מערב	2,751,105	2,861,149

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה נכון למועד הקובע.

חוו"ד ב"כ החתום על השיפוי עו"ד עלא דיאב:

עמדת מרשתנו, **חברת מודגל בע"מ**, כפי שנתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור, הינה שאין באישור תכנית תא/3793 שום פגיעה בדירות התובעים. כפי שיפורט להלן, התוכנית לא רק שלא גורמת לפגיעה כלשהי במקרקעין של התובעים, אלא אף מטיבה איתם במספר היבטים.

בכל מקרה, ולמען הזהירות בלבד, גם בהנחה המוכחשת וקיימת פגיעה כלשהי במקרקעי התובעים, הרי ברור, בהתאם לחוות הדעת, כי מדובר בפגיעה זניחה, הנופלת במסגרת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה, וככזו אינה מצדיקה פיצוי כלשהו.

1. גרעין הטיעון בתביעה שבענייננו, הוא כי שינוי ייעוד המקרקעין למגורים, יפגע ברווחת התובעים ובפרטיותם, יגדיל את הצפיפות בשכונה, ויחסום ו/או יסתיר נוף עירוני פתוח הנשקף מחלונות בתיהם.
2. כפי שעולה מחוות הדעת של השמאי מטעם מרשתנו, שינוי ייעוד המקרקעין שבנדון לייעוד של מבני מגורים, לא רק שאינו פוגע בתובעים אלא מיטיב עימם, שכן במצב התכנוני הקודם סווגו המקרקעין שבנדון בייעוד "מגרש מיוחד" המיועד למשטרה או לכל תכלית אחרת באישור הוועדה המחוזית.

3. כמו כן, בהוראות התכנית במצב הקודם אין מגבלות לגובה מבנה תחנת המשטרה ו/או מספר הקומות, והנחת העבודה של השמאי רם בנימי מטעם התובעים, לפיה המבנה יוקם בגובה של שתי קומות הינה שגויה, בייחוד נוכח המגמה בשנים האחרונות של בניית תחנות המשטרה החדשות במבנים גבוהים- ראו פירוט בחוות הדעת.
- עוד יצוין, כי תחנות המשטרה כוללות אף בניוי של אנטנות, תחנות קשר ומתקנים טכניים, הטומנים בחובם השלכות סביבתיות של נושא הקרינה, גם על סביבת המגורים הסמוכה; בנוסף, ברור כי מיקום של תחנת משטרה בלב שכונת מגורים יכול להוות מטרד, בין היתר לאור פעילות רציפה וערה במשך 24 שעות ביממה, ובשל היותה של תחנת המשטרה מוקד לאוכלוסיות לא רצויות באזור מגורים.
4. בהתאם לחוות הדעת של השמאי מטעם מרשתנו, הייעוד הקודם "מגרש מיוחד", בין אם תחנת משטרה או כל מבנה אחר באישור הוועדה המחוזית, מלווה לרוב במטרדים סביבתיים של רעש, לכלוך, עומסי תנועה, בעיות חנייה וכיו"ב, ומכאן שהשינוי התכנוני במקרקעין שבנדון דווקא תורם ותואם את הבנוי בסביבה המאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 7-14 קומות.
- שכן, מגרש "מיוחד" אינו מגרש ציבורי, אלא מגרש שחיר המיועד לשימוש בעל "אופי ציבורי". רשימת התכליות המותרות במגרשים מסוג זה כוללת שימושים שונים כגון בתי הבראה, בתי חולים, בתי יתומים, בתי מלון ופנסיונים, בתי מחסה, משרדים של מוסדות, משרדי בנקים, בתי קולנוע, שווקים וכיו"ב, אשר עלולים ליצור מטרד רב יותר מאשר בניין מגורים יוקרתי. קל וחומר, כאשר בניגוד למצב התכנוני ערב התכנית, ייחדה התכנית החדשה חלק בלתי מבוטל לשצ"פ.
5. זאת ועוד; התכנית נשוא התביעה מוסיפה שימוש יעוד של שטח ציבורי פתוח, אשר ללא ספק משרת את כלל הסביבה ואף משביח את ערכי הנכסים בסביבה. בניגוד למצג שעולה מחוות הדעת של שמאי התובעים, ברור כי המקרקעין שבנדון לא יועדו לצורכי ציבור ערב אישור התוכנית נשוא התובעה. התכנית הטיבה עם התובעים בהקשר זה, משהקצתה שטחים בהיקף של 0.6 דונם, כשישית משטח המתחם, לשצ"פ ואשר ייעודם ערב התוכנית היה כ"מגרש מיוחד".
6. תוספת הזכויות במקרקעין שבנדון נשוא תכנית תא/3793, איננה גורמת לפגיעה במגרשים הגובלים, הואיל ומדובר בתהליך טבעי וצפוי של התפתחות עירונית.
- הכלל המפורש בעניין זה הוא כי מי שבוחר לגור באזור עירוני, אינו צריך לצפות שהפיתוח העירוני יסתיים על גבול מגרשו. תכנון הוא דינאמי, ושינוי תכניות בהתאם למציאות המשתנה ולצרכים המתפתחים היא חלק אינטגרלי מהתהליך התכנוני והתפתחות העיר.
- וידגש היטב; המצב התכנוני הקודם אינו מהווה מגרש פנוי ללא זכויות בניה, כי אם מגרש מיוחד הכולל שימוש לתחנת משטרה או תכלית אחרת, שכאמור כולל אפשרות כי הייתה נבנית, בסמוך לבניין התובעים, תחנה בגובה של שבע קומות עם אנטנות קשר.
7. יש לדחות אף את הטענה לפיה צפויה פגיעה קשה בבעלי נכסים סמוכים, עקב הרעש, הכלוך והזיהום בזמן העבודות הצפויות להימשך תקופה ארוכה. שהרי, בהתאם להוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ככל וניתן פיצוי, הוא ניתן בגין המצב התכנוני החדש בלבד ולא בגין משך תקופת הבניה.
- ואומנם, גם במצב התכנוני הקודם, צפויים היו להיווצר כל אותם המטרדים הנטענים בזמן עבודת הבנייה של תחנת המשטרה או כל מבנה אחר.
- בענייננו, הוראות תכנית תא/3793 כלל אינן משנות את אופי הסביבה, אלא תואמות את הבנוי הקיים בשימוש כמבנה המגורים, בגובה המבנים ובזכויות הבנייה.
8. יש לדחות ובשתי ידיים טענת התובעים לעניין הסתרת הנוף, ובכלל זה הנוף לים כביכול, מבתיים. כפי שעולה מחוות הדעת הן של השמאית מטעם הוועדה המקומית והן מחוות הדעת של השמאי מטעם מרשתנו, בטענה זו אין ממש.

ראשית, הוכח כי בהתאם למערך התכנוני הקודם, ניתן היה להקים בניין, למשטרה או לתכלית אחרת, ללא הגבלת גובה, ובכך גם במצב התכנוני הקודם הבניין היה יכול להסתיר את הנוף הנשקף מבתי התובעים – כך שהתוכנית החדשה לא הרעה את מצב התובעים.

שנית, הוכח במסגרות חוות הדעת השמאיות, כי התובעים ממילא כיום לא רואים ים מבתיהם. הנוף הרחוק לים נשקף רק מדירה או שתיים ורק מתוך זוויות קטנות וקשות המחייבות עמידה והתבוננות למרחק מקצה חלון בודד באחת מדירות התובעים. בפועל הים מרוחק כשני קילומטר מהמקרקעין, וברור כי הנוף יוסתר בעתיד בין על ידי עצים או בנייה רחוקה, ללא קשר לתוכנית נשוא התביעה!

9. שמאי המקרקעין מטעם מרשתנו בדק את תכונות ושווי המקרקעין בכל עסקאות המכר במקרקעין שבנדון, אשר דווחו בין התאריכים 1.1.2007 עד 31.12.2013, על מנת לבחון האם קיימת פגיעה ב"מקרקעין הגובלים", וזאת בהתאם למבחן האובייקטיבי שנקבע בע"א 1182/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי ואח' (פורסם ביום 10.4.95).

נמצא, כי על פי מבחן הפגיעה האובייקטיבי לא רק שהמקרקעין הגובלים לא נפגעו, אלא הם אף הושבחו עם השנים תוך עליית שוויים בעקבות תרומתה של התכנית תא/3793 לסביבה. ובכל מקרה, לא זוהתה מגמה של ירידת מחיר בעקבות אישור התכנית.

10. לסיכום, לאור המפורט לעיל ובחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין ירון ספקטור, לא קיימת כל פגיעה ו/או ירידת ערך המקרקעין בנדון בגין אישור תכנית בנין עיר מס' תא/3793, ועל כן יש לדחות את התובענה דנא.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

1. התביעות (נגד הועדה המקומית) הוגשו ביום 4.11.12 על ידי בעלי 9 דירות בבנין המערבי במגרש שברח' בית צורי 8 בתל אביב-יפו (להלן-"התובעים"), הגובל "במתחם", נשוא תכנית 3793 שאושרה ביום 4.11.09 (להלן-"התוכנית").

2. התביעות הוגשו ע"י ב"כ התובעים, עו"ד גיא מדמוני לנדאו, והן נתמכות בחוות דעת שמאית של מר בנימין רם (להלן-"שמאי התובעים"). הסך הכולל של התביעות הינו 2,673,300 ₪ למועד הקובע (4.11.09). שמאי התובעים מעריך את ירידת ערך הדירות התובעות באחוזים שבין 10% ל- 6,5%.

3. עיקרי נימוקי התביעות כנגד "התכנית" הינם:

- "במצב קודם" היתה ציפיה סבירה של בעלי הדירות התובעות כי "במתחם" תוקם תחנת משטרה בבנין בן שתי קומות בלבד, ואילו עפ"י "התכנית" מתוכננים "במתחם" שני בנייני מגורים גבוהים (9 קומות + 6 קומות, מעל קומה מפולשת) הכוללים 68 יח"ד.

- הסתרת נוף לדירות התובעות.

- פגיעה בפרטיות, באור השמש, במשטר הרוחות.

- נזיקין בתקופת הבניה.

4. הועדה המקומית מתבקשת בזאת לדחות התביעות, בהתבסס על חוות דעתי זו וכן על חוות דעתה המפורטת של שמאית הועדה, גב' גלית אציל-לדור (להלן-"שמאית הועדה"), הרצופה בזה.

5. ואלה עיקרי הנימוקים לדחיית התביעות:

- יעוד "המיתחם" במצב תכנוני "קודם" היה להקמת מבנה של משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הועדה המקומית והמחוזית. עפ"י תכנית "ל", "התכלית האחרת" במגרש מיוחד (כהגדרת "המיתחם") הינה רבה, כגון: בתי הבראה, בתי חולים, בתי יתומים, בתי מלון ופנסיונים, בתי מחסה, משרדים של מוסדות, בתי קולנוע וכד'.
- טועה שמאי התובעים, כאילו המבנה "במצב קודם" היה אמור להיות בן שתי קומות. בהוראות הבינוי "למיתחם" אין הגדרת קומות (מספר הקומות צריך להקבע רק בתכנית מפורטת). במסגרת תכנית מפורטת ניתן היה לאשר, מן הסתם, מספר גבוה יותר של קומות. לדוגמא: ברח' דרך שלמה 18 בתל אביב הוקם על "מגרש מיוחד" בנין משטרה בן 7 קומות. דוגמא נוספת: במגרש ביעוד מיוחד ברח' אבא אחימאיר 18 אושרה בניה של 6 קומות עבור מרפאת שירותי בריאות כללית.
- אין ספק, כי שימושים של תחנת משטרה או של תכלית אחרת, כמותר וכמפורט לעיל, יוצרים פעילות אינטנסיבית רבה פי כמה מאשר בנייני מגורים התואמים את אופי הסביבה ומשתלבים בה ומבחינה זו, התכנית מיטיבה עם הסביבה, ו כמובן עם התובעים.
- כבר נקבע לא פעם בעבר (ראה, כדוגמא, שמאותה המכרעת של הגב' דורית פריאל מיום 4.4.11, כי שווי דירות הפונות לשטח המיועד למבני ציבור שונים, דווקא נמוך בשעור של כ- 5% משווי דירות שאינן פונות.
- טועה שמאי התובעים בתובעו "נזיקין" בזמן הבניה. כבר נפסק, שוב ושוב, כי אלמנט כזה אינו חלק מתביעה עפ"י סעיף 197 (שהיא תביעה לגבי "תכונות המקרקעין" בלבד).
- לנוכח העובדה כי לא מומש ייעודו של המגרש כ"מגרש מיוחד" לאורך השנים וכי היותו מצוי באזור מגורים, הרי קיים "במצב קודם" פוטנציאל סביר לשינוי ייעודו למגורים, בהתאם לתכניות אחרות שאושרו בסביבה הקרובה. לדוגמא: ברחוב שלמה בן יוסף 15 שונה ייעודו של מגרש מיוחד לאזור מגורים הכולל 4 בנייני מגורים בני 9-14 קומות (עפ"י תכנית 2553 מיום 13.9.2001).
- הבניה שאושרה "בתכנית" תואמת את אופי הבינוי בשכונה בכלל, ובסביבה הקרובה בפרט. בסמוך קיימים בנייני מגורים בבניה רוויה בגובה של עד 14 קומות. יש להדגיש, כי מדובר במתחם עירוני מובהק, במיקום מרכזי בעיר, הגובל בדרכים עירוניות עורקיות (רח' קק"ל וסמוך לדרך נמיר). לפיכך יש להביא בחשבון את מדיניות התכנון העירונית לבינוי כפי שאושרה בסביבה והתואמת את הוראות תמ"א 35.
- "התכנית" מיטיבה אפילו בנושא התנועה. עפ"י חוות דעת של יועץ התנועה הרי "במצב קודם" מערך היצירה והמשיכה של רכב עבור תחנת משטרה, הכולל גם פונקציות מושכות קהל, עלול היה להגיע לשיעור של פי 6 מהתנועות הנוצרות עבור המגורים. בנוסף לכך אופי הפעילות המשטרית מכתוב עמדות יציאה מהירה לרכבי כוננות ופעילות של 24 שעות ביממה. לפיכך מבחינת תנועה וחניה קיימת אף השבחה.
- אין פגיעה בנוף: חזית דירות התובעים (חדר המגורים/סלון) פונה לכיוון דרום (רח' קק"ל) או צפון (רח' בית צורי) ואין פגיעה בנוף. אף בהחלטת ועדת ההתנגדויות נקבע כי "אין בתכנית כדי לפגוע בנוף הפתוח מדירות המתנגדים (התובעים) ובאיכות המגורים שלהם".
- לענין הסתרת השמש והצללה: עפ"י ניתוח אקלימי ונספח בניה ירוקה לפרוייקט במיתחם נקבע כי לא נתגלתה הצללה חריגה של המבנים המתוכננים על מבנים סמוכים, לרבות על דירות התובעים.
- אין פגיעה "בפרטיות": אל מול פוטנציאל בניה של תחנת משטרה, או של בנין עפ"י "התכליות" הציבוריות האחרות, או אל מול בניינים אפשריים פוטנציאליים, התואמים את הסביבה, בני 14 קומות – בוודאי שאין "התכנית" מרעה, לעומת "מצב קודם"! ומה גם, שכמפורט בחוות דעת שמאית הועדה, במיקומן אין הדירות התובעות פונות ישירות אל הפרוייקט המתוכנן במיתחם, עפ"י התכנית.

6. שמאי התובעים מתעלם בכלל מעובדת תכנון "שטח ציבורי פתוח" "במתחם", אלמנט המהווה "השבחה" – ולא פגיעה.

7. ולעצם חישובי "הפגיעה" של שמאי התובעים :

- השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי התובעים לצורך השוואה, אינן ממין ההשוואה הרלוונטית.
- הוצגה על ידיו רק עיסקה אחת לצורך השוואה, שונה באופיה ובמהותה, לענין הנדון כאן. לא הוצגו עיסקאות רלוונטיות אחרות, כפי שמציגה "שמאית הועדה", בשומתה.
- 8. ראוי, כמובן, להזכיר כאן את פסה"ד המפורסם בביהמ"ש העליון, הידוע כ"כפס"ד ברעלי" (ע.א. 1188/92) לגבי בניה מתפתחת וטבעית בלב ליבה של עיר :

"גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו..."

9. לסיכום ובהשוואה "למצב קודם" לעומת "מצב חדש", שזו מהות בחינת "ירידת הערך" : שימוש של תחנת משטרה או של תכליות מיוחדות אחרות, כאמור לעיל, יוצרות פעילות אינטנסיבית וחריגה לאזור המגורים. לעומת זאת, שימוש של מגורים (כמו "במתחם" הנדון), מתאים ומשתלב בסביבת המגורים כולה ולפיכך מיטיב עם סביבתו. כל קונה סביר יעדיף, כמובן, בסמוך לביתו קיום של פרויקט מגורים יוקרתי ולא של תחנת משטרה סואנת לאורך כל היממה. מכאן, שאין כל ירידת ערך דירות התובעים בין "מצב קודם" ל"מצב חדש", ובוודאי לא מוכחת ירידת ערך כזו. הועדה מתבקשת לדחות התביעות.

10. סעיף 200 : בוודאי שבמקרה הנדון, יחול סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, על סעיפיו ההולמים, לפיו אין הועדה המקומית צריכה לשלם פיצוי ירידת ערך נכסי התובעים במקרה דנן.

בישיבתה מספר 113-0004/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גב' דנה שיחור : שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב. **ארנון גלעדי :** היו הרבה שיתופי ציבור בנושא והיתה הסכמה מפה לפה להסיר את ההתנגדויות. **שמואל גפן :** מה העמדה לגבי הגובה של הבנין שמסתיר את הנוף לדירות. **עו"ד עמי פזטל :** לגבי הגובה לבנין, צריך לראות מה מותר במגרש המיוחד הזה, וכשמסתכלים על מה מותר יכול לבנות שם, לדוגמא אפשר לבנות קופ"ח או בנין משטרה בן 6 קומות. ולכן מכיוון שהבנין החדש יהיה בנין מגורים הוא השתלב בסביבה ועל כן יש לדחות את התביעה. **ספיר דורון :** אנחנו נבדוק אם יש השבחה, אני חושב שמי שתובע תביעות פיצויים צריך לשלם השבחה.

הועדה מחליטה :

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה והיועץ המשפטי, ולדחות את התביעה.

ערן לב : אני מתנגד לחו"ד השמאי

משתתפים : דורון ספיר, ערן לב, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
- 3448 - תביעת נתיבי אילון דיון בפיצויים	13/03/2013 3 - 0004-13

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי הועדה דוד אנזנברג ובנימין דקל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.
חו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית הינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

בתאריך 22/05/2011 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית 3448 שאושרה ביום 3/6/2009

פרטי הנכס

גוש : 7068

חלקות וחלקי חלקות, כדלקמן:

חלקה	שטח רשום	שטח קרקע נשוא התביעה	תיאור	כתובת כללית
25	500	305	קרקע ריקה	בית ירח 6
26	498	349	בנין מגורים	יציאת אירופה 3
31	492	492	בנין מגורים	יציאת אירופה 6
136	290	290	קרקע ריקה	מורדי הגטאות 4-6
137	294	57	קרקע ריקה	מורדי הגטאות 4-6
142	295	119	קרקע ריקה	בית ירח 3

הנכסים נשוא התביעה ממוקמים בקצה הדרום מערבי של שכונת יד אליהו. שכונת יד אליהו ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר תל אביב, וגבולותיה : ממערב - כביש אילון, מדרום - דרך ההגנה, ממזרח - דרך משה דיין ומצפון - רחוב יצחק שדה.

סכום התביעה: סה"כ הפגיעה נאמדת ע"י שמאי התובעים מר רחמים שרם 4,730,403 ₪.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

מס' חלקה	מצב לפני תכנית 3448	שווי החלקה במצב קודם	מצב לאחר תכנית 3448	שווי החלקה במצב חדש	שווי הפגיעה בחלקה
25	432.05	₪ 2,376,297	227.77	₪ 1,252,713	₪ 1,123,584
26	226.37	₪ 1,245,037	180.73	₪ 994,021	₪ 251,016
31	318.55	₪ 1,752,003	0.00	₪ 0	₪ 1,752,003
136	187.90	₪ 1,033,472	0.00	₪ 0	₪ 1,033,472
137	41.84	₪ 230,109	14.51	₪ 79,827	₪ 150,282
142	87.35	₪ 480,403	10.97	₪ 60,357	₪ 420,046
סה"כ	1294.06	₪ 7,117,321	433.99	₪ 2,386,918	₪ 4,730,403

להלן פירוט הפגיעה הנטענת:

הפגיעה הנטענת עיקרה ראש נזק ראשי הקובע כי בשינוי היעוד שנקבע "אבדו" זכויות בניה זמינות למימוש בניה למגורים.
שמאי הבעלים קובע, לשיטתו, כי הקרקע מגלמת אפשרות זמין לבניה למגורים, אשר מוערכת על ידו לפי שווי 5,500 ש"ח למ"ר קרקע.
את שווי הקרקע במצב החדש ביעוד לדרך קובע שמאי הבעלים על אפס מהשווי הקודם הזמין למגורים.
סה"כ ירידת הערך הינה 4,730,403 ש"ח, כמפורט להלן:

להלן הפרשי השטחים (במ"ר) אקווילנטים בין המצב הקודם והמצב החדש :

מס' חלקה	מצב לפני תכנית 3448	מצב לאחר תכנית 3448	הפרש במ"ר אקוו
25	432.05	227.77	204.29
26	226.37	180.73	45.64
31	318.55	0.00	318.55
136	187.90	0.00	187.90
137	41.84	14.51	27.32
142	87.35	10.97	76.37
סה"כ	1,294.06	433.99	860.07

עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר דוד אנזנברג דין התביעה להדחות, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:

שיטת השומה:

- השיטה המקובלת להערכת ירידת ערך, המוזכרת גם בספרות המקצועית, הינה שיטת ה"לפני" ו"אחרי". בשומת התובעים שלפנינו אין כל התייחסות מוכחת לכך, אלא שרירותית, אשר מתעלמת מהמצב התכנוני והפיזי של החלקות. השווי "לפני" הוא גם השווי "אחרי". משמעות הדברים הלכה למעשה - לא חלה כל ירידת ערך.
- השווי, לשיטתו של שמאי הבעלים, הוא סל הזכויות בכל אחד ממצבי התכנון בלבד. אין הוכחת ירידת ערך במונח של שווי שוק המקרקעין, "לפני" ו"אחרי". כאשר אין בחינה עובדתית של שווי "לפני" ושווי "אחרי", אין כל אפשרות להתייחס לסעיף 200 לחוק, העוסק ב"תחום הסביר".
- כאשר חוות הדעת לא מקיימת השוואה נכונה ומתבקשת, אשר מתעלמת ממכלול תכונות המקרקעין נשוא הדיון, לרבות: המיקום על ציר האיילון, הקיר האקוסטי החוצה חלק מהחלקות וחלקן "מוציא מחוץ לגדר", המצב המשפטי ועוד אחרים שיפורטו בהמשך, קובע שמאי הבעלים באופן שרירותי כי ירידה בהיקף זכויות בניה שווה לירידת ערך המקרקעין.

המצב המשפטי:

- בכל מקום בו רישום הבעלות הינו כתוצאה מהפקעה ע"ש חב' נתיבי איילון, לא הוצגו מסמכים משפטיים המפרטים את מטרת ההפקעה וההליכים שקדמו לה.
- בכל מקום בו רישום הבעלות הינו כתוצאה מהסכם מכר ע"ש חב' נתיבי איילון, לא הוצג בפני ההסכם/ים והסיבות לכריתתו - משום מה ההסכמים לא פורטו וצורפו לכתב התביעה.
- בכל מקום בו רישום הבעלות הינה משותפת (מושע), חב' נתיבי איילון צריכה את הסכמתם של הבעלים האחרים לכל פעולה מצד התובעת בחלקה היחסי במקרקעין. שמאי הבעלים לא מתייחס לזאת כלל ועיקר.
- העובדה כי הרישום המשותף בטאבו הינו פועל יוצא של הסכמי שיתוף בין חב' נתיבי איילון והבעלים הנוספים. לא הוצגו ולא פורטו אף אחד מהסכמי השיתוף.
- העובדה כי התובעת לא הגישה מעולם כל התנגדות לתכנית.
- כל טענת "הפגיעה" מתבססת על הבניה החריגה והיוצאת מן הכלל היוצאת מן הכלל בחלקה 31, אשר קודמים לה כתבי התחייבויות שהתבקש הבעלים (במושע עם חב' נתיבי איילון) לחתום עליהם. עפ"י התכתובות בתיק הבנין, כתבי ההתחייבות שניתנו והצהרות החברה, לא נלקחה בשום צורה אפשרות אמיתית וכלכלית למימוש בניה בה, מה עוד שחב' איילון מסתמנת כשותפה בתמורה בממכר הדירות וכזאת וויתרה על כל זכויותיה, ע"י מתן אישור לבניה בהקלות מקווי בנין ! - ע"ח חלקה התיאורטי.

המצב התכנוני :

- שמאי הבעלים מתעלם מההיבטים העובדתיים הנוגעים לשטח החלקות הקשורים למצב התכנוני המאושר על המקרקעין בכללותם. באשר לקביעתו "הברורה" כי הקרקע זמינה למגורים, הנני לדחות קביעה זאת על הסף. גם אם נתייחס לזכויות הבניה עפ"י יעוד למגורים, מדובר בזכויות מופחתות ודחיות לאור יעוד הקרקע - אזור לתכנון בעתיד במיקום על תוואי ציר האיילון.
- "תמרורי האזהרה" הברורים כפי שניתן ללמוד מתשריטי התכניות החלות במצב תכנוני קודם, ביחס לאפשרות הניצול האמיתית למגורים על החלקה נשואת השומה, התפוגגו להם סופית עם התפתחותו והרחבתו של ציר "אילון צפון".
- אישור תכנית 1205, סימנה סופית את החלקות ביעוד לשטח לתכנון בעתיד. משמעות זאת בפועל הינה, בהתייחס למיקום החלקות אשר אינו מאפשר הוצאת כל היתר בניה למגורים. החלקות וחלקי החלקות שבבעלות נתיבי אילון כוללות רצועות קרקע המשמשות כשטח מגוון, קיר תומך ולצידו קיר הפרדה אקוסטי. חלק מהחלקות בשלמות ממוקמות בכלל מחוץ לקיר ההפרדה האקוסטי בצמוד לכביש מחלף לה גוורדיה.
- לשם פיתוח ציר האיילון, לצד דרישות מגבילות של חברת נתיבי איילון, נקבע ייעוד הקרקע בתכנית 1205 - כשטח לתכנון בעתיד בו הבניה אינה מותרת, וכך ניתן להיווכח בשטח, שכן 99% מרצועת הקרקע לאורך האיילון בתוואי הקיר האקוסטי, אינה מבונה, בין היתר בגלל סירוב הועדה המקומית לאשר בניה שאינה בהסכמת ובחתימת חב' נתיבי איילון.
- קביעת יעודן הסופי של החלקות כדרך משולבת לטובת כלל הציבור ולא המצב הקיים מזה עשרות שנים בהם החלקות "סופחו" ע"י בניינים שכנים, מגשימה את גלגולן ההיסטורי כקרקעות שהופקעו והוקפאו לבניה לטובת המשך פיתוח ציר האיילון.
- מטרת התכנית הינה עידוד פיתוח המרקם העירוני, לצרכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית לשם שיפור איכות החיים בשכונה. רבות מהחלקות אשר סומנו בתכנית 1205 כאזור לתכנון בעתיד, אשר ממוקמות ממזרח למגרש הופשרו חזרה לבניה למגורים. בחלקות הנדונות ברור כי נתוניהם הדמוגרפים לא אפשרו זאת, ולו גם מהטעם הכלכלי אשר אינו מאפשר לבנות יחידה כלכלית למגורים.
- חוות הדעת אינה מדויקת ומציגה תמונה מגמתית וחסרה של מצב בעלות חלקי בתחום תכנית 3448. במקום בו תכנית נטענת להיות "תכנית פוגעת" ובעיקר תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, ראוי היה לתאר במדויק את מצב הבעלות הכולל של התובעת בתחום התכנית - כך ניתן היה ללמוד כי התובעת "פוצתה" בזכויות בניה מוגברות בתחום מגרש וחלקה אחרת. פיצוי העולה על שיעור הפגיעה הנטענת.
- **התכנית מפצה ומשביחה בזכויות בניה מוגדלות משמעותית בתחום חלקות 95, 59, 60 ו-2931 - אשר עפ"י תחשיבים שמאיים, מהווים ערך כלכלי של של 52 יח"ד.**
- **השבחה החלה בתחום התכנית, בהתייחס למבנה הבעלות הכולל של התובעת בקרקע, מסתכם בערך כלכלי של כ- 39 יח"ד.**

מצב החלקות והקיים בשטח :

- החלקות נשוא השומה גובלות בציר איילון, על דופן רמפת הכביש היוצא למחלף לה גוורדיה.
- על חלקה 31 בניה היסטורית משנות החמישים לערך במצב פיזי ותחזוקתי טוב
- על חלקה 26 בניה משנת 1999 כמפורט לעיל.
- הבניה הקיימת בחלקות 26 ו- 31 מהווה ניצול מלא אפשרי של זכויות הבניה בחלקה - ועדין הוגשה תביעת פיצויים בגין אובדן זכויות.
- סוללות הגינון וקיר ההפרדה האקוסטי הוצעה את חלקות 25, 26 ו- 136, מותיר רצועות קרקע צרות הגובלות בכביש הרמפה למחלף לה גוורדיה.
- מיקום חלקות 142 ו- 137 ממערב (מחוץ) לקיר האקוסטי ומרקם השכונה, בשטח המהווה סוללת גינון לכביש.
- מרבית שטח החלקות כיום משמש לצורך פרויקט "קו מאסף איילון", לרבות חפירת הפיר גדול במרכז שטח החלקות.

להלן התייחסות שמאי הועדה מר דוד אנזנברג לטענות המועלות בשומת התובעים :

כל רצועות החלקות, חלקי החלקות והחלקות בשלמותם הממוקמות על ציר האיילון, הינן בבעלות התובעת כתוצאה של הפקעות והסכמים שונים, שכל מטרתם פיתוח והרחבה של כביש האיילון.

המגמות התכנוניות נקבעו בין היתר על סמך חוות דעת הגורמים הרלוונטים בחב' נתיבי איילון - והם קובעות את יעוד החלקות כשטח לתכנון בעתיד בו הבניה (ככלל) אסורה. במשך השנים עם התפתחות ציר האיילון, משמש האזור כאזור חיץ בין ציר האיילון ושכונת המגורים. המטרה הציבורית, ההפקעות וכל ההסכמים - כל מטרתם החזקת רצועות הקרקע הגובלות בכביש, לשם פיתוחו של ציר האיילון.

בכל תכנית בנין עיר היסטורית, לרבות תכנית "K", 87, 367 ו-724 לא ניתן היה לממש בניה. עובר לתכנית "K" משנת 1951 ניתן לראות בבירור כי מיקומם הבעייתי על ציר האיילון, לצד הפקעות לטובת דרך חדשה והרחבות, היא אשר מגדירה אותן כחלקות "נחותות" משמעותית לעומת חלקות צמודות מצד מזרח, בהם ברובן מומשו זכויות בניה למגורים בתחילת שנות החמישים.

בהתייחס לסך חלקיה של התובעת במקרקעין בתחום התכנית, עולה כי מדובר בשטח כולל של כ- 3,439 מ"ר, אשר מתוכו הופרשו 1,121 מ"ר לטובת דרכים, המהווים כ- 33% בלבד מסך השטח. שטח זה, עפ"י תחשיבים שמאיים, מהווה ערך כלכלי של כ- 13 יח"ד.

בנוסף, התכנית מפצה ומשביחה בזכויות בניה מוגדלות משמעותית במגרש בניה מיוחד למגורים בתחום איחוד וחלוקה ובהכפלת זכויות הבניה המותרות .

השבחה החלה בתחום התכנית, בהתייחס למבנה הבעלות הכולל של התובעת בקרקע, מסתכם בערך כלכלי של כ- 39 יח"ד.

לסיכום:

- בהתייחס לכל האמור לעיל, בו לא הוכחה כל ירידת ערך ע"י שמאי התובעים, כפי שמתחייב בחוק ובפסיקה,
- בהתייחס למיקום הנחות והדחייה המתבקשת (אי זמינות הקרקע לבניה) במצב תכנוני קודם,
- בהתייחס למצב המשפטי, בו התובעת לא נקטה בשקיפות המתבקשת ולא הציגה את מכלול העובדות המשפטיות הנוגעות למקרקעין,
- בהתייחס לעובדה כי פגיעת ירידת ערך, באם חלה, מגולמת כבר בתכונות המקרקעין עובר למצב התכנוני הקודם. משמע, החלקות על מגבלותיהן ותכונותיהן ידועים לכל, בשטח ובכל תכנית בנין עיר קיימת, "הועברו" כך כבר במסגרת ההסכמי רכישה/הפקעה/חילופי שטח השונים בין בעלים פרטיים לחב' נת"א,
- בהתייחס לעובדה כי התכנון ושלבי התכנון לא היו זרים לחב' נת"א, והתכנית במתכונתה אושרה ללא הגשת כל התנגדות על ידה, פועל יוצא של פיצוי כלכלי משמעותי (השבחה) ע"י הגדלת זכויות הבניה בחלקות אחרות בבעלות התובעת בתחום התכנית,
- ובהתייחס לעובדה הבסיסית הקובעת כי מאפייניו הפיזיים והתכנוניים של המגרש במצב תכנוני קודם לא השתנו בשום צורה ועניין במסגרת הוראות התכנית החדשה, הנני לקבוע כי, לא חלה כל ירידת הערך בנכס שבנדון, בגין אישור תכנית מס' 3448, חלקות וחלקי חלקות על ציר האיילון בגוש 7068, תל-אביב.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

שתי הערות מקדימות :

הערה א' – בלי להכנס לפרטי התביעה (כאמור להלן), אי אפשר שלא לחוש תמיהה לגבי הגשת התביעה שבאה מצד חברה(התובעת) שבעצם מהותה נועדה לפיתוח דרכים ציבוריות ואשר רכשה את הקרקעות התובעות לא כסוחרת בנדל"ן, אלא לצורך יישום מטרתה המוצהרת ליצירת דרכים ושוליהן. במקרה דנן, נרכשו הקרקעות התובעות (ובחלקן אף הופקעו) כדי לסייע בקידום יצירת הנתיב המהיר ("איילון צפון")

ועתה, כאשר באה "התכנית", בין היתר כדי לקדם את המטרה הזו, מוגשת התביעה נגד הועדה המקומית. ראוי לציין, כי התובעת לא התנגדה "לתכנית" והיתה מודעת לה ולהליכי אישורה.

הערה ב' – ספק אם, בתוקף הנחיות היועמ"ש לממשלה, ראוי שחברה ציבורית כמו התובעת תתבע את הועדה המקומית, ללא שלב של בירור קודם בפני היועמ"ש לממשלה.

אך חוות דעת זו מוגשת, מטעמי זהירות, כדי לעמוד בהליך הפרוצדורלי הקבוע בחוק לגבי תביעה על פי סעיף 197.

התובעת נסמכת בתביעתה על חוות דעת שמאית של השמאי רחמים שרם (להלן – "שמאי התובעות").

סכום התביעה: 4,730,400 ₪, נכון ליום אישורה של התכנית הנ"ל: 3.6.09. התביעה היא לגבי ירידת ערך, לכאורה, של החלקות הנ"ל עקב אישור התכנית. התכנית נועדה, בין היתר, ליצירת רצועת קרקע "תומכת", צמודה, לנתיבי איילון בקביעת יעודים ושימושים הולמים לנתיב.

לדעת שמאי הועדה המקומית, מר דוד אנזנברג (להלן – "שמאי הועדה") – שאת חוות דעתו מתבקשת הועדה לאמץ – אין שום ירידת ערך "לחלקות" התובעות, אם משום שגם קודם "לתכנית", כמה מן החלקות נועדו "לתכנון בעתיד", ואם משום שגם "במצב קודם" לגבי חלקות אחרות לא היתה אפשרות מעשית

לקבלת היתרי בניה. חלקות תובעות מסוימות, בעקבות התכנית, הפכו "לדרך משולבת" התורמת לפיתוח הסביבה ואילו בחלקות תובעות אחרות (הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית של "שמאי הועדה") שמבונות ברובן, כבר נוצלו כל זכויותיהן.

זאת ועוד: במסגרת "התכנית" כולה קיבלה התובעת "הטבות משביחות" בצורת זכויות בניה מוגברות במגרש מיוחד למגורים הכולל 200 אחוזי בניה (במסגרת הוראות התכנית לאיחוד וחלוקה), באופן שבהתייחס לכלל חלקיה של התובעת "בתכנית", נהנית התובעת מתוספת כוללת של 39 יח"ד (מעין "פיצוי" כללי עבור התובעת במסגרת התכנית) לעומת "מצב קודם".

אסור לשכוח כי התובעת רכשה בעלויות בחלקות התובעות שלא לצורך מסחר בנדל"ן, אלא, בעיקר, לצורך מימוש המטרה של תכנון הקרקעות הצמודות לכביש האיילון באופן שיתחשב בכביש המהיר. חלק מהבעלויות "נרכשו" ע"י הפקעות (בפרסום "סעיף 19", היוצר את הבעלות, בעקבות הפקעה). התובעת לא הציגה כל מסמכים או חוזים המפרטים את מהויות הרכישה של החלקות התובעות (חלקן "במושע" עם בעלים אחרים) או את תמורתן.

מהות התביעה בקיצור: טענת התובעת כי חלק מהחלקות שונה מיעוד מגורים ליעוד דרך וחלקן האחר הפך לרצועות צרות "הכלואות" לצד נתיבי איילון.

כאמור (ראה סעיפים 2,3 לעיל), דוחה "שמאי הועדה" את טענות התובעת.

ראוי לציין, כי בשומת התובעת אין בכלל נתונים לגבי שווי שוק "לפני" ו"אחרי" התכנית, ולו בשל כך דין התביעה להדחות (שומת התובעים מתבססת "ומסתפקת" רק בהשוואת כמות זכויות "לפני" ו"אחרי" בלי להתייחס לשווי "שוק" של החלקות לצורך קביעת "ירידת ערך", אם בכלל).

בקיצור: התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה, החל עליה, לגבי "ירידת הערך".

בהתייחס לכלל חלקיה של התובעת "בתכנית", מסתבר כי אפילו חלה השבחה לגבי התובעת, עם אישור "התכנית", כאמור בסעיף 3 לעיל. התביעה "צומצמה", משום מה, רק לתחום "החלקות התובעות" בלי להתחשב בכלל חלקיה של התובעת "בתכנית" – שרק הושבחו!

תחולת סעיף 200: בכל מקרה, "ירידת הערך" הנטענת הינה שולית וזניחה, שלא נכנסת למסגרת "ברת פיצוי" עפ"י סעיף 197.

בישיבתה מספר 0004-13ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד עמי פזטל : מציג את התביעה.

הסיכום של הישיבה היה אם התביעה תדחה נתיבי איילון ישקלו לא להגיש ערר.
דורון ספיר : חב' נתיבי איילון מורכבת מ-50% נציגי עיריה ואין הגיון שהם יגישו תביעה נגד העיריה, חובת הנאמנות היא כלפי העיריה. לעצם הענין אין לתביעה הזו בסיס כי מדברים על שטחים שנתיבי איילון רכשו את השטחים אפילו בהפקעה והם מגישים תביעה כאילו נגד עצמם, יתרה מזו נתנו להם פיצוי בתוספת של 40 יח' דיור ומוטב שלא היתה מוגשת מלכתחילה.

ארנון גלעדי : נתיבי איילון לא הרסו את הבנין שהיו אמורים להרוס וחלק מהדירות של הבנין הם מכרו וחלק הם השכירו, ואני מציע שיוזמן המנכ"ל והיו"ר ויתנו הסברים.
דורון ספיר : זה נכון מה שאתה אומר אבל לא קשור לנושא המוצג. צריך להחליט אם לדחות או לקבל את התביעה.

עו"ד עמי פזטל : דינה של התביעה להידחות על הסף.

הועדה מחליטה:

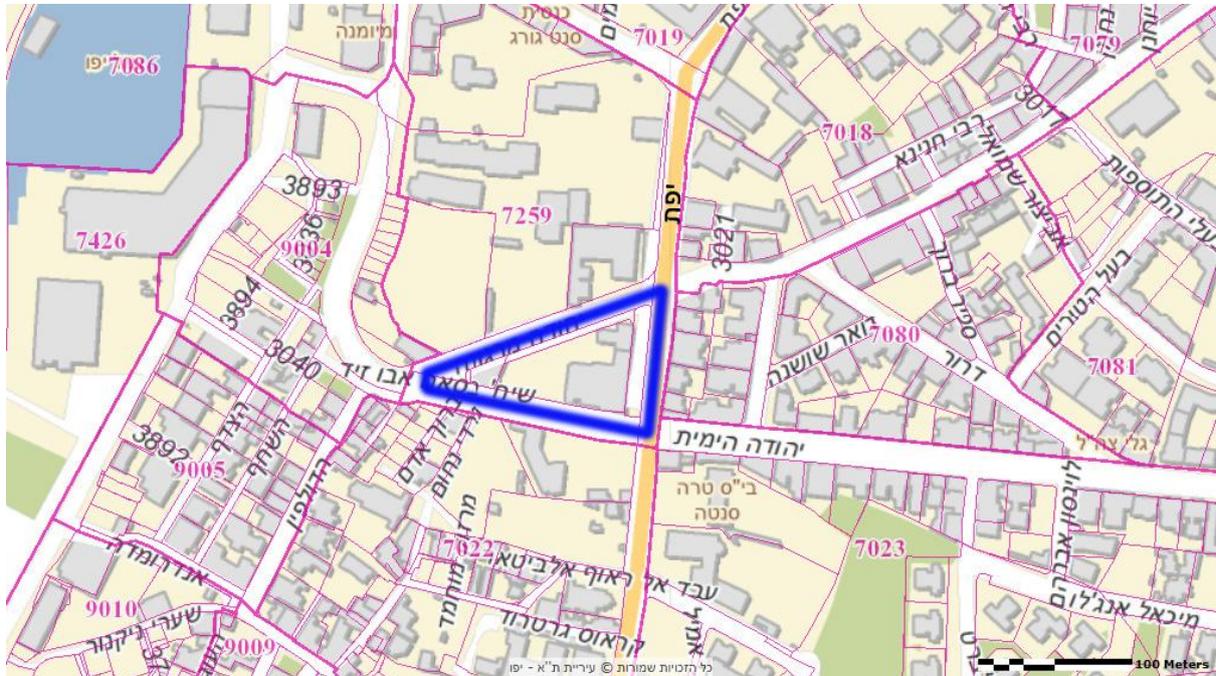
לאמץ את חו"ד שמאי הועדה והיועץ המשפטי ולדחות את התביעה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
13/03/2013	- תוספת שטחי שירות לחלק מתכנית מתאר 606 - יפת 42
4 - 13-0004	דיון בשטחי שירות

תוספת שטחי שירות – בסמכות הועדה המקומית

מיקום: חלק מתכנית מתאר 606 – ייעוד אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
גוש 7259 חלקה 12



כתובת: רחוב יפת 42, תל-אביב יפו

יזם הבקשה: משרד אדריכלים אילן פינקו

מגיש הבקשה: אגף תכנון העיר

תוכן הבקשה:

תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בחלק מתכנית 606 – בייעוד אזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות.

מוצע להוסיף ליעוד של 'אזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות' את שטחי שירות הנדרשים, זאת בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית של הועדה המקומית מתאריך 21/10/2012 אשר קבעה כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת שטחי שירות לבניה לאזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות שבתכנית 606.

רקע:

ביעוד 'אזור מגורים מיוחד' על פי תכנית 606 קיים מבנה בן 9 קומות וקומת גג חלקית בכתובת יפת 42 ביפו, גוש 7259 חלקה 12

המבנה נבנה בהתאם לתכנית מפורטת 606 משנת 1967, על המגרש חלה גם תכנית מפורטת 2633 'מתחם טללים' משנת 1994 הקובעת את המגרש ביעוד 'אזור מגורים ומלונאות מיוחד, עם חזית מסחרית' מגרש ב' אגף 2 ומאפשרת בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר תוספת של קומה אחת והשלמת קומה קיימת. בשתי התכניות לא נקבעו שטחי שירות ביחס למגרש זה.

לפי החלטת היועצת המשפטית מתאריך 21/10/2012 מאחר שהבניין נבנה לפי תכנית 606 הרי שניתן להוסיף לו שטחי שירות. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת שטחי שירות לבנייה ב' אזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות' שבתכנית 606.

מוצע לאישור:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה כדלקמן:

בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לבנייה בהתבסס על תכנית 606, תותר תוספת שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

עד 2,000 מ"ר לשטחי שירות במרתפים, עבור השימושים המותרים לפי תכנית ע"1-מרתפים'.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

עד 40% מסך השטחים העיקריים. שטחי שירות אלו כוללים כל שטח המוגדר לשירות עפ"י תקנות התכנון והבניה ובין השאר שטחי שירות עבור:

1. שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים ומקלטים עפ"י דרישות הג"א בעת אישור הועדה המקומית. במידה והשטחים הנדרשים למרחב מוגן על פי חוק יגדלו בעת הוצאת היתר בניה, יתווספו שטחי שירות בהתאם.
2. שטחי שירות עבור בליטות והיטלי גזוטרואות לפי תקנות החוק
3. שטחי שירות עבור שטחים משותפים כגון: לובי, חדר מדרגות משותף, חדר אשפה ושטחים טכניים, מעליות וכן שטחים הנדרשים לפי תקנות הנגישות.

חוו"ד צוות:

לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שירות ולפי המפורט לעיל.

בישיבתה מספר 13-0004/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אביעד מור: מציג את תוספת שטחי שירות שלא הוקצתה בתוכניות המאושרות.
ארנון גלעדי: מה היחס של השטחים שיש למה שרוצים להוסיף? כמה שטח עקרי יש ומה אתה רוצה להוסיף בשטח שירות?
אביעד מור: אני לא נכנס לכמות השטחים.
ע"ד הראלה אברהם-אוזן: הבנין נבנה לפני שנת 92 ולכן לא נקבעו שטחי שירות ולכן בחישוב העכשווי צריכים להוסיף תוספת שטחי שירות בתוך הנפח הקיים.
אביעד מור: שטחי השירות הם עד 40% בכל העיר.
כרמלה עוזרי: מה הבעיה לתת לו עד 40% אם זה רשום בתוך התקנות.
אביעד מור: הבקשה היא סטנדרטית אפשר לבקש במסגרת אישור היתר הבניה.

הועדה מחליטה:

לאשר תוספת שטחי שירות כמפורט בחוו"ד מהנדס העיר. הועדה תקבעה את ההיקף המדוייק של תוספת שטחי השירות במסגרת היתר הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3998 - לוחמי גליפולי 25 - שינוי בינוי וצפיפות	13/03/2013
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 3.2.13	5 - '13-0004

מטרת הדיון: תכנית מס' 3998 "גליפולי 25" שינוי בינוי וצפיפות – דיון בהפקדה



מסלול: תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום: ממזרח- רח' גליפולי
ממערב- רח' מונאש
בצפון- שביל הולכי רגל
בדרום- בית מגורים מונאש 32

כתובת:
לוחמי גליפולי 25, מונאש 34

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן
6133	,318 ,306-312 ,282
6134	341-342
7098	446 ,416-420 ,31-34
	164-165

שטח התכנית: 2.10

מתכנן: יוסף אסא

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל: שטח פנוי מגוון בחלקו המשמש כמגרש משחקים זמני

מצב תכנוני קיים:

לפי תכנית K נקבע ייעוד המגרש למגורים.
לפי תכנית מספר 2546 - מותרת הקמת 32 יח"ד בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
גודל יחידת דיור ממוצעת 110 מ"ר.
לפי תכנית ג'1 (בנייה על גגות) מותרת בנייה עד 65% משטח הגג עבור דירות גג.

מצב תכנוני שהוצע בעבר

- ב-2007 הופקדה תכנית 3689 בסמכות מקומית. בעקבות דיון בהתנגדויות הוחלט לצאת לסיור בשטח אך בעקבותיו לא נתקבלה החלטה וקידום התכנית הופסק. בתכנית 3689 הוצע:
1. תוספת של 6 יח"ד ל-32 יח"ד המותרות ללא תוספת שטחים עיקריים על המותר בתכנית 2546.
 2. הפיכת קומת העמודים המפולשת לקומת מגורים תוך העברת זכויות מקומות המגורים שמעליה ושינוי גובה הקומה מ-2.2 מ' המותר בתכנית 2546 ל-3 מ'.
 3. תוספת קומת מגורים מעל ה-5 המותרות תוך העברת זכויות מהקומות שמתחתיה.
 4. מוצע לאחד את היציאות לגג המותרות לפי תכנית ג' וכן להעביר זכויות בניה מקומות אחרות לקומת הגג לצורך יצירת דירות גג בשטח שלא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים. הבניה על הגג תהיה בנסיגה מחזית הקומות המאושרות.
 5. שינוי בסמכות הועדה המקומית להוראות תכנית ג' גגות כדלהלן:
 - א. הפיכת מפלס חדרי היציאה לגג לקומת גג חלקית.
 - ב. התרת דירות גג ו/או חדרים על הגג בקומת הגג החלקית.

מצב תכנוני מוצע:

- מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית המשנה את הבינוי הקיים לפי תכנית 2546 :
1. תוספת של עד 18 יח"ד ל-32 יח"ד המותרות ללא תוספת שטחים עיקריים על המותר בתכנית 2546 ועוד 4 דירות גג מכח תכנית ג.1
 2. הפיכת קומת העמודים המפולשת לקומת מגורים תוך העברת זכויות מקומות המגורים שמעליה ושינוי גובה הקומה מ 2.2 מ' המותר בתכנית 2546 ל 3 מ'.
 3. תוספת קומת מגורים מעל ה-5 המותרות תוך העברת זכויות מהקומות שמתחתיה.
 4. הקלה בקו בנין קדמי וצדדי 10%.
 5. הקלה בקו בנין צדדי עבור מרפסות של עד 25%.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב מאושר	נתונים	
ללא שינוי				מ"ר	סה"כ זכויות בניה
6 קומות מגורים מלאות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית (גובה כולל של 7 קומות)			קומת עמודים מפולשת + 4 קומות מגורים + דירות גג (גובה כולל של 6 קומות)	קומות	גובה
28 יח"ד בגודל ממוצע של כ-65 מ"ר + 15 יח"ד בגודל ממוצע של כ-114 מ"ר	33 יח"ד בגודל ממוצע של כ-65 מ"ר + 15 יח"ד בגודל ממוצע של כ-91 מ"ר	48 יח"ד בגודל ממוצע של כ-73.5 מ"ר	32 יח"ד בגודל ממוצע של כ-110 מ"ר	מס' יח"ד או גודל ממוצע	
4+ דירות גג מכח ג'1	4+ דירות גג מכח ג'1	4+ דירות גג מכח ג'1	4+ דירות גג מכח ג'1		

הערה: שטחי הדירות המוצעים בחלופות השונות הינם מגמה מנחה, קיימת אפשרות של שוני של כ-10% כל עוד סה"כ השטחים העיקריים ללא שינוי.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מאיר אלואיל) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0021-11' מיום 31/08/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל מצוות מזרח הציג את התכנית וציין את סטאטוס תכנית 3689 שהופקדה וקידומה הופסק. אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה הסביר שככל שהנכס יהיה להשכרה התמורה העירונית הרבה יותר גבוהה. עו"ד דורון ספיר – הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון אם זה להשכרה או למכירה, רק המועצה מוסמכת להחליט בנושא. אנחנו מוסמכים להחליט על תמהיל הדירות. עו"ד שרי אורן – התכנית לא עברה את אישורו של היועץ המשפטי, אין בדבר שום חלופות וגם לא דיור בר השגה.

מאיר אלואיל - שלוש החלופות מוצגות בטבלה בדרפט, החלופה השלישית מומלצת ע"י הצוות המקצועי כיוון שמהווה איזון בין ביקוש ליחיד קטנות בהישג יד ויחיד גדולות יותר למשפחות המעוניינות להשאר בשכונה. הבינוי המוצג הינו סכמטי בלבד. עקב שיפור בבינוי מס' יחיד המוצג קטן ב-2 מהרשום בדרפט שהופץ. מלבד ההצפפה ביחיד מבוקשת תוספת קומה אחת מעל המאושר והפיכת קומת עמודים לקומה מלאה.

הועדה מחליטה:

1. לפרסם את ביטול הפקדה של תכנית מספר 3689.
2. לאשר חלופה 3 כמפורט מטה להפקדה ובתנאי אישור היועץ המשפטי ומה"ע שהתכנית בסו"מ: כ- 28 יחיד בגודל ממוצע של כ - 65 מ"ר + כ- 15 יחיד בגודל ממוצע של כ - 114 מ"ר + כ - 4 דירות גג מכח ג' 1.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס ושמוליק מזרחי.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 0021-11' מיום 31/08/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

3. לפרסם את ביטול הפקדה של תכנית מספר 3689.
4. לאשר חלופה 3 כמפורט מטה להפקדה ובתנאי אישור היועץ המשפטי ומה"ע שהתכנית בסו"מ: כ- 28 יחיד בגודל ממוצע של כ - 65 מ"ר + כ- 15 יחיד בגודל ממוצע של כ - 114 מ"ר + כ - 4 דירות גג מכח ג' 1.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס ושמוליק מזרחי.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6394 בעמוד 3192 בתאריך 20/03/2012.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/02/2012	מקור ראשון
09/02/2012	The Marker
09/02/2012	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. התנגדות מס' 1 אביגיל ודוד מסאסא -דיירי רח' מונש 17 מייצג: עובדיה גולסטני, עו"ד יגאל אלון 65 67443

- 1.1. התכנית המאושרת כיום מתירה בנייה של 32 יח"ד ב 4 קומות. התכנית החדשה מבקשת לבנות 47 יח"ד על פני 7 קומות. מתן תוספת של 3 קומות חורגת מתחום סמכותה של הוועדה המקומית.
- 1.2. הגדלת מס' הקומות ומס' יחידות הדיור הינה תקדים מסוכן לאזור, אשר עלול לגרום לציפוף ולשינוי דרמטי באופי האזור, ויפגע באיכות חיי התושבים בכלל ובחיי המתנגדים בפרט.
- 1.3. ביתם של המתנגדים ברחוב מונש 17 הינו בית דו קומתי עם גינה וכן המתחם כולו מאופיין בבתיים צמודי קרקע. מבנה של 7 קומות אשר יוקם בסמוך, הינו חריג צורם הפוגע במרקם הקיים.
- 1.4. הקמת המבנה האמור, בגובה ובצפיפות המבוקשים, תגביר את ההצללה באזור, תחסום את אור השמש ותפגע בפרטיותם ובאיכות חייהם. הפיכת הקומה המפולשת לקומת מגורים תפגע בזרימת האוויר אל ביתם של המתנגדים.
- 1.5. התכנית אמנם אינה מוסיפה שטחים עיקריים אך תוספת שטחי שירות תגדיל באופן ניכר את שטחי הבנייה אשר ישמשו בפועל למגורים (לדוגמה ממ"ד המוגדר כשטח שירות משמש בפועל למגורים).
- 1.6. הבקשה לבניית דירות על גג הבנין עומדת בסתירה מוחלטת לתכנית ג' של עת"א. התכנית מאיינת את גג הבניין ולא תאפשר יציאה לגג.
- 1.7. התכנית מתעלמת לחלוטין מנושא החניה. הבנין החדש יחריף את מצוקת החניה באזור. מבוקש לדחות התכנית לתוספת 6 יח"ד ובמקביל לדרוש כתנאי להיתר בנייה כלשהו תכנית להתמודדות עם מצוקת החנייה באזור.
- 1.8. המגרש הקיים משמש מזה כ-30 שנה כמגרש משחקים לילדי האזור. פרט למגרש זה אין מגרש משחקים בסביבה. הריסת מגרש המשחקים ללא מציאת חלופה כלשהי תפגע באיכות חיי התושבים באזור.
- 1.9. לפי פירסומים שונים חלק ניכר מהדירות מיועד לאוכלוסיית זכאים חלשה. הדבר יפגע במרקם החיים באזור.

2. התנגדות מס' 2 גדעון לוי ומשה כמחגי -דיירי רח' מונש 15 מייצג: חנה גלברט, עו"ד רח' הר סיני 1, ת"א 65816

- 2.1. הבניה תהפוך את הרחוב השקט הקיים לראשי ללא תשתית תעבורתית מתאימה, ותגרום לעשן, רעש ומטרדים נוספים.
- 2.2. הבניה הגבוהה המצעת תחסום אויר ואור ותפגע בזכויות הקניין של המתנגדים.
- 2.3. באזור הבניה תושבים רבים דתיים ובית הכנסת של השכונה.

3. התנגדות מס' 3 זבולון מולא ומאיר ישראל - ועד בית רח' לוחמי גליפולי 21

- 3.1. הרחבת מס' יח"ד מ-32 ל-47 תגרום לצפיפות של מס' המשפחות המתגוררות במתחם, תוספת כלי רכב שלהם ומקורביהם אשר יגבירו את מצוקת החניה באזור. התכנית לא נותנת מענה לצרכי החניה המרובים שיווצרו ולכן מהווה פגיעה מהותית באיכות חיינו.
- 3.2. הבניינים יבנו על שטחה של גינה ציבורית יחידה בסביבה המשרתת ילדים צעירים ודיירים מבוגרים.
- 3.3. בניה בהיקף המתוכנן תגרום למטרדי רעש, לכלוך ואף סיכונים בטיחותיים וביטחוניים לדיירים רבים בבניין אשר מחציתם בגיל השלישי.
- 3.4. תוספת הקומות תחסום את האור, האויר והנוף.
- 3.5. אם בכל זאת ינתן אישור לתכנית אנו דורשים לחייב את הקבלן/או בעלי הקרקע ואת עיריית תל אביב לעמוד בתנאים הבאים :
 - 3.5.1. להבטיח הסדרי חניה בעת בניית המתחם ולספק מענה למצוקת החניה בעקבותיו

- 3.5.2. להתקין שער כניסה חשמלי ולשפץ את מגרש החניה שלנו, להגביה את גדר ההפרדה בין המגרשים ולצפותה בחומר דקורטיבי, להתקין תאורה, לשפץ את חדר האשפה כולל ריצוף והתקנת שער מסורג ולגנן את רחבת הכניסה לבניין שלנו.
- 3.5.3. להתחייב לתקן כל נזק שיגרם לבנין ולרכוש לרבות לכלי רכב כתוצאה מהבניה, להציג פוליסת ביטוח מתאימה.
- 3.5.4. בהתאם לנפח האוכלוסיה, לסדר שצ"פ, דרכים להולכי רגל, שבילי אופניים, מוסדות ציבור קהילתיים ומרכזי קניות.

4. התנגדות מס' 4 - שמעון לניאדו, יוסף עטר, יהודה מולא, יגאל מולא, אורי אורלנד - דיירי רח' מרגולין 18 מייצג: ניר קריץ, עו"ד רח' הר סיני 1, ת"א 65816

- 4.1 המגרש עליו אמורים להבנות 2 הבניינים משמש כגינת משחקים. לא קיימת גינת משחקים אחרת בכל האיזור הרלוונטי.
- 4.2 כבר היום קיימת מצוקת חניה קשה באיזור. החניון התת קרקעי המתוכנן אינו נותן מענה למצוקת החניה הקיימת שתחריף עקב אורחי דיירי הדירות החדשות שיבנו.
- 4.3 הכניסה והציאה לחניון מתוכננת מרח' מונאש שהנו חד סטרי וצר ביותר. כבר כיום קיים בו קושי תעבורתי.
- 4.4 המתנגדים הנם בעלי בתים צמודי קרקע, מופרדים מצפון לשטח התכנית ע"י שביל קיים צר ביותר. התכנית כוללת תוספת קומה והגדלת תכנית קומת הגג, כלומר באופן פרקטי 7 קומות, הדבר חריג לאזור בו אין בתי מגורים העולים על 4 קומות (למעט בית השוטר).
- 4.5 התכנית תפגע במתנגדים ע"י מניעת אור שמש ופגיעה בזרימת האויר.
- 4.6 התכנית תפגע קשות במתנגדים עקב שינוי קו בנין צפוני, הגבהת הבניינים, הגדלת אחוזי הבניה והגדלת שטח המרפסות. מדובר בפגיעה בזכויות היסודיות של המתנגדים בהתאם להוראות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.
- 4.7 לעניין תנאים למתן היתר בניה למרתף, המתנגדים שומרים על זכותם לטעון בנוסף בכל הנוגע לחובות אשר יקבעו בקשר לאמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהיא לבניינים קיימים גובלים או לתשתית גובלת במגרש.

5. התנגדות מס' 5 סולמי אלישע רח' משה דיין 51, ארז צוברי רח' מונאש 13, אדר' איתי הורביץ, רח' טור מלכא 11- ועד שכונת יד אליהו

- מקדמים בברכה את הכוונה לבנות בנין מגורים במקום הנדון. הגדלה וגיוון מצאי הדיור ביד אליהו יתרמו לשכונה. תומכים במהלכים ליישום דיור בר השגה ורואים בו מהלך חברתי חשוב וראוי. מצורפות מספר הערות לשיפור התכנית:
- 5.1 גודל דירות - יד אליהו משופעת בדירות בגודל קטן- בנוני יש צורך בדירות 4-5.5 חדרים למשפרי דיור. לפי בדיקתנו מרבית הדירות בפרויקט עלולות להיות בנות 3-4 חדרים. מוצע לחשב לפי ממוצע שטח של דירת 4.5 חד' דהיינו 95 מ"ר שטח עיקרי לדירה בממוצע כלומר 40-41 יח"ד בלבד (במקום 47)
- 5.2 דיור בר השגה – בראיית קיימות, תחזוקת הבנין ולאור חוסר הנסיון עם מנגנון דיור בר השגה, מוצע כי רק חלק מן הדירות ישמשו לדיור בר השגה. כמו כן תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומו של מנגנון להבטחת דיור בר השגה.
- 5.3 מוצע כי הגדלה נוספת של מס' הדירות או הקומות יהוו סטיה ניכרת.
- 5.4 מן הראוי היה לערוך שיתוף ציבור לתכנית בהתאם לנעשה בתכנית מ-2007
- 5.5 מוצע לאפשר כ-5 דירות בשטח כ-50-30 מ"ר כמענה ליחידים, צעירים או קשישים.
- 5.6 מוצע להגביל את מס' הדירות ששטחן מעל 110 מ"ר כדי שלא ייווצר קיטוב.
- 5.7 מוצע לחייב הקצאת שטח מהמגרש לחילחול מי נגר, פנוי ממרתפים עם שיפועים ופיתוח תואמים.
- 5.8 מוצע לחייב הכנת סקר עצים ולשמר ככל האפשר עצים קיימים, לכל הפחות בעת הוצאת היתר בניה.
- 5.9 מוצע להטיל על היזם לפתח את השצ"פ צפונית למתחם והשטח המגוון בתום זכות הדרך מזרחית לו אשר יפגע במהלך הבניה.
- 5.10 מוצע כי התכנית תבטיח תנאים לגינון אפקטיבי במפלס הקרקע מעל המרתף לרבות נטיעת עצים.

- 5.11 מוצע כי יותרו בחזית לרחוב גליפולי מסחר ו/או תעסוקה בהיקף קטן באופי שאינו מטרד.
 5.12 קיים ספק אם מס' מקומות החניה כמשתקף מנספח הבינוי נותן מענה לתקן החניה.
 5.13 ראוי לשקול אם נכון יותר כניסה ויציאת רכבים מרחוב לוחמי גליפולי, בשל היותו רחב וראשי, ולא ממונאש לפי התכנית.
 5.14 אין הצדקה לבניה מחוץ לקוי הבנין לרבות ירידה לחדר שנאים.
 5.15 ראוי כי נספח הבינוי יכלול תכנית קומה טיפוסית.
 5.16 לא ברור הצורך בחצרות מונמכות המותרות בסעיף 4.1.2 י'

6. התנגדות מהנדס העיר (כולל הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב)

- 6.1 יש להוסיף לסעיף 6.1 בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה: "התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר".
 6.2 התכנית המופקדת סותרת את הוראות תמ"א 4/ב/34, מאחר ולא הותרה תכנית על ותת הקרקעית פנויה בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש"; יש לתקן את תכנית המרתפים המוצגת בנספח הבינוי. מומלץ כי התכנית הפנויה תתואם למיקום העצים הבוגרים שיושאר בתחום המגרש.
 6.3 יעוד הקרקע הינו מגורים ד' ולא מגורים מיוחד
 6.4 טבלה 2.3: יש לציין בגוף הטבלה את היקף זכויות הבניה העיקריות ולא את שטח המגרש.
 6.5 להוסיף לסעיף 6.1 (1) בהוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה - המצאת פוליסת ביטוח להבטחת המבנים הסמוכים

מענה להתנגדויות:

לסעיף 1.1 (לענין סמכותה של הועדה המקומית): תכנית בנין עיר המאושרת למתחם מס' 2546 מאפשרת בניית בנין של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. תכנית ג'1 החלה במקום מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מעל קומת המגורים ה-4 (כלומר סה"כ גובה המבנה במצב הקיים – 6 קומות). לפיכך, התוספת שהתכנית מציעה הינה של קומת מגורים אחת בלבד (סה"כ 7 קומות) והפיכת הקומה המפולשת לקומת מגורים.
 בכל מקרה שינויים כגון אלו מותרים בתכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. ס"ק (א) 5 בחוק התכנון והבניה, לענין תכנית בסמכות ועדה מקומית – שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.2, 3.5 (לענין שינוי תקדימי): ההזדמנות של בינוי כמוצע התאפשרה מכיון שזהו אחד ממגרשי הבניה האחרונים אשר נותרו לבניה בשכונת יד אליהו. ההגדלה המבוקשת הינה של קומה אחת בגובה המבנה ותוספת של 15 יח"ד. תוספות מעין זו לא יובילו לציפוף משמעותי ולשינוי דרמטי באופי האזור, במיוחד לאור מיעוט ההזדמנויות לבניה מסוג זה.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.3, 4.4 (לענין שינוי למרקם הקיים): המרקם האופיני לשכונת יד אליהו הינו מרקם המשלב מגורים צמודי קרקע לבתי דירות בגבהים שונים. למגרש עצמו ולמגרש הגובל מדרום מאושר בינוי בגובה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספת של חדרי יציאה לגג לסה"כ גובה של 6 קומות. לפיכך, אנו לא רואים בבניה המוצעת (7 קומות) חריגה מהמרקם הקיים.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.4, 2.2, 3.3, 3.4, 4.5, 4.6 (לענין פגיעה באיכות החיים): נספח הבינוי הנלווה לתשריט התכנית המוצעת, ממקם את מבנה המגורים בדופן הדרומית של המגרש תוך יצירת שטח פתוח ככל האפשר בחלק הצפוני של המגרש והרחק ככל האפשר מבתי המתנגדים. בנוסף לכך, קומת הגג הוגדרה כקומה בנסיגה. כל זאת כדי למנוע את הפגיעה במגרשי המתנגדים. כפי שנאמר, הבניה המאושרת כבר מגיעה לגובה של 6 קומות ובמצב המוצע מיקום הקומה האחרונה שמרה על נסיגה ביחס לבתי המתנגדים.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.5 (לענין היקפי שטחי הבניה): התכנית איננה מוסיפה שטחים עיקריים. כל שטחי השירות נגזרים מתכניות והחלטות וועדה קודמות. הטענה אינה רלוונטית לתכנית האמורה.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.6 (לענין תוכנית ג'): תכנית ג1 החלה על המגרש (החליפה את תכנית ג') מתירה בבנין חדש, צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג ששטחן לא יפחת מ-80 מ"ר וסה"כ הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.7, 2.1, 3.1, 3.5.1, 4.2, 4.3, 5.12, 5.13 (לענין תנועה וחניה): התכנית אינה מתעלמת מנושא החניה. התכנית מספקת מקומות חניה לפי תקני החניה המחייבים של עיריית תל אביב - יפו בקומת החניה בתת הקרקע.

רחוב לוחמי גליפולי מהווה ציר צפון דרום פנים שכונתי, מתוך רצון לאפשר בו רצף תנועת מוקמה ברח' מונאש כניסת ויציאת הרכבים למגרש.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.8, 3.2, 4.1 (לענין הגינה הזמנית): המדיניות העירונית לפיתוח זמני של שטחים לא מפותחים, נועדה לרווחת תושבי העיר עד למועד מימוש הבניה המאושרת וכן לשמירה על השטחים מפני פלישות לא חוקיות. אין במדיניות זו כדי לסתור או לשנות את ייעודם המקורי של שטחים אלו ואת כוונת התכנון המקורית, אשר ייעדה את המגרש למגורים. שכונת יד אליהו הינה שכונה מתוכננת ובה שטחים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים רבים. ברדיוס של כ-350 מטר מהמקום נמצאים גן יגור, גן גונדה וחורשת לה גארדיה.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 1.9, 5.2 (לענין דיוור בר השגה): דיוור בר השגה על פי המדיניות העירונית אינו מיועד לטובת דיוור ציבורי אלא למעמד הביניים - משפחות עובדות ומשתכרות. הקריטריונים מחייבים את הזכאים להוכיח כושר השתכרות ויכולת לעמוד בתשלומים של שכ"ד שיהווה כ-25% מהכנסה ממוצעת של עשירון שביעי. ההנחה היא כי אוכלוסית הזכאים שתתגורר בפרוייקט תשתלב באזור. הפרוייקט ישלב דיוור בר השגה עם דיוור רגיל, זאת על מנת ליצור תמהיל של דיוור ותמהיל של אוכלוסיה. סוגיה זו מהווה חלק מתנאי החוזה בין העירייה ובין היזם שיזכה בפרוייקט. בנוסף עיריית תל אביב מחייבת בחוזה מול היזם חברת ניהול שתהיה לשביעות רצון של העירייה. חברת הניהול אמורה לשמור על תחזוקת הבנין לאורך זמן.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 3.5.3, 6.5 (לענין הצגת פוליסת ביטוח):

מומלץ: לקבל את ההתנגדות

לסעיף 3.5.4 (תוספת שצ"פ ושב"צ בשכונה): מבחינה נורמטיבית מצאי השטחים הציבוריים ברובע 9 בכלל ובשכונה בפרט מהגבוהים בעיר.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

לסעיף 5.1, 5.6 (לענין גודל דירות): על מנת ליצור איזון בין ביקוש לדירות קטנות בהישג יד ודירות גדולות למשפחות משפרות דיוור בשכונה, מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות כי מסך 47 יחידות דיוור, 28 יחיד בגודל ממוצע של כ-65 מ"ר והשאר גדולות יותר (כ-114 מ"ר).

מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לסעיף 5.3 (תוספת קומות ויח"ד תחשב סטיה ניכרת): הדרישה מתייתרת כיוון שלא ניתן יהיה לבקש הקלות מעין אלו לתכנית כולל שב"ס המתנה גודל דירה ממוצע של 80 מ"ר

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 5.4 (לענין שתוף ציבור): במסגרת הכנת תכנית המתאר נערכו מס' פגישות ברובע והטענה הציבורית שהועלתה היתה הצורך המייד ביחידות חדשות ואיכותיות.

מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 5.5 (לענין דירות קטנות): הדרישה לדירות קטנות (50-30 מ"ר) - לא מקובלת, קיים מלאי גדול של דירות בשטח זה ביד אליהו.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

לסעיף 5.7, 5.8, 6.1, 6.2 (לעניין תכנית המרתפים, שימור מי גשם והכנת סקר עצים) מומלץ לקבל את ההתנגדות

לסעיף 5.9 (מטלות פתוח על היזם): פתוח שטחים ציבוריים נעשה ע"י העיריה בהתאם לצרכים כאשר ההכנסות מפרויקטים כדוגמת זה מממנות זאת.
מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 5.10 (לעניין גינון ונטיעת עצים): במסגרת תכנית עיצוב לאישור מה"ע תתוסף הדרישה להבטחת עומק שתילה מינימלי.
מומלץ: לקבל את ההתנגדות

לסעיף 5.11 (לעניין תוספת מסחר ותעסוקה לפרויקט): המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 מפנה את מירב המסה המסחרית לכיוון רחובות לה גוארדיה והמעפילים הסמוכים.
מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 5.14 (לעניין בניה במרווחים): תשריט הבינוי מנחה בלבד. הבניה במרווחים בהתאם להוראות התכנית ותקנות החוק.
מומלץ: לדחות ההתנגדות

לסעיף 5.15 (הצגת תנוחת קומה טיפוסית בנספח בינוי) מומלץ: לקבל את ההתנגדות

לסעיף 5.16 (חצרות מונמכות): ניתן להסיר סעיף זה מההוראות.
מומלץ: לקבל את ההתנגדות

חו"ד צוות מזרח:

מומלץ לקבל באופן מלא את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים: 3.5.3, 5.7, 5.8, 5.10, 5.15, 5.16, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5
מומלץ לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים: 5.1, 5.6
ומומלץ לדחות את כל שאר התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק.

בישיבתה מספר 12-0011-ב' מיום 16/05/2012 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מאיר אלואיל ממח' תכנון מזרח מציג את פרטי הבקשה.

התנגדות 1 : אביגיל ודוד מסאסה ע"י עו"ד עובדיה גולסטני

- א. לוועדה אין סמכות לדון בתכנית כזו.
- ב. לא יכול להיות שהעיריה היא גם הבעלים וגם מוסיפים זכויות.
- ג. לא ניתן לבנות, במקום יש חורשה, ייצור הצללה ופגיעה קשה בזרימת אוויר.
- ד. מה הם השינויים שמופיעים בתכנית – אין נתונים בתקנון.
- ה. בניה על הגג – הורסים את ג-1
- ו. דיור בר השגה – יפגע באופי השכונה.

התנגדות 2 : גדעון ומשה קמחי, עו"ד חנה גלברט – מונאש 15א.

- א. הכניסה לחניה מרח' מונאש לא אפשרית – אין תשתית תעבורתית לכניסה ויציאה מרחוב מונאש.
- ב. הבניה המוצעת תיצור חנק בשכונה.
- ג. מבקשים סיור בשכונה.

התנגדות 3 : זבולון מולא ומאיר ישראל

- א. גרים בלוחמי גליפולי 21 בבנין 4 קומות, הבניה החדשה תחנוק אותנו, האנשים מבוגרים ומתנגדים לבניה.

התנגדות 4 : יגאל מולא, לניאדו, עו"ד ניר קריץ ממרגולין 18

- א. הדיירים במרגולין גרים בבניה פרטית צמודת קרקע וצמודים לתכנית מצפון.
- ב. התכנית תגזול מהשביל הצר בין הבתים הפרטיים למגרש.
- ג. התכנית תפגע בצורה בלתי מידתית מבחינת הצללה וזרימת אוויר, גם כך יש למתנגדים שני כווני אוויר.
- ד. מבחינה תחבורתית המצב קשה, גם היום ללא הבניינים החדשים.
- ה. מבקשים שחברי הוועדה יסיירו במקום.

התנגדות 5 : סולמי אלישע, צוברי, איתי הורוביץ. מציג איתי הורביץ.

- א. מוטרדים מהמספר הגדול של הדירות, השפעה על גודל הדירות, צריך דירות גדולות למשפחות, מבקשים 40-41 דירות.
- ב. בשנת 2007 בוצעה הצגה בפני התושבים בבית ספר רוקח.
- ג. אין תנאים לטיפול בעצים קיימים, שימור מי גשם, זכות הדרך מצפון – יש לשקם את השביל.
- ד. יש לאפשר מסחר על לוחמי גלפולי.

התנגדות מה"ע : ע"י אדר' מאיר אלואיל :

- א. התכנית תתואם עם פקיד היערות.
- ב. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 34 ב' 4 לענין תכנית המגרש, יש לתאם את המרתפים לעצים הקיימים.
- ג. יעוד הקרקע הינו מגורים ד' ולא מגורים מיוחד
- ד. יש לציין הגוף טבלה 2.3 את היקף זכויות הבניה העיקריות.
- ה. תנאי למתן היתר המצאת בניה פוליסת ביטוח

אדר' מאיר אלואיל מקריא את המענה להתנגדויות.

הועדה מחליטה :

ייצאו לסיור ויביאו לדיון ביום רביעי הבא 23/5/12.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שלמה זעפרני, שמואל גפן

בישיבתה מספר 0013-12' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר: אנחנו בדיון פנימי, היינו בסיור במקום.

אהרון מדואל: היינו בסיוור ברחוב גליפולי. אני מתנגד נחרצות לתכנית. הנימוקים להתנגדות הם: התב"ע הקיימת אינה בתוקף, כל שכן התכנית החדשה לא יכולה לבנות על תב"ע שפג תקפה. בנוסף, התכנית לא לקחה בחשבון את התיקון 3 לתמ"א 38. מדובר על תוספת של מאות יחידות דיור, שידרשו תוספת של שטחים ירוקים, לדעתי זו תהיה טעות לבנות שם 40 יחידות דיור שלא יתנו כלום מבחינת מצוקת הדיור בעיר ולא להתחשב בכך. בנוסף יד אליהו נתפסת כשכונה עם הרבה שטחים ירוקים אך הדבר לא נכון, השטחים נמצאים בשולי השכונה.

ארנון גלעדי: יש הרבה שטחים ירוקים בשכונה.

שלמה זעפראני: נכון שיש הרבה שטחים ירוקים, אבל במתחם המדובר אין.

מאיר אלואיל: מדווח על הגשת התנגדות מעו"ד גולסטני באיחור. מעלה טענות דומות לאלו שהעלה מדואל, בדבר פקיעת תוקף התכנית.

הראלה אברהם אוזן: ההוראה בתכנית 2546 לעניין זמן ביצוע התכנית, הנה הוראה שמהווה המלצה לעניין זמן הביצוע ולא הוראה שגורמת לפקיעת תוקף התכנית. השאלה האם הוראה בתכנית שקובעת זמן ביצוע היא הוראה שניתן לפרש כמסיימת את תוקפה של התכנית נדונה בבית המשפט העליון ויש פסיקה מפורשת בעניין.

ארנון גלעדי: הפרוייקט הזה אושר כפרוייקט של דיור בר השגה במועצת העיר, כחלק ממכלול של דיור בר השגה. אין עתודות קרקע רבות אבל קרקע זו מיועדת לדיור בר השגה. אני חושב שכשבאים לדבר על דיור בר השגה, וכל פעם מציעים מיקום אחר, וכך היה בנושאים רבים, אם יש לחברי המועצה חוסר שביעות רצון בנושא של קידום תכנית לקידום צעירים בתל אביב שיבואו ויגידו. לפרוייקט יש חשיבות של החזרת עטרה ליושנה לשכונת יד אליהו. נכון שהשכונה הלכה והתחרדה בשנים האחרונות, יש צורך להחזיר לשכונה גם זוגות צעירים, להחזיר את בתי הספר כך שיהיו פעילים.

דורון ספיר: זה לא עניין תכנוני וזה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: כידוע התנגדנו למסקנות הוועדה לדיור בר השגה. דיור בר השגה שמוצע ע"י גלעדי מיועד לעשירי תל אביב. אנחנו חוזרים ואומרים, תמ"א 38 הוא הפתרון הנכון לאזור זה.

החלטה:

בעד- פאר ויסנר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, דורון ספיר.
נגד- שלמה זעפראני, שמואל גפן, אהרון מדואל.

לאחר הצבעה, 4 בעד ו-3 נגד, הוחלט לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות לעיל ולאשר את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שלמה זעפראני, שמואל גפן, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, אסף זמיר

בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י שני חברי המועצה, אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי.

פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 12-0002 מיום 25.6.12:

הצבעה האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 06.06.12 (פרוטוקול 12-0013-ב' – 9) על כנה:

בעד 8 – יעל דיין, דן להט, רון חולדאי, משה טיומקין, יניב ויצמן, פאר ויסנר, דורון ספיר ושמואל גפן.

נגד 9 – רחל גלעד-וולנר, אהרון מדואל, יואב גולדרינג, שרון לוזון, שלמה זעפראני, בנימין בביוף, סמי אבו-שחדא, ראובן לדיאנסקי וחנה תמיר.

החלט:

ברוב קולות של 9 בעד, 8 נגד החלט לקבל את הבקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י שני חברי המועצה אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי ולא להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 06.06.12 (פרוטוקול 13-00-112ב' – 9) על כנה.

ארנון גלעדי ואסף זמיר הגישו ערר לועדת ערר על החלטת המליאת הועדה המקומית מיום 25.6.12.

ועדת ערר דנה בנושא בתאריך 3.2.13 והחליטה:

לקבל את הערר של אסף זמיר וארנון גלדי ומבטלים את החלטת מליאת הועדה המקומית שלא לאשר את תכנית 3998, ומאשרת את התכנית. (רצ"ב החלטת ועדת ערר).

בישיבתה מספר 113-0003ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' איל רונן: מדווח על החלטת ועדת ערר. קבלנו את החלטת הועדה לקבל את התוכנית המוצעת שהיא דיור בר השגה בגליפולי.

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3944 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון נוסף	13/03/2013 6 - 0004-13'ב'

מהות הבקשה: תכנית לפינוי בינוי במתחם ווינגייט – לה גוורדיה ביד אליהו. עקרונות התכנית תואמים לתוכנית המתאר העירונית באופן עקרוני (נדרש התאמה טכנית למתאר), למדיניות רובע 9 שאושרה בועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהבי"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הועדה מתבקשת להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פרטי התכנית המובאים להלן הינם עקרוניים וכפופים להמשך תהליך התכנון לקראת אישור הועדה להעברה למחוז.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום התכנית: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.

- גבולות התכנית:**
- במערב - נתיבי אילון.
 - במזרח - שד' המעפילים.
 - בצפון - רחוב ווינגייט.
 - בדרום - רחוב לה גוורדייה.

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	חלקה מלאה	חלק חלקה
7090	4-9	10,11,3
7108		35,52,39,34

שטח התכנית: כ- 23 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.

חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

יוזם התכנית: התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

בעלויות: המגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית תל-אביב יפו + פרטיים. הדירות מוחכרות לבעלים פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון. מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה. שטחי דרך בבעלות עירונית.

מצב השטח בפועל:

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גווארדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון. ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו. מצפון למתחם – כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה. לפי תכנית 2381 א' שבתוקף "פארק תעסוקות ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות לייעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם ייועדו למטרות ציבוריות. במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. ובנין חד קומתי בשימוש העירייה. שימושים: הבניינים הטוריים משמשים למגורים. בבנין המזרחי, עם החזית לרחוב המעפילים – חזית מסחרית בקומת הקרקע. הבנין המערבי – החד קומתי בשימוש עירוני ציבורי – מועדון הקשיש. מצבם הפיסי של הבניינים ירוד, הגינות מוזנחות.

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
9.4	מגורים א3
2.4	תכנון עתידי
8.8	דרכים
1.3	ש.צ.פ
1.1	ש.פ.פ
23	סה"כ

זכויות בניה:

זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות: מספר קומות: 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. אחוז קומה טיפוסית: 25% לקומה

סה"כ אחוז בניה : אחוז הבניה המירבי הוא 100% .
שימושים מותרים : מגורים. בבנין הגובל ברחוב המעפילים מותרת חזית מסחרית.

בינוי : 3 קומות

מדיניות קיימת :

באזור אושרה מדיניות למרכז רובע 9 המגדירה את עקרונות התכנון והבינוי בכל מרחב יד אליהו והשכונות הסובבות אותו. במסגרת מדיניות זו הומלץ על מתחם זה כמתחם לבחינת פרויקטי בינוי. מתחם זה עתיד להשתלב עם המשך רחוב לה גוארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אנפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גוארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע :

1. תיאור מטרות התכנון :
 - חיזוק שכונת יד-אליהו ע"י תוספת היצע יחידות דיור שתאפשר למשפרי דיור מהשכונה ומחוצה לה איכות דיור טובה.
 - פיתוח אינטנסיבי של המתחם בהתאמה למאפייני המתחם הגובל - נוקיה/השלושה, וניצול הסמיכות לש.צ.פ.
 - הרחקה מרבית של מגורים מנתיבי איילון ומיקום של שימושים פחות רגישים על נתיבי התנועה.
 - מתן בסיס לפתרון תנועת מקיף לנגישות למתחם נוקיה/השלושה.
2. השימושים המוצעים בתכנית הינם מגורים מעל חזית מסחרית ובנין תעסוקה החוצץ בין נתיבי איילון ובנייני המגורים.

עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.
המתחם המזרחי : 2 מגרשי מגורים, בכל אחד מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומות הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה והמעפילים.
המתחם המערבי : מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה. ממערב למגרש המגורים מגרש תעסוקה ובו – מגדל תעסוקה בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

יעודי הקרקע המוצעים

יעוד	שטח	אחוז משטח התכנית
מגורים עם חזית מסחרית	6.8	30 %
תעסוקה	2.0	9 %
דרכים	14.2	61 %
	23	100 %

זכויות בניה:

שטח מתחת לקרקע				שטח מעל הקרקע					יחיד	(מגרש) שטח	יעוד		
שרות		עיקרי		סה"כ		עיקרי					מתחם		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מסחר תעסוקה					מגורים
	9000		400	19100		6300		400	12800	141	(2) 2.4 ד'	מערבי	מגורים
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(3) 2.2 ד'	מזרחי	
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(4) 2.2 ד'		
	9000		400	22500		6500		16000			(1) 2.0 ד'	תעסוקה	
	36000		1600	76200		24800		17200	34600	411		סה"כ	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקפי הבניה נקבעו על בסיס העקרונות הבאים:

- מספר יחיד המוצע בכל מתחם הוא ביחס של כ- 3.2 למספר יחיד קימות.
- שטחי הבניה בכל מתחם מאפשרים דירות לבעלים בשטח הגדול בכ 30 מ' משטח הדירות הנוכחי.
- יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של כ 85 מ"ר. (לא כולל מרפסת).
- שטחי שרות בממוצע לדירה 45 מ"ר
- בכל מגרש תותקן חזית מסחרית לרחוב לה גרדייה בשטח עיקרי של כ400 מ"ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ2 דונם – רחק 11.2

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחו של הפרויקט מייצר פתרון תנועתי מהותי לנגישות למתחם נוקיה/השלושה ופארק תעסוקות ולמתחם עצמו, ומאפשר לערוך מתווה תנועה חדש שמטרתו ביטול השיקוע של רח' המעפילים כל זאת באישור משרד התחבורה. הנושא מתואם ומטופל מול מחלקת תנועה בעת"א.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
% מגרשי הבניה	במ"ר	% ממגרשי הבניה	במ"ר		
600	51800 (+1600 תת קרקע)	100%	*9,400	שטח עיקרי	זכויות בניה
287	24800			שטח שירות מעל הקרקע	
417	36000	200%	18,800	שטח שירות מתחת לקרקע	
	36		4 כולל ק. עמודים	קומות	גובה
					תכסית

* השטח אינו כולל שטחים להרחבת דירות קיימות לפי תכנית תקפה 2325

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 10.06.2012 התקיים מפגש עם דיירי המתחם ביוזמת אגף תכנון העיר. מטרת המפגש הייתה לידע את הדיירים על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת המתחם למתחמי משנה. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם הדיירים, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

החל מ-10.6.2012, מועד מפגש הדיירים הראשון, התקיים דיאלוג עם דיירים מהמתחם הן באמצעות התכתבויות במיילים, שיחות טלפוניות והן במפגשים אישיים וכל זאת על מנת לתת את מלוא ההסברים הדרושים לתושבים על מנת להבין את התהליך הצפוי. בנוסף, נערכו מספר מפגשים בין צוות התכנון לבין יזמים המייצגים בנינים במתחם במטרה לשמוע את הצרכים התכנוניים כפי שאלו רואים אותם מנקודת מבט יזמית.

בתאריך 06.02.2013 התקיימה פגישת יידוע שניה טרם הדיון לאישור התוכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית.

ח'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בוועדה המקומית.
2. מומלץ להורות על תיקון של מסמכי המתאר להגדיל את שטח המע"ר המטרופוליני כהמשך ישיר למתחם התעסוקות עד לרח' לה-גווארדיה.
3. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין הצורך בחתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח בפני המחוז.
4. השלמת תיאום תכנון מול אגף התנועה ומשרד התחבורה.
- 5.

בישיבתה מספר 13-0003 ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון צפריר: מציג את תוכנית.
 דן אלרוד: אנחנו מייצגים 44 משפחות מתוך 130, 2 מבנים מתוך 5. אנחנו בעד הפרוייקט. אולם יש סוגיות בעייתיות. החלוקה לא נכונה, אנחנו רוצים שהחלק של העירייה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.
 להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.
 אראלה אוזן אברהם: איחוד וחלוקה הועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכניות בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לוועדה המקומית.
 גבולי עודד: הועדה המחוזית החליטה שהם לא מקבלים יותר תוכניות של איחוד וחלוקה.
 דן אלרוד: התושבים רוצים 2 בנינים ולא אחד בגלל הגובה והדבר ניתן לביצוע. הנושא של הגובה הוא חשוב מבחינה חברתית.
 אריה בר: הויכוח הינו ענייני קנייני. אי אפשר לקחת מגרש להגדיל אותו על חשבון מגרש אחר. אם יש הסכמה או איחוד וחלוקה כן להסכמה או לא. מבקש שהחלטה לא תסטור את כללי החוק.
 דליה קלשביסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה מ-90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעירייה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעירייה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מר' ינתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 13-0004 ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

עו"ד דורון ספיר: שמענו את היזמים והתושבים ודחינו את הדיון לדיון פנימי.

אדר' אודי כרמלי: יש לקבל החלטה/המלצה האם להמליץ להפקדה ולהעביר למחוז. טענה שהוצגה בפני הועדה היתה שמגרש המגורים המערבי נכנס עם שטח מסויים ויוצא עם שטח יותר קטן מזה. הפרוייקט הוא כמו מערב בטון השאלה האם מה שיוצא הוא לטובת התושבים. ואכן כן יש רווח בדירות חדשות.

עו"ד דורון ספיר: הם טענו שהם רוצים 4 בנינים ולא 3.

אדר' אודי כרמלי: יש זכויות של העיריה בשטחי המגורים. אנחנו מנקזים את כל בעלויות העיריה למגרש התעסוקה.

ארנון גלעדי: למה הם מתנגדים לפרוייקט?

עו"ד דורון ספיר: הם לא מתנגדים, הם רוצים במקום בנין אחד לפצל לשני בנינים.

אדר' אודי כרמלי: הכל נעשה בכדי לנתק את הבעלות של העיריה על השטח.

אדר' עודד גבולי: האם היה במקומות אחרים בעיר שיזמים ואדריכלים אחרים יעשו את התוכנית כפי שכאן הבעלים עושים תוכנית חלופית, זה לא מקובל.

אראל אורלי: לחלק את המגרש בצורה שהתושבים מציעים זה לא עובד וזה תכנון רע.

אדר' כרמלי אודי: התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבוקש תיקון לתוכנית המתאר שיכניס את המגרש לאזור התעסוקה שבתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי.

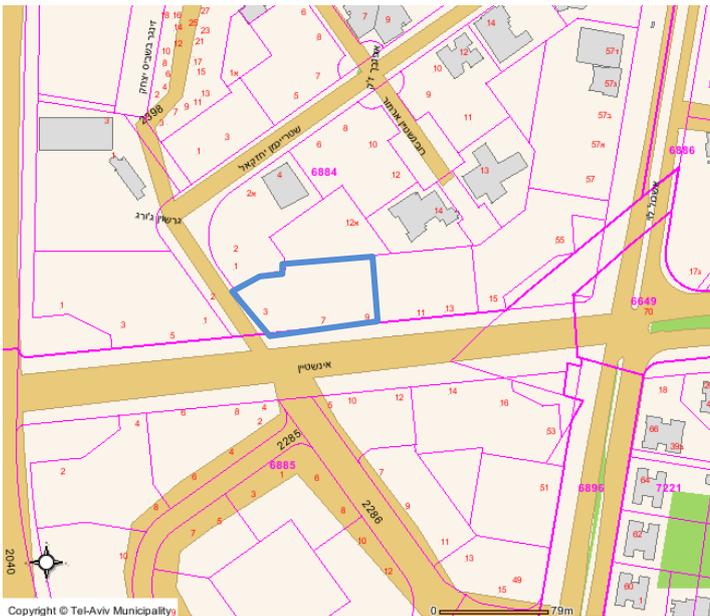
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4201 - תכנית העברת זכויות משדרות בן ציון 25 לרחוב אינשטיין 7-9 דיון בהפקדה	13/03/2013 7 - 0004-13ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שד בן-ציון 25, אינשטיין 7-9

מיקום:
שד בן-ציון 25: מדרום שד' בן ציון, ממזרח שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 53), ממערב שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 55), מצפון רח' חיסין 24, 24א (גוש 6904, חלקות 45,46).

אינשטיין 7-9: מדרום רח' אינשטיין, ממערב רח' 2286, ממזרח רח' אינשטיין 11 (גוש 6884, חלקה 47) מצפון גוש 6884, חלקות 18,19.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904			54	
6884			38	

שטח התכנית:

שד בן-ציון 25: 511 מ"ר.
אינשטיין 7-9: 4,341 מ"ר.

מתכנן: אדרי' דניאל מסטר

יזם: חב' עדן גאיה

בעלות:

שד בן-ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
בנייני העיר הלבנה – שותפות מוגבלת

אינשטיין 7-9 – מגרש מקבל

חב' עדן גאיה
מדינת ישראל
פרטיים

מצב השטח בפועל:

שד בן-ציון 25:

היתר בניה למבנה, הכולל שינוי לשימוש בית מלון, מקודם ונמצא בשלבים סופיים.

אינשטיין 7-9:

מגרש ריק לבניה

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

שד בן-ציון 25:

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 58 על שינוייה, תמ"א 2/4.

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 511 מ"ר

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

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **583.60** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 7-11-11, לשווי קרקע **15,000** ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- 430.76 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 51.23 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתכנית זו מבוקש להעביר 142.8 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

אינשטיין 7-9:

תכניות תקפות: 1111א1, ג1, ע1, תמ"א 2/4, תמ"א 23א/4, 1111(21)א1 - תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבן 3 וחלק ממבן 4

יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים

שטח המגרש: 4341 מ"ר

זכויות בניה: 14,250 מ"ר עיקרי מתוכם לא פחות מ- 1,125 מ"ר עיקרי למסחר.

גובה: 9 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות חניה מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בשד בן-ציון 25, למגרש מקבל ברחוב אינשטיין 7-9 לצורך הגדלת גזוזטראות מקורות, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **142.8** מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים** מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **מרץ 2013**, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **07.02.13**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **4.41** מ"ר עיקרי לגזוזטראות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בשד בן-ציון 25 למגרש המקבל ברחוב אינשטיין 7-9, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6.
 - 1.1 מחיקת 142.8 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן-ציון 25.
 - 1.2 תוספת 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת שטחי הגזוזטראות המקורות במגרש מקבל.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד בן-ציון 25 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. במגרש המקבל: שינוי קו בנין קדמי לגזוזטראות לרחוב פרופסור יובל נאמן ל- 2.90 מ' במקום 4.0 מ', לצורך הבלטת הגזוזטראות והקורות המקשרות לכדי חזית הקפית רציפה ואחידה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
7-9 אינשטיין	בן-ציון 25	7-9 אינשטיין	בן-ציון 25		
עיקרי 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר) + 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת הגזוזטראות המקורות	הפחתה של 142.8 מ"ר עיקרי.	עיקרי 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 6.2.13 + זכויות מכוח תכנית השימור	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מועל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	115	כקיים		מספר יחיד
ללא שינוי	ללא שינוי	ממוצע 100 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	ללא שינוי	-	-	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	9 קומות מעל 2 קומות מסחר ומרתפים	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי למעט קו בנין לגזוזטראות לרח' יובל נאמן שיהיה 2.9 מ'	ללא שינוי	קדמי 4.0 מ' צדדי 4.0 מ' אחורי 10.0 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
עפ"י תקן	ללא שינוי	עפ"י תקן	כקיים	יח'	חניה

תנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה במגרש המקבל:

השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות בן ציון 25, ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

3. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע: זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)

ממליצים להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה במגרש המקבל:

השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות בן ציון 25, ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

3. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/02/2013
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/02/2013

בישיבתה מספר 0004-13'ב מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דני מיסטר: מציג התוכנית ואת הזכויות המבוקשות.
גפן שמואל: למה לאשר חריגה בקו בנין.
דני מיסטר: החריגה היא קטנה ומבוקשת בבקשה להקלה, וניתן לקבל אותו בהקלה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בחו"ד.

שמואל גפן נגד ההחלטה
דורון וערן בעד

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ערן לב ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3000/2א - תכנית בינוי לביצוע מתחם מס' 2 שרונה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13/03/2013 8 - 0004-13ב'

שטח התכנית:

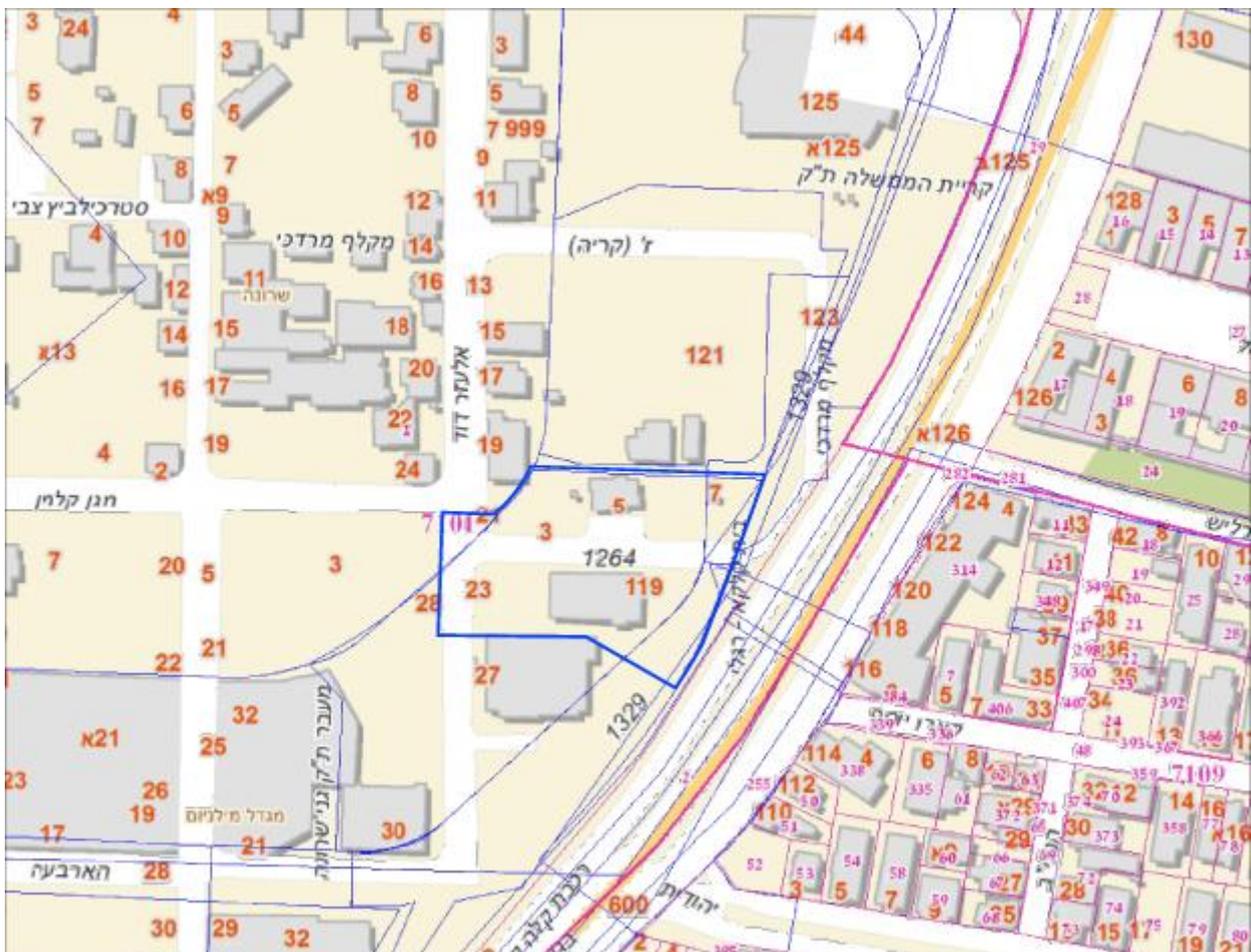
6,039 מ"ר.

מיקום:

השטח במתחם שרונה, דרום הקריה. דרך מנחם בגין ממזרח, רחוב דוד אלעזר ממערב, מגרש 3.2 מצפון ובנין לשימור היקב מספר 116 מדרום.

כתובת:

דרך מנחם בגין 119 תל אביב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101		חלק מחלקה 1		

מתכננים:

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

פייגין אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: איזי בלנק אדריכלי נוף

יזם: נצבא החזקות 1995 בע"מ

בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

בניין קיים מיועד להריסה ומכולות לפינוי. דרך גישה בהמשך רחוב הארבעה הינה זמנית ומיועדת לביטול.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תכנית מפורטת מספר 3000 דרום הקריה, תכנית "ע1", תכנית תממ/1.

תכנית עבור מלון ובו כ- 800 חדרים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית בינוי לביצוע בהתאם לתכנית תא/3000, סעיף 21.

עיקרי הוראות התכנית**1. מטרות התוכנית:**

תכנית זו הוכנה על פי סעיף 21 להוראות תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה, שפורסמה למתן תוקף ברשומות 25/09/2006 בי.פי מס' 5582. (להלן - תכנית 3000).

פירוט הדרישות התכנוניות נעשה על בסיס תכנית הפיתוח לתשתיות של דרום הקריה (להלן "תכנית התשתיות הכללית") תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לדרום הקריה (להלן "תכנית הפיתוח הכללית") ותכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית שהוכנו לפי סעיפים 18, 19 ו-20 להוראות תכנית 3000.

מטרת תכנית זו קביעת הוראות בניה ופיתוח הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ביחידת תכנון מס' 2, כל זאת ע"י קביעת מסגרת עיצובית מתואמת של כל מרכיבי יחידת התכנון ויתר המרכיבים הבאים:

- 1.1 הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון, וגבולות ושטח מגרשי הבנייה הכלולים בה.
- 1.2 קביעת פרישת השימושים במפלסים שמעל פני הקרקע ובמפלסים התת קרקעיים, כולל מיקום הכניסות לשימושים השונים.
- 1.3 קביעת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
- 1.4 קביעת קווי הבניין הקדמיים, הצדדיים, האחוריים והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון ובינם לבין מבנים שכנים קיימים ו/או מתוכננים.
- 1.5 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין בתחום יחידה 2, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומת הקרקע וקומות טכניות.
- 1.6 קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה במגרש.
- 1.7 פרוט חלק הדרך התת-קרקעית והרמפות הכלולות ביחידת התכנון, הבטחת רציפות הגישה לדרך התת קרקעית בין יחידות התכנון וקביעת הנחיות והוראות בינוי מחייבות לבנייה.

- 1.8 קביעת אזורי סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון במפלסים השונים. סימון כל דרך גישה למרתפים הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, ואשר לגביה תירשם זיקת הנאה להבטחת הגישה אל המגרש הנוסף.
- 1.9 קביעת פתרון מפורט לתוואי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות הכללית.
- 1.10 קביעת הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
- 1.11 קביעת הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדל וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנה.
- 1.12 קביעת הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי כיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר ציבור, דרישת תאורה והארה חיצונית של בניינים.
- 1.13 קביעת הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האוויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל.
- 1.14 קביעת הנחיות מחייבות באשר למיקום ארובות אוורור הדרך התת קרקעית.
- 1.15 קביעת הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות בניינים לשימור ועצים שנועדו לשימור, הנמצאים בתחום או בסמוך לגבולות יחידת התכנון ועלולים להיפגע במהלך עבודות הבניה.
- 1.16 קביעת הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.
- 1.17 קביעת הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בניית אגפים נמוכים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם.
- 1.18 קביעת הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבניינים החשופים לרעש.
- 1.19 הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים תאורת היצף והנחיות לשילוט.
- 1.20 הנחיות בנושא בטחון.

2. הוראות הבניה :

- 2.1 זכויות הבניה על פי תכנית 3000 דרום הקריה כדלקמן :
 - 2.1.1 שטחים עיקריים :
 - למלונאות כולל שימושים נלווים מעל מפלס הכניסה : 40,000 מ"ר.
 - למסחר : 2,000 מ"ר.
 - 2.1.2 שטחי השירות בכל הקומות שממפלס +17.00 ~ וכל הקומות שמעליה, יהיו עד שיעור 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש.
 - 2.1.3 שטחי השירות בקומות שמתחת למפלס +17.00 ~ יהיו עד שיעור 650% משטח כל מגרש, כולל שטחים נלווים (עיקריים) עפ"י ע1.
- 2.2 פרישת השימושים :
 - 2.2.1 מתחת למפלס +17.00 ~ (הקומה במפלס הכניסה הקובעת בדרך מנחם בגין), עד וכולל מפלס הדרך התת קרקעית, יותרו : חניונים, מחסנים, שטחים טכניים, וכן מבואת כניסה לאולמות כינוסים, מועדונים ושטחי השירות שלהם. דרך תת קרקעית וכן שטחים נלווים נוספים הן עיקריים והן שירות כגון אולמות כנסים, מטבחים, שרותי ומלתחות עובדים וכד', המשרתים את שטחי המלונאות והמסחר במגרש עפ"י ע1.
 - 2.2.2 במפלס +17.00 ~ יותרו השימושים העיקריים שלהלן ושטחי השרות שלהם : כגון: מבואות כניסה למלון וכו', מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור וכן מבואת כניסה לבית מלון ומשרדי המלון ושטחי השירות שלהם.
 - 2.2.3 ממפלס +22.50 ~ ומעלה יותרו: מסחר, חדרי מלון, שטחים נלווים לשימוש דיירי המלון, לרבות בריכת שחיה, חדרי סאונה ספא וכד', אולמות כושר, חדרי הרצאות וכינוסים.

2.2.4. בשטח המוגדר בתכנית 3000 דרום הקריה "כשטח פרטי פתוח" והוא חלק ממגרש מס' 2 לא תותר בניה מעל פני הקרקע. פני הקרקע יפותחו כמעבר להולכי רגל כהמשך לרחי' דויד אלעזר (ש'1) ועד שטח מגרש השצ"פ ג' 2. מעל פני הקרקע לא תותר תנועת כלי רכב, למעט תנועת רכב שרות בשעות מוגבלות על פי הוראות אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו ותנועת רכב חירום, לא תותר חניה בתחום השפ"פ. מתחת לפני הקרקע יותרו: בנית חניונים תת קרקעיים, שטחים טכניים ומעבר דרך שרות לרכב, וכן מעבר תשתיות עירוניות.

2.3. הכניסות לבנין:

מפלסי הקומות +14.00, ~, +17.00, ~, +24.00 יתאפשר רצף פונקציונאלי בין מגרש 2 למגרש 3.2.

2.3.1. כניסה למפלס +17.00, ~, (מסחרי) מכוון דרך מנחם בגין.

2.3.2. כניסת הבאים בהסעה מכוון דרך בגין והדרך התת קרקעית. המפלס המדויק יתואם עם מפלס הדרך התת קרקעית באותו מקום. תנאי למימוש הכניסה מדרך מנחם בגין אל הדרך התת קרקעית דרך מגרש מס' 2 יותנה באשור משרד התחבורה לשינויים שידרשו בהסדרי התנועה כאמור בסעיף 26.19 תב"ע 3000.

2.3.3. כניסות במפלס +22.00/~+24.00:

2.3.3.1. אפשרות כניסה למרכז המסחרי שבתחום מגרש 3.2.

2.3.3.2. כניסה ישירה מכוון מערב.

2.3.4. מפלס הכניסה לחניונים: הכניסה תהיה ממפלס הדרך התת קרקעית במיקום מדויק שנקבע בתכנית זו.

2.4. קווי הבנין:

2.4.1. קווי בנין במרתפים: קו בנין "0" בכל גבולות המגרש ובתנאי שתובטח אפשרות מעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרש עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו. קו הבנין המזרחי יוכל להיות "0" בסיום הליך הבניה, אולם במהלך הבניה יש להביא בחשבון את המגבלות הנובעות מתוואי דרך השרות הזמנית, כפי שמוצג בתשריט תנוחת הדרך הזמנית שבתכנית זו.

2.4.2. קווי בנין לקומות וגושי המבנים שמעל פני הקרקע: יהיו רק על פי המצוין בתשריטי הקומות.

2.4.3. קו בנין מערבי: קו הבנין לאגף המערבי הנמוך של הבנין הפונה לכיוון רחוב דויד אלעזר יהיה בקו המשכי לחזית המבנים הבנויים בצד המזרחי של הרחוב.

2.4.4. קווי הבנין המזעריים מעל פני הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.

2.4.5. לצד מערב מעל מפלס 39.50 55 מ'.

2.4.6. לצד צפון מעל מפלס 39.50 28 מ'. מהבנין השכן במידה ומרחק זה יקטן עד 10%, יהיה כפוף לאשור הקלה כחוק בעת מתן היתר הבניה.

2.5. גובה המבנים:

2.5.1. הגובה המרבי של המבנים במגרש מס' 2 (כולל מתקנים טכניים) יהיה כ- 180 מ' מדוד מעל פני הים כמתואר בתשריט של תכנית הבינוי.

2.5.2. גובה הגוש הבנוי לאורך דרך בגין יתואם עם הבנין שבהמשכו צפונה בתחום מגרש 3.2.

3. מרתפים והסדרי חניה: (ראה סעיף 15 בהוראות תכנית 3000 ד' הקריה).

3.1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לכל אחד מן השימושים, בעת הגשת הבקשה להיתר.

3.2. החניה תוסדר בתחומי המגרש בקומות המרתפים בלבד.

3.3. לפחות 30% ממקומות החניה במגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי בתשלום עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה, ותיאסר הצמדת שטחי חניה לשימושי התעסוקה. מקומות החניה הציבוריים יהיו מופרדים לחלוטין משאר החניון וימוקמו במפלסים העליונים של החניון.

- 3.4 פירוט מאזן החניה במגרש כמפורט בנספח התנועה והחניה.
- 3.5 מספר מקומות החניה הפנויים בחניון הציבורי יוצג באופן שוטף בצג אלקטרוני בכניסה לחניון. הצג יחובר גם למערכת הבקרה המרכזית של דרום הקריה (שרונה).
- 3.6 אוורור מרתפי החניה בארובות יהיה בתחום המבנים ומעל הגובה המזערי של תקרת +24.00 ומעלה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
- 3.7 לא תותר התקנת פתחים להכנסת אויר לאוורור חניונים בתחומי מדרכות ורחבות בהן ישנה תנועת הולכי רגל.
4. הסדרי תנועה לרכב ומעברים להולכי רגל:
- 4.1 הדרך התת קרקעית:
- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית, 3000, תשמש דרך שירות פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. תחום הדרך יועבר בחכירה לעיריית ת"א יפו.
- ב. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך מעבר שרות דו מפלסי למערכות הדרך, חדרי המכונות וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית ואת תחום הטיפול בכניסה לחניון, הכל כפי שמצוין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית וכן שטחים טכניים אחרים שיידרשו לדרך התת קרקעית במידה שיידרשו.
- ג. מיקום ותוואי הדרך התת קרקעית מפלסיה וממדיה מחייבים.
- ד. בתחום מגרש מס' 2, במפלס הדרך התת קרקעית ובצמוד לדופן המערבית של הדרך, יבנה מעבר שירות דו מפלסי, למעבר מערכות הדרך התת קרקעית ובדופן המזרחית של הדרך חדרי מכונות לאוורור הדרך, הכל כפי שמצוין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ה. תכנון הדרך התת קרקעית, פרוזדור השירות והחדרים הטכניים שלעיל יהיה בתאום לדרישות ממ"י ודרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
- ו. היזם/מבקש ההיתר יבצע את המטלות דלהלן:
- ביצוע קטע הדרך, מעבר השרות, חדר המשאבות וחדרי החשמל הנמצאים בתחומו והמשרתים את הדרך התת קרקעית. כמו כן יבנה היזם/מבקש ההיתר חדר מכונות למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף, עד לגרעין השירותים של מגדל המלון. בתחום גרעין המגדל יבנה פיר אוורור אנכי לפליטת האוויר עד מעל גג מגדל.
- ז. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ח. הדרך התת קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א-יפו לאחר השלמת כל עבודות הבניה והפיתוח במגרש. עד למועד העברת הדרך התת קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על הדרך התת קרקעית על יזם מגרש 3.2.
- 4.2 קטע של הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2. המשמש זמנית את מגרש 8.1:
 עפ"י תכנית בינוי לביצוע ליח' תכנון מס' 8, היא תכנית 3000 א'-8 המאושרת, ניתנה אפשרות ליזם מגרש 8.1 להשתמש בחלק משטח הדרך התת קרקעית העוברת במגרש מס' 2, כשימוש זמני לכניסה וליציאה לחניון שבתחומו, עד שתיבנה במלואה הדרך התת קרקעית שבתחום מגרש 2. לפיכך חייב יזם מגרש 2 לבצע כל עבודות החפירה הבניה והפיתוח של המרתפים והדרך התת קרקעית שבתחום מגרש 2, מבלי להפריע לפעילות הבניה ו/או התפעול של הכניסה לחניון של מגרש 8.1 דרך קטע הכניסה מן הדרך הנמצא בתחום מגרש מס' 2 עם השלמת הדרך התת קרקעית בתחום מגרש 2 יחובר קטע הדרך הנ"ל באופן רציף כהמשך הדרך, ע"י מגיש ההיתר במגרש 2.
- 4.3 שטח השפ"פ כחלק ממגרש 2:
 לגבי שטח השפ"פ שבתכנית 3000 דרום הקריה והמהווה חלק ממגרש 2 יחולו כל ההוראות שבסעיף 10.7 שם, ותירשמה זיקות הנאה לטובת הציבור כדלקמן:

מעל פני הקרקע: זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת רכב שרות בזמנים מוגבלים בלבד.
מתחת לפני הקרקע: זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל וכלי רכב לתנועה עוברת ולגישה אל חניונים. יותרו פתחים ליציאת חירום, אוורור למרתפים.

4.4. זכויות מעבר להולכי רגל:

כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ותרשם בהם זיקת הנאה. יותרו שינויים מקומיים בגבולות זיקות הנאה ע"פ הבקשה להיתר, כל עוד לא יפחת השטח שבזיקת הנאה בכל מגרש ומגרש מהמפורט בתשריט התכנית ויכלול בין היתר: שטחי הכיכרות והמעברים הפתוחים מקו ויטרינות ועד גבולות המגרש, במפלס דרך בגין, במפלס הפארק, וכן לגבי הגדרת תחום הדרך התת קרקעית.

5. אחזקת מבנים ושטחים ציבוריים:

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים ושל השטחים שבזיקת הנאה לציבור, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת האחזקה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. הנחיות לחמרי ופרטי גמר:

6.1. חיפוי חזיתות המבנים יעשה: בקירות אלומיניום וזכוכית. ניתן יהיה לשלב אבן גרניט וכו'. גמר פני לוחות האבן בשילוב של פנים חלקות ופנים מסותתות בסיתות "מסמס", או בזכוכית, או בשילוב של החומרים הללו. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 6.2. גגות האגפים הנמוכים יהיו מרוצפים, חלוקי נחל מגוננים וכו'.

7. הארת חזיתות המבנים:

הארת חזיתות תאושר ותתואם עם מהנדס העיר או עם מי מטעמו, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

8. שילוט:

8.1. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא. למעט שם המבנה במיקום המצוין בתשריט ע"ג חזיתות המבנה ועפ"י המפרט המופיע שם, עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מטעמו.
 8.2. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטרינות של אותן החנויות שלהן מיועד השילוט ונמצאות בתחום. אישור נספח עיצוב לשילוט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להיתר בניה.

9. מיקום מתקנים טכניים בקומות הבסיס:

לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות. בכל מקרה יוסתרו המתקנים באופן שלא יראו בחזית הבניין.

10. אגירת האשפה וסילוקה:

מיכלי האגירה לאשפת המלון ומיכלי האגירה לאשפה המסחרית יהיו בקומות המרתף. האשפה תיאגר בדחסנים שימוקמו בחדרים סגורים וממוזגים. כמו כן תהיה בכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן גם היא בחדר סגור, בקומת המרתף כנ"ל.

11. עצים להעתקה:

כל העצים הקיימים המיועדים להעתקה מתחום יחידת תכנון 2 יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, למקום שיועד לכך ע"י עיריית ת"א יפו.

12. אספקת גז

אספקת גז לשימושים השונים תעשה לבניין באופן עצמאי. הפתרון לאחסון הגז יהיה בתחום המגרש ובאחריות היזם, או באספקה מצוברים טמונים מרכזיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. הנחיות והוראות באשר לנספח הפיתוח הנופי :

13.1. נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה (שרונה).

13.2. הוראות לפיתוח הנופי :

13.2.1. מרצפים - ריצוף מדרכות יהיה בתאום עם הנחיות עיריית ת"א-יפו. הריצוף במפלס הרחבה העליונה, הנמשכת דרומה יתואם עם תכניות קיימות ומאושרות למתחמים 13.1 - 3.2 ולפרטי הביצוע שלהם. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחמים אילו.

13.2.2. נטיעות - כל העצים יינטעו בבתי גידול שנפחם לא יפחת ממידות $1.5 \text{ מ' } \times 1.5 \text{ מ' } \times 1.5 \text{ מ'}$ 1.5 מ' נטו ויכללו את כל הסידורים למערכת השקיה ומערכת הניקוז.

13.2.3. גופי תאורת חוץ ועמודי תאורה יקבעו בהתאם להוראות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי. סוגי הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקש ההיתר ביתר המגרשים.

13.2.4. ריהוט חוץ יבחר עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי של דרום הקריה (שרונה).

13.2.5. גדרות : חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כל שהיא בין המגרשים בתחומים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

14. שלבי ביצוע :

14.1. בשטח השפ"פ יבצע יזם מתחם 2 קטע מתקרת הדרך התת קרקעית ("גשר") כך שיאפשר מעבר תשתיות עירוניות וכן מעבר קטע רחוב דוד אלעזר הנמצא בתחומו. תקרה זו תבוצע מייד עם תחילת עבודות הדיפון על מנת לאפשר תפקוד תקין למתקנים והמבנים בשצ"פ ג 2 וג 3.

14.2. דרך הגישה הזמנית הקיימת בגבול המזרחי של המגרש תמשיך לתפקד כדרך גישה לקריית הממשלה עד להשלמת קטע הדרך התת קרקעית שבתחום מגרשים 3.2 ו 2 - אז תבוטל הדרך באופן סופי.

14.3. לפיכך, הוגדר קו הבניין המזרחי בהתאם למגבלות הדרך בכל הקשור לקומות שמעל הקרקע, לגבי המרתפים ניתנת אפשרות להתוותם עפ"י קו הבניין דלעיל או להגדילם לגבול המגרש.

14.3. שלב ראשון: ביצוע דיפון חפירה בתחום קווי המגרש ובמזרח במגבלות תוואי הדרך הזמנית, וכן גשר בחלקו המערבי של המגרש לקישור בין פארק שרונה למתחם שצ"פ ג' 2 (בניין היקב והמזקקה).
שלב שני: ביצוע מרתפים.
שלב סופי: השלמת המגדל והפרויקט.

15. נגישות: על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

16. מיקרו אקלים ואקוסטיקה: יידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי והוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

17. בשטח תכנית זו תחול הוראת סעיף 15 של תכנית מס' 2270 בכל הקשור למעבר רשתות תשתית עירונית בתחום המגרש.
18. הוראות בטחון: בתאום לדרישות הבטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
19. תחולת "קובץ ההנחיות" של עיריית תל אביב – יפו: הוראות "קובץ ההנחיות" של עיריית ת"א – יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר, חלות על הבקשות להיתר ומשליחות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.
20. תנאים למתן היתרי בנייה:
- 20.1. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי ולתכנית הפיתוח.
 - 20.2. התחייבות להריסה ע"ח מבקש ההיתר של כל חלק בנין הקיים במגרש וחורג מהוראות תכנית תא\3000 והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבוננו לאתר פסולת מורשה.
 - 20.3. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
 - 20.4. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית, 3000.
 - 20.5. תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000
 - 20.6. מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר, כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
 - 20.7. בדיקה לענייני רוחות ומזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שנכללו בתכנית זו.
 - 20.8. ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי והוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א – יפו.
 - 20.9. תנאי למתן היתר הבניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע ההנחיות לעניין זה, כולל שיקום הקרקע במידת הצורך ועפ"י תנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון ובניה במרחב תע"ש "מגן".
 - 20.10. תאום התכנון עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל, לא תותר העתקת תשתיות לרצועת הדרך השמורה לרק"ל ברח' קפלן אלא בתאום עם הרשות הנ"ל.
 - 20.11. תנאי למימוש הכניסה מדרך מנחם בגין אל הדרך התת קרקעית דרך מגרש מס' 2 יותנה באשור משרד התחבורה לשינויים שידרשו בהסדרי התנועה כאמור בסעיף 26.19 בתב"ע 3000.
 - 20.12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו לגבי דרישות אורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אורור הנדרש בסעיף 10.7 לעיל.
 - 20.13. הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים וכן בתאום עם משרד הביטחון.
21. תנאים למתן היתרי אכלוס:
- 21.1. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
 - 21.2. השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר.
 - 21.3. טיפול ברישום זיקות הנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
 - 21.4. התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט בסעיף 26.7 בתכנית תא\3000.
 - 21.5. אישור מהנדס העיר, חברת אחוזות חוף (מנהלת שרונה), חברת י.ה.ל מהנדסים (ממ"י) למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
 - 21.6. טופס 4 יינתן לאחר השלמת כל עבודות הבניה, הפיתוח והעבודות בדרך התת קרקעית שבתחומו עפ"י היתרי הבניה.

22. מתן תעודת גמר לבניינים ביחידת התכנון: תעודת גמר תינתן לאחר שהובטח כי כל הבניין נבנה על פי היתרי הבניה וכי הושלם ביצוע כל הדרוש בעניין התיאום בין המבנים, הפיתוח המשולב של השטחים הציבוריים, המערכות הציבוריות ואזורי הממשק שבין המגרשים.
23. יחס התכניות לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות התכניות התקפות.
24. הנחיות תקן" 5281 בנינים ירוקים": בניית המבנים תעשה עפ"י מדיניות הועדה המקומית בנושא בניה ירוקה.
25. עתיקות: יחידת תכנון מס' 2 היא חלק ממתחם דרום הקריה (שרונה) שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית תא/3000.
26. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תקוף לתכנית זו לא הוצא כלל היתר בנייה, יתבטלו ההוראות שמכוח תכנית זו.
27. גמישות: שינויים שאינם מהותיים לרבות מפלסים, קומות, שינויים פנימיים, ועיצוב מעטפת המגדלים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יחשבו כשינוי לתכנית בינוי לביצוע.

ח"ד הצוות:

1. לשיקול דעת הועדה אם לאפשר פתרון מחסור במקומות חניה החסרים במתחם 3.2 ואמורים היו להבנות במתחם הנדון (2) למתחמי תכנון אחרים בתחום תב"ע 3000, מתחם מס' 4 ו'או מתחם 7.
2. ממליצים על אשור תכנית הבינוי לביצוע המוצעת בתנאים הבאים:
 - תנאי לאשור סופי של תכנית הבינוי לביצוע אשור חברת אחוזות חוף, חברת י.ה.ל מהנדסים, אישור כיבוי אש, אשור מחלקת השימור, אישור/תיאום עם נת"ע בענין תוואי הרכבת הקלה.
 - אשור אדריכל העיר וצוות מרכז לחלופות לפתרון הבינוי והפיתוח לשדרות בגין בין מתחם 2 למתחם 3.2, לממשק עם פארק שרונה וכן לנושא מקומות חניה לרכב דו גלגלי בדרך בגין ובמרתפי החניה.
 - אשור חברת אחוזות חוף, י.ה.ל מהנדסים ואדריכל העיר לפתרון הגשר (תקרת הדרך התת קרקעית) בין פארק שרונה לשצ"פ ג'2 לרבות לענין רוחב המעבר, עיצובו ולוח הזמנים לביצועו.
 - אשור אגף התנועה לתכנית הבינוי כתנאי לאשורה לרבות התאמת התכנון לתכנית שדרת הקריה העתידית וכן לתוואי הזמני של המשך רחוב הארבעה.
 - חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה, יאסר שימוש בזכויות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
 - שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
 - שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ו'או בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
 - שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

- תנאי להיתר בניה - אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעלי ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
- האישורים הבאים נדרשים לצורך ביצוע בפועל של בניה בשטח תכנית זו, במידה ובמסגרת האישורים הנדרשים ידרשו שינויים בתכנון יהיו שינויים אלו בסמכות מהנדס העיר:
 - א. אישור המחלקה לתיאום הביצוע ההנדסי על השלמת התיאומים ההנדסיים לתכנית.
 - ב. אישור לתיאום ביצוע קידוחים לשאיבת מי תהום עם נציבות המים ותאום הפיתרון להזרמת המים המזוהמים (ביוב/ ניקוז) עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. אישור של חברת "מי אביבים" לביצוע התיאומים וההתחייבויות הנדרשים על ידה.
 - ד. אישור צוות מרכז ואדריכל העיר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 113-0004/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדר' עודד גבולי:** אנחנו דנים בקידומו של תכנון ופתוח של אחד הפרויקטים החשובים בעיר, 880 חדרי מלון.
- אדר' יוסי סיון:** מציג את התוכנית.
- ערן לב:** מנוע מלהשתתף בדיון.
- אדר' שי בוכמן:** הפיתוח של רח' מנחם בגין עדין לא סגור ולא מאושר. אני רוצה להעיר שישנה בעיה של מקומות חניה. נצבא התחייבה במכרז להקים את 220 מקומות חניה שחסרים לעזריאלי ומינהל מקרקעי ישראל דורש זאת והיא הגישה ערר על כך.
- אדר' עודד גבולי:** ברמה המקצועית יש מספיק חניה.
- ארנון גלעדי:** אי אפשר להשאיר את האזור הזה ללא מספיק מקומות חניה ראויים, יש שם בעיית חניה אדירה.
- אדר' גבולי עודד:** גם אם היו רוצים להקים את המלון בלי מקום חניה אחד הייתי ממליץ על התוכנית.
- מדואל אהרון:** יש כאן כפל בשעות הפעילות של פארק שרונה הוא שונה לחלוטין משעות הפעילות של קרית הממשלה.
- עו"ד דורון ספיר:** כמה זמן יקח להקים זאת.
- אדר' יוסי סיון:** בין 4-6 שנים. אנחנו כבר 5 מטר בתוך המים וזה מעקב את הבניה.
- ארנון גלעדי:** למה לא לשלם כופר חניה
- אדר' שי בוכמן:** אין אפשרות מבחינה משפטית.
- עו"ד פישלר:** השאלה הקניינית בענין ממ"י היא לא בהיבט התכנוני. לבוא ולבקש מאתנו לשנות את התוכניות כאשר הם אושרו כבר זה לא ריאלי.
- עו"ד דורון ספיר:** אתם מגיעים לפה עם מלון ונותנים חניות בהתאם לתקן, אתם ידעתם שיש לכם סוג של "גבנת" שאתם צריכים לתת חניות ולהשלים חניות של עזריאלי. העובדות הם שיש חוב למינהל לגבי החניות. אנחנו צריכים לפתור את הבעיה הזו את הגיבנת שידעתם שאתם לוקחים אותה.
- עו"ד פישלר:** אי אפשר להגיד לנו פתאום לשנות תוכניות אחרי שהגשנו כבר את התוכניות.
- עו"ד דורון ספיר:** יש לי רעיון שלא אציג אותו כאן אלא בועדה להיתרים.

הועדה מחליטה:

למנות צוות בהשתתפות דורון ספיר ואהרון מדואל להביא הצעת החלטה לועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מדואל אהרון ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/3887 - מתחם יצחק שדה-חסן ערפה בסמכות מחוזית דיון בהתנגדויות	13/03/2013 9 - 0004-13'ב'

"מתחם יצחק שדה" - דרפט לוועדה המחוזית
מטרת הדיון: המלצה לוועדה המחוזית להפקדת תכנית לתוספת זכויות בנייה לתעסוקה למגרש 6c
 במתחם "יצחק שדה"

מסלול התב"ע: - תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית

מיקום: גבולות מגרש 6c-א
 מצפון: רח' יצחק שדה, ממזרח: רח' המסגר
 ממערב: חלקות 6c, 2A מדרום: חלקה 5c.

כתובת: רח' יצחק שדה 8

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7077	-	-	5,7

שטח קרקע: 4.004 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים
יזם: שבת משה נכסים בע"מ
בעלות: שבת משה נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

רוב השטח פונה ממבנים וסככות ומשמש כמגרש חנייה זמני בהתאם להוראות תכנית 3319. שטחי דרכים בחזית המגרש פונו ונמסרו לעירייה בהתאם להוראות תכנית 3319.

מדיניות קיימת:

לעודד תוספת שטחי תעסוקה באזורי המע"ר בסמיכות למערכת מתוכננת של קווי הסעת המונים. התכנית מהווה חלק מתכנית תא/3319 "מתחם יצחק שדה" שמטרתה יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם ושילובו באזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית 3319 - "מתחם יצחק שדה" - מייעדת את השטח ל"אזור תעסוקה מיוחד", קובעת הוראות לפינוי המתחם ובינוי מחדש. המגרש הנ"ל ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה ומהווה נקודת ציון משמעותית בכניסה למע"ר המרכזי של העיר. מגרש זה הוא הראשון שיוצא לתכנון מפורט ולביצוע בכל המתחם ויכול להוות זרז לפיתוח כל המתחם.

מצב תכנוני מוצע:

ביום 07/01/2009 דנה הוועדה המקומית בנושא מתחם קולנוע ת"א. בהחלטתה ביטלה הוועדה את הליכי קידום תכנית 3426 (קולנוע ת"א) וקבעה כי כחלופה לתכנית לתוספת זכויות בנייה במגרש קולנוע ת"א, תקודם תכנית לתוספת זכויות בנייה למגרש 6c' במתחם יצחק שדה (תכנית 3319). בהחלטה נקבע כי תותר המרה של עד 20% מייעוד תעסוקה לייעוד מגורים, בשטחים שיתווספו למגרש 6c' עקב ביטול קידום התב"ע למגרש קולנוע ת"א.

בהמשך להחלטה שלעיל, מובאת בזאת תכנית לאישור הוועדה המקומית למגרש 6c' במתחם יצחק שדה. תכנית זו מציעה להוסיף 11,000 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע. בנוסף מוצעת תוספת שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של עד 40% מהשטחים העיקריים ותוספת של עד 1,500 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע.

כמו כן יותרו שימושי מלונאות במגרש, בהתאם לתקני משרד התיירות. אין תוספת חניה מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית תקפות.

הבינוי המוצע לתוספת הזכויות יאושר בתכנית נפרדת בסמכות הועדה המקומית.

טבלת השוואה - זכויות בנייה לתכנית המוצעת

מצב מוצע	מצב קיים (תכנית 3319)		
6א'	6א'		
25,500 (עיקרי) 10,200 (שירות עילי) 11,876 (חניה)+1500 (שירות תת קרקעי)	14,842 (עיקרי) 4,453 (שירות) 11,876 (חנייה תת קרקעית)	מ"ר	סה"כ זכויות בניה

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חוו"ד צוות:

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית יהיה קבלת כתב שיפוי מהיזמים.
2. תנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית יהיה כתב התחייבות בדבר ערך תוספת זכויות הבנייה והתאמת היקף תוספת זכויות הבניה במגרש סי6א' בעקבות החלטת הועדה המקומית שלא לקדם את התב"ע למגרש קולנוע ת"א.
3. תנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית, יהיה התחייבות היזם למימון "משימות שימור" למחיקת זכויות בניה ושיפוץ מבנה המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות בתכנית השימור או באמצעות תשלום לקרן הסכמי שימור בעקבות אישור התכנית המוצעת, בגין תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות שיתווספו כתוצאה מביטול קידום תב"ע למגרש קולנוע ת"א.
4. לנושא תמהיל השימושים במגדל: בהמשך להחלטת הועדה המקומית כי תוספת הזכויות שמקורן בביטול קידום תב"ע למגרש קולנוע ת"א - תותר המרה של עד 20% משטחי תעסוקה למגורים עבור חלק הזכויות שיתווסף למגרש סי6א' בעקבות אי קידום תב"ע קולנוע ת"א. מוצע כי היות והמגדל המתוכנן מיועד כולו לתעסוקה או מלונאות הועדה תשקול בחיוב המרה של שטחים אלה מתעסוקה למגורים במגרש אחר בתחום תכנית 3319 (מתחם יצחק שדה) וזאת במסגרת תכנית בניין עיר חדשה בעתיד.
5. לא תותר המרה למגורים של זכויות בניה שיתווספו למגרש סי6א' ומקורן איננו בביטול תב"ע למגרש קולנוע ת"א.

בישיבתה מספר 0018-09/ב' מיום 09/08/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' יוסי סיוון הציג את התכנית.

דיון פנימי:

מיטל להבי ביקשה לדעת מדוע הצוות מתנגד לתוספת חניות.

הצוות ענה – התכנית הקודמות קבעו שטחי חניה במ"ר לכל המגרשים במתחם. בדיקות תנועתיות שבוצעו במעטפת המתחם (כחלק מתכנון פרוייקט "שידרת הקריה"), הצביעו על קיבולת תנועתית מוגבלת לקליטת כלי רכב נוספים במעטפת המתחם. לאור היקפי החניה המשמעותיים המאושרים במתחם (כ-5,000 מקומות חניה בתכניות מאושרות) ולאור סמיכותו של המתחם לקווים המתוכננים במערכת הסעת המונים, המלצת הצוות, בתיאום אגף התנועה היא שלא להוסיף מקומות חניה בתב"ע. עו"ד שרי אורן – הבהירה כי לא ניתן לאשר תוספת שטחי השירות שהתבקשו ע"י היזם בתכנית בסו"מ ולכן תוספת שטחי השירות המבוקשת יכולה להתאשר רק במסגרת תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להמלצות הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ורחל גלעד-ולנר.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 788 מיום 23/07/2012 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6528 בעמוד 2133 בתאריך 07/01/2013.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/11/2012

הארץ

22/11/2012

מקור ראשון

22/11/2012

העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

ת.ד. 51927 תל-אביב

אלעד חסון

טענה	מענה	המלצה
<ul style="list-style-type: none"> התכנית עניינה תוספת זכויות בניה לתעסוקה (עם אפשרות המרה למגורים). התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לשטחי החניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/3319. החברה מבקשת לקבל פטור ממילוי דרישת תקן חניה עבור השטחים שנוספו בתכנית. 	<p>תכנית תא/3319, קבעה את היקף החניה במתחם כולו וקבעה שטחי חניה לכל מגרש ומגרש.</p> <p>הוועדה המחוזית ביום 22.03.2004, דנה ב"מדיניות החניה במחוז תל אביב" והחליטה כי " תקן החניה יהיה עפ"י התקן הקיים היום אולם יהיה תקן מקסימום.</p> <p>המדיניות העירונית היא להפחית את תקן החניה באזורי תעסוקה על מנת לעודד שימוש בתח"צ.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולקבוע תקן חניה 0 לתוספת הבניה מכח תכנית תא/3887.</p>
<ul style="list-style-type: none"> הוראות התכנית הראשית תא/3319 קובעות בסעיף 10.1.6 כי שתי הקומות העליונות של המרתפים תבנינה באופן שיאפשר הסבתן לשטחים עיקריים בשימושים מסחריים, לאחר הפעלת "הקו האדום". ביחס לקומת המרתף -2, אין החברה רואה שימוש עתידי מסחרי בו. מבוקש כי תינתן האפשרות להנמיך את גובה המרתף -2 כך שגובהו יתאים לחניה ולא יהיה מינימום 4 מ' כנדרש. 	<p>לבקשת בעלי הקרקע, מקילה התכנית המוצעת וקובעת בסעיף 4.1.2 כי: גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4 מ' (מדוד לתחתית קורות) עפ"י תכנית מאושרת תא/3319. בקומות אלו, יותרו הנמכות מקומיות לצרכי קונסטרוקציה, מערכות ופיתוח בשטח של עד 25% משטח המגרש בכל קומה כך שהגובה נטו יהיה נמוך מ- 4 מ'.</p> <p>בהתאם לנספח התנועה והחניה המוצע ע"י החברה המנהלת למתחם, גבהי מפלסי החניה בין המגרש הנדון למגרשים הסמוכים מתואמים בהתאם להנחיות התכנית הראשית. לא הוכח ע"י המתנגדים כי לא תהיה פגיעה במגרשים הסמוכים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות.</p>

בישיבתה מספר 13-0004-ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יוסי סיון: מציג את שתי הטענות בהתנגדות.
אדר' צביקה לוי: לא נקבע תקן חניה אלא נקבע מס' שטחים לחניה עבור התוכנית.
ארנון גלעדי: היזם רוצה לוודא ולהבטיח את עצמו שלא ידרשו ממנו תוספת של זכויות.
אדר' צבי לוי: עמדת הועדה היא לא להוסיף שטחי חניה.
ארנון גלעדי: האם אתה מפרש את המטרים ואתה יכול להגיע ל-40% שטחי שירות. האם זה ניתן?
אני מציע שנושא תוספת מקומות חניה יבדק מול היועצת המשפטית אם ניתן להוסיף מבחינה משפטית.
אדר' יוסי סיון: מציג את ההתנגדות השניה. אין חשיבות למרתף שמוצג בהתנגדות.
אדר' צביקה לוי: בחנו את נספח התנועה ולא קבלנו את ההתנגדות.

הועדה מחליטה:

בעקבות שמיעת ההתנגדויות והצגת הדברים ע"י היזם ותגובת חברי הועדה המקומית המביעים רצונם לאפשר את בקשותיו של היזם הועדה מחליטה כי מהנדס העיר ישקול שנית וימליץ בנושאים הללו.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן וערן לב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: קרית שלום "המושבה האיטלקית" "שכונת ברנר"
רח' דוד אלמוג מצפון, רח' אסירי ציון מדרום ומערב, רח' ישעיה ברלין ממזרח.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6970	מוסדר	חלק מהגוש	103	

שטח התכנית: 6.148 דונם

מתכנן: כהנא אדריכלים – ע"י טלי כהנא

יזם: פרידמן חכשורי חברה להנדסה בע"מ

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

השטח הוא חלק ממתחם המכונה "שכונת ברנר" או "המושבה האיטלקית". המתחם מחולק לארבעה מגרשים עפ"י תב"ע 1903 א (1,2,3,4) כאשר על כל מגרש ניתן לבנות 3 בנייני מגורים, אחד פינתי ושניים מצדדיו. בסה"כ במתחם כולו ניתן לבנות 12 בניינים.

המתחם בנוי בחלקו: 8 מתוך 12 המבנים המתוכננים נבנו. במרכזו פותח שצ"פ ע"י העיריה.

תאור המצב בשטח עפ"י מגרשים:

- במגרש 1 צפוני מזרחי** נבנו 3 בניינים – הפינתי בגובה של 15 קומות + חדרים על הגג, ומצדדיו 2 בניינים בני 11 קומות + חדרים על הגג. מגרש זה נבנה עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה למגרש זה בלבד ע"י הועדה המחוזית - (מח) 1903 א
- במגרש 2 צפוני מערבי** נבנו 3 בניינים עפ"י תב"ע 1903 א' - שלושתם בגובה של 10 קומות + חדרים על הגג
- במגרש 3 דרומי מערבי** – נבנו 2 הבניינים הצדדיים בגובה 10 קומות סה"כ (חדרי היציאה לגג הוסבו לקומות בהקלה). הבנין הפינתי במגרש זה טרם נבנה.
- מגרש 4** – טרם נבנה -קיים בשטח מבנה שמיועד להריסה שגר בו חוכר של המינהל.

מדיניות קיימת:

בשנת 2000 אושר בועדה המקומית שינוי לתכנית העיצוב הבינוי והפיתוח. (החלטה 255ב'-9 מה 12.4.00). בהחלטה נכתב: "בכל מגרש ימוקם הבנין הגבוה יחסית בפינה, כך שסביב הכיכר יוצר בינוי ברור וסימטריה בגבהים בין שני המגרשים הפונים לדרום (לעבר קרית שלום)". לגבי מגרשים 3 ו 4 הפונים לדרום הוחלט שהבניין הפינתי יהיה 9 קומות והבניינים מצדדיו 7 קומות כ"א. החלטה זו אינה סטוטוטריית מכיוון שלא פורסמה לציבור ולכן יכולה לשמש כמדיניות לאישור הקלות. חשוב לציין שהתב"ע קובעת שגובה המבנים במגרשים הדרומיים (3-4) יהיה עד 6 קומות עם או בלי קומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית הבינוי. ובמגרשים הצפוניים (1-2) יהיה עד 9 קומות עם או בלי קומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית הבינוי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 1903 א', מתחם ברנר. יעוד קיים: מגורים מיוחד. שטח התכנון: 6.148 דונם. זכויות בניה במגרש 3 גוש 6970 חלקה 103: 3 מבנים עד 10,625 שטח עיקרי שטחי שירות – 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה גובה: 6 קומות עם או בלי קומת עמודים בהתאם לתכנית הבינוי. צפיפות: 15.6 יח"ד לדונם, 96 יח"ד.

ע"פי התב"ע במגרש זה יש צורך בהכנת תוכנית בינוי ועיצוב בסמכות ועדה מקומית. הוכנה תכנית עיצוב בינוי ופיתוח 1903 א ב.מ. מס 16 "מתחם ברנר" שאושרה בועדה המקומית ב 26.4.95. תכנית זו קובעת הוראות בינוי בסעיף 4 לגבי גובה המבנים, מס' יח"ד קוי בניין קומת עמודים, מרתפים וחניה, כניסות למבנים, חמרי גמר והוראות לפיתוח נופי. תכנית העיצוב שונתה 12.4.00 לעניין גובה המבנים, ומס' יח"ד כפי שפורט בפסקה "מדיניות קיימת".

חשוב לציין כי תכנית עיצוב אינה יכולה לשנות את התב"ע ללא פרסום. במידה ותכנית העיצוב קובעת גובה או מס' יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע יש צורך בפרסום הקלה וניתן לאשר שינויים לתב"ע רק במסגרת מה שאינו "סטיה ניכרת" עפ"י חוק.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע לשנות את תכנית העיצוב למגרש 3.

מטרות התכנון: לאפשר בניה של המבנה הפינתי בצורה שתתאים לבניינים הקיימים הסמוכים לו.

זאת ע"י תוספת קומות מ6 קומות עם קומת עמודים (7 קומות) + ג1, ל 9 קומות עם קומת עמודים (10 קומות) + ג1. כך שבמצב הסופי הבניין הפינתי יהיה גבוה מהבנינים הסמוכים לו, הבנויים כיום עד 10 קומות, בקומה חלקית אחת.

זאת ע"י שינוי תכנית העיצוב:

1. לנושא גובה: לאשר עקרונית תוספת 3 קומות בבניין הפינתי וזאת בתנאי פרסום הקלה.
2. לנושא עיצוב המבנים: לבטל את הדרישה הקיימת בתכנית העיצוב לתכנון גשרים בין 3 הבנינים במגרש
3. הקלה למילוי קומת עמודים מפולשת.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
100		4250	69.13%	0		10625	172.82%	

נתונים נפחיים:

מספר קומות המוצע: 9 קומות + קומת קרקע + ג'1. ע"פ התב"ע התקפה ניתן לבנות עד 6 קומות + קומת עמודים + ג1.

יש לציין כי במסגרת התכנית המוצעת ינוצל השטח המותר לבניה, ללא חריגות בשטחים עיקריים.

קווי בניין: לפי תוכנית בינוי.

בינוי, מטרת:

שימוש בבינוי לצורך חיזוק פינת הרחוב, ע"פ מבנים קיימים בשטח, וע"פ תוכנית בינוי מאושרת.

תחבורה, תנועה, תשתיות: לפרוייקט תוכנן חניון תת קרקעי, שקיים ברובו, בהיתר, והוא משמש את דיירי המבנים הקיימים בשטח.

עיצוב: (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): גיבוש שפה אדריכלית לבינוי אשר תאפשר תחושת שייכות למתחם כולו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
172.82%	172.82%	סה"כ זכויות בניה אחוזים
10,625 מ"ר	10,625 מ"ר	מ"ר
		אחוזים
		מ"ר
9 + חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף	6 + חדרי יציאה לגג לפי התב"ע, מעל קומת עמודים ומרתף	קומות
		מטר
		תכסית
לפי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע:

מיידי

חו"ד הצוות:

1. מומלץ לאשר עקרונית תוספת קומות למבנה הפינתי במגרש 3, לגובה של 9 קומות + קומת עמודים + קומה חלקית על הגג עפ"י 1 בתנאי פרסום הקלה ל תוספת 3 קומות ואישורה ע"י הועדה המקומית.
2. מומלץ לאשר עקרונית הקלה למילוי קומת עמודים מפולשת בתנאי פרסום הקלה ועמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) ואישורה ע"י הועדה המקומית.
3. מומלץ לבטל את הוראת העיצוב ג.4.1.4 בתכנית העיצוב 1903/א.ב.מ. מס' 16 "מיתחם ברנר" לעניין תכנון גשרים בין 3 הבניינים במגרש.

בישיבתה מספר 0004-13/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אורית בן אסא: מציגה את שינוי לתוכנית עיצוב.
עו"ד הראלה אברהם אוזן: הביטול של הגשרים יצטרך הקלה.
אדר' אורית בן אסא: הדיון הוא ממליצים לאשר הקלה של 3 קומות אנחנו מבקשים למלא הקלה לקומת הקרקע.

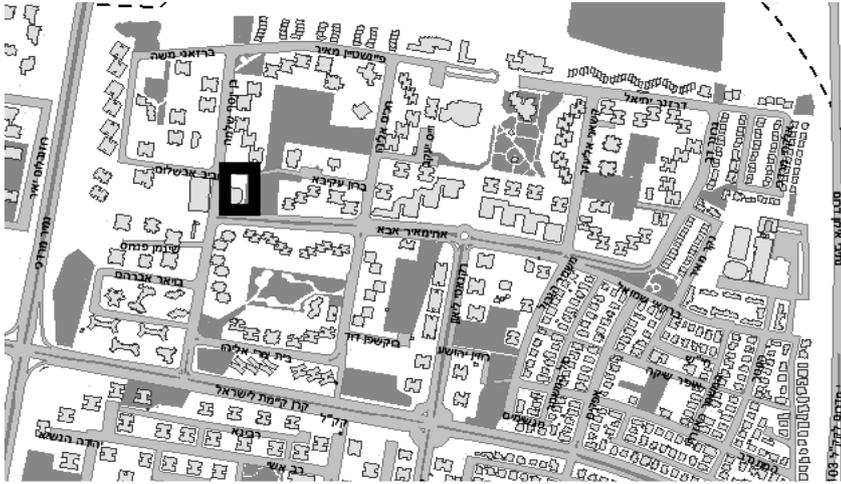
הועדה מחליטה:

לאשר את שינוי תוכנית העיצוב בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לפרסום הקלות לשינויים המוצעים במסגרת הליך הוצאת היתר הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף לדיווח על התנגדות מה"ע לתכנית	13/03/2013 11 - 0004-13'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית



- מיקום:** שכונת רמת אביב ג', צמת רח' אחימאיר-שלמה בן יוסף
- כתובת:** רח' שלמה בן יוסף 20 רח' אחימאיר 1
- גוש/חלקה:** גוש 6631 חלקה 129
- שטח:** כ- 3 דונם
- מתכנן:** ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקר - אדריכלים
- יזם ובעלים:** פרטם מבנים בע"מ
- פרטים:** תיאור דיון קודם:

1. בישיבתה מספר 11-0007 מיום 16/03/2011 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לשוב ולדון לאחר שהיזם יציג את התכנית המוצעת ו-2 החלופות לוועד השכונה, וקבלת התייחסות הוועד לתכנית, לחלופות ולמטלות.
2. יזם התכנית והאדריכל הציגו לוועד השכונה את התכנית וחלופות הבינוי, וב-19.6.11 התקיים במנהלת הרובע דיון פנימי של הוועד. בישיבה זו ביקש ועד השכונה לקבל תמונת מצב כוללת לגבי הפרוייקטים בשכונה, ובעקבותיה התקיימה ישיבה נוספת של הצוות עם ועד השכונה ב-5.9.11 להצגת הפרוייקטים המקודמים בה.
3. עמדת הוועד היא: היה ויושלם הליך שינוי ייעוד הקרקע יבחן ועד השכונה פעם נוספת את התייחסותו לחלופות המוצעות כאשר רוב חברי הוועד מעדיפים את החלופה של בניין אחד. ממליץ על תוספת מקומות חנייה פתוחים לציבור מעבר למוצע.

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה מסחרי בן שתי קומות לכיוון רח' אחימאיר וקומה מסחרית גבוהה אחת לצד רח' בן יוסף, הכולל סופרמרקט וסופר פארם.

מצב תכנוני קיים:

ע"פ תכנית מפורטת מס' 2251 יעוד המגרש יחידה מסחרית, בו ניתן להקים מבנה בן קומה אחת וקומת יציע מעל קומת מרתף, כאשר סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 1805.83 מ"ר כולל יציע, מהם 1336.09 מ"ר לחישוב (לא כולל את שטח היציע).

מצב תכנוני מוצע:

1. שינוי יעוד קרקע מיחידה מסחרית ליעוד משולב של "מגורים ומסחר".
2. יצירת מסד מסחרי בן 2 קומות לכיוון רח' אחימאיר ובן קומה אחת לכיוון רח' בן יוסף (בשל הפרשי טופוגרפיה), והגדלת זכויות הבנייה למסחר ל-2,380 מ"ר שטחים עיקריים.
3. תוספת מגורים מעל המסד המסחרי ב-2 חלופות בינוי:
 - **חלופה א':** הקמת מבנה מגורים אחד בן 18 קומות כולל קומת גג חלקית. מס' יח"ד: 62 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 125 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח עיקרי של עד 65 מ"ר, סה"כ 70 יח"ד. זכויות בנייה למגורים - 8,270 מ"ר שטח עיקרי. צפיפות: 23 יח"ד לדונם נטו. אחוזי בנייה (מסחר+מגורים): כ- 350%.
 - **חלופה ב':** הקמת שני מבנים בני 10 קומות כולל קומת גג חלקית. מס' יח"ד: 54 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 125 מ"ר וסה"כ - 6,750 מ"ר שטח עיקרי למגורים. צפיפות: 18 יח"ד לדונם נטו.

- אחוזי בנייה (מסחר+מגורים) : כ- 300%.
4. ב-2 החלופות יותרו בנוסף שטחים עיקריים למרפסות של 20 מ"ר במוצע ליח"ד.
 5. תנועה וחנייה –
 - החנייה תהיה כולה תת-קרקעית.
 - תקן חנייה של 2 מ"ח ליח"ד +20% לאורחים עבור המגורים, וחנייה עבור המסחר לרבות חנייה תפעולית בהתאם לתקנים המקובלים.
 - הפרדה תפקודית בין החנייה למגורים, החנייה לשטחי המסחר והחנייה הציבורית, וקביעת הוראות המחייבות תפעול החניון הציבורי ללא תלות בשעות פעילות המרכז המסחרי.
 6. קווי בניין :
 - קדמי לרחוב אחימאיר ולרח' בן יוסף - 5 מ'.
 - צדדי לחלקה 133 (חנייה ציבורית) - 0 מ'
 - צדדי לחלקה 126-5 מ'. בקומת המסחר התחתונה בצד הפונה לרחוב אחימאיר, תותר בנייה עד לקו המגרש.
 7. מימון הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בן קומה אחת מתחת לשטח החניון הציבורי הקיים, הגובל מצפון למגרש (חלקה 133). משימה זו תהיה מעבר להשבחה, ומהווה חלף הפרשות לצרכי ציבור בפרויקט.

חוו"ד צוות:

- מוגש ע"י אדר' קלריס אורן ואדר' יואב רוביסה ממליצים להעביר את התכנית להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :
1. לצרף לתחום התכנית את שטח החנייה הציבורית שצפונית למגרש, חלקה 133 בגוש 6631. לקבוע כי מפלס פיתוח גג החנייה הציבורית התת-קרקעית יהיה בהתאמה לשצ"פ הסמוך ולרח' בן יוסף ולא יבלוט מעל פני הקרקע. השטח שמעל הקרקע יפותח כחנייה מגוננת, ובלבד שיישמר מעבר פתוח ובטוח להולכי רגל ולאופניים ברוחב מינימלי של 6 מ' שיהווה קשר בין השצ"פ לרח' בן יוסף.
 2. לנושא חלופות הבינוי –
 - ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, אדר' עודד גבולי, תומך בקידום חלופת הבינוי הכוללת בניין אחד בן 18 קומות מעל המרכז המסחרי: בחלופה זו תכסית הבניין והצפיפות הויזואלית נמוכות יותר, ואופי הבניין תואם לבינוי שמערבית לרח' בן יוסף (נופי ים). לעומת זאת, הצוות ממליץ לקדם את חלופת הבינוי הכוללת 2 בניינים בני 8 ו-9 קומות מעל המרכז המסחרי: חלופה זו תואמת את הבינוי בסביבה הקרובה לפרויקט, ותואמת לפתרון התכנוני שאושר למגרש בגודל ופרופורציות דומות בפית בן יוסף-קק"ל.
 3. בכל מקרה, הצוות ממליץ לקדם את התכנית ולהפקידה עם חלופת בינוי אחת בלבד, לשם יצירת וודאות תכנונית כבר בשלב ההפקדה.
 4. לנושא שטח המרפסות – הצוות סבור כי לא נכון לחרוג משטח מרפסות המותר בחוק בשיעור של 12 מ"ר עיקרי ליח"ד, בעיקר נוכח שטח קומה טיפוסית גדול יחסית כפונקציה של שטח ממוצע ליח"ד. לחילופין, לאשר את שטח המרפסות המבוקש בשיעור של 20 מ"ר עיקרי ליח"ד בכפוף להקטנת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בהתאמה.
 5. פיתוח - יש להתאים את מפלסי הפיתוח למפלסי הרחובות הגובלים והשצ"פ, כך שהבניין והכניסות אליו יהיו נגישים ככל הניתן.
 6. שילוב הוראות לפירים ורטיקלים לאורור שטחי המסחר.
 7. שילוב הוראות "בנייה ירוקה" במסמכי התכנית – בתיאום עם משרד אדר' העיר.
 8. אישור תכנית עיצוב ארכי בועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
 9. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית - חתימה על הסכם מול האגף להכנסות העירייה מבניה ומפיתוח, הסכם מול אגף נכסי העירייה, וכתב שיפוי לועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0024-11'ב' מיום 02/11/2011 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' דני קייזר הציג את התכנית. עו"ד דורון ספיר – אני לא מבין, איך לתוספת של 2 יח"ד שכונה שלמה עשתה רעש, ולתוספת של 70 יח"ד הועד מסכים?!!!
צבי ועד שכונה (היום מציג את עצמו) – אנחנו תומכים בבנין אחד של 18 קומות בתנאי שלא יעבור את קו הגובה של הבניינים בן יוסף. יש בשכונה בעיית חניה, ניקוז התחבורה ולאן תצא התחבורה.
אדר' דני קייזר ענה – שאין מצוקת תנועה בשכונה, בשעות העומס עומדים רמזור אחד או שניים לכל היותר, אין צורך ליצור עוד יציאות או כניסות בשביל 70 יח"ד.
מיטל להבי – אני לא משוכנעת שיש צורך בפרויקט בסדר גודל כזה בצומת הזו, מציעה לקיים דיון אצל דורון ספיר עם נציגי ועד השכונה והמבקשים.
עו"ד דורון ספיר – מציע לקבל את הצעתה של מיטל.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה דורון ספיר יזמן תוך שבועיים שלושה בשלכתו ישיבה בנוכחות ועד השכונה, נציגי היזמים, נציגי הכנסות העירייה, צוות תכנוני ומספרי חברי הועדה (מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ומאיר מוזס) ההמלצות מהישיבה הנ"ל יובאו בפני הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, רחל גלעד-וולנר, שמואל גפן ומאיר מוזס.

דיווח עדכני:

התקיימה ישיבה בלשכת יו"ר הועדה בסוף נובמבר 2011 בה סוכם שאגף להכנסות העירייה מבניה ופיתוח יבחן את הכדאיות הכלכלית של התכנית והתמורה הניתנת לציבור.

בתחילת חודש מאי 2012, טרם הסתיימו ההליכים המוזכרים לעיל, הוגשה התכנית הנ"ל לועדה המחוזית ללא ביצוע התנאים שנדרשו.

לאור זאת הועדה המקומית מבקשת לחוות את דעתה לועדה המחוזית בנושא הנ"ל.

בישיבתה מספר 0013-12'ב' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר- מציג את נושא הדיון.

קלריס אורן- מבקשת שידונו בדרכי המתקן שחולק היום.

דורון ספיר- מבקש להזכיר לועדה שמדובר ברמת אביב ג'. היו 2-3 דיונים בוועדה. בראשון, ביקשנו שיבוא וועד השכונה ויסביר אם הוא תומך בתכנית. הגיעו נציגים ולהפתעתנו הרבה אמרו שהם תומכים בבניה של הבניין. הופתענו כי ידענו שבק"ל בן יוסף, הייתה התנגדות נחרצת של כל השכונה ותושבי האזור. התפלאנו מאוד שבאו נציגי השכונה והיו בעד. תהינו על הנושא, הסתבר היום שהגיעו עד עכשיו פניות של 150 בתי אב המנגדים לתכנית, והרשימה נמצאת פה.

שמואל גפן- למה לא קיבלנו את הרשימה?

דורון ספיר- הפניות הגיעו אתמול, אני באופן אישי הסתייגתי מלכתחילה מהפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף

ארנון גלעדי- יכול להיות שפרק הזמן הארוך מתחילת התכנית ועד עכשיו, בהכרח הוביל את היזמים לדלג על שלב הועדה.

דורון ספיר- עם כל הכבוד ליזמים, מדובר בתכנית שיוצרת זכויות יש מאין.

ארנון גלעדי- אתה מתאר שהייתה פגישה אתך, ודיונים אצלך בנושא הזה, זה לא שמיד מישהו בא ואמר שבא לנו עכשיו להוסיף. היו אצלך דיונים, שלחת אותם לשבת עם וועד השכונה. יש חשיבות לצד האחד, אנחנו מדברים על קיצור הליכים וחדשות לבקרים כל הזמן אומרים שהוועדות המקומיות מאריכות בדיונים ולא מאפשרות קידום תכנית וזה בדיוק הנושא. היה דיון, היו מקבלים תשובה שלילית.

שמואל גפן- יושבים בישיבה, מסכמים מה שמסכמים, ועכשיו אתה שומע שמארגנים 150 חתימות.

ארנון גלעדי- על כל תכנית אפשר לעשות עשרות וגם אלפי מתנגדים. אני מדבר על ההליך, לא אמרתי אם אני בעד או נגד. לא יכלו להיות שלאחר מספר דיונים, אתה שולח אותם לדיון עם וועד השכונה.

דורון ספיר- מסתבר שהדיון עם וועד השכונה לא היה רלוונטי, כנראה שהוועד לא מייצג את עמדת התושבים היות וקיבלתי התנגדויות מ 150 בתי אב שונים. אנחנו צריכים להעביר את חוות דעתנו לוועדת המחוזית.

עודד גבולי – מבחינה מקצועית, יש פה חוות דעת צוות חיובית להעביר את הנושא להפקדה. מהרבה בחינות הקשורות לסביבת הפרויקט ולשכונה עצמה היזמים לא עמדו בתנאים ולכן אני לא תומך בתכנית. תכנית המוגשת לוועדה היא לא רק עניין של שימושים כאלה ואחרים. יש לה השלכות מעבר להשלכות התכנוניות. היזמים לא הגיעו איתנו להסכמים לפי המפורט בדרפט לא בהבטיים התכנוניים ולא בהיבטים הציבוריים ולכן היום אני לא יכול לתמוך בתכנית, לכן היום גם לאור ההתנגדויות שהוגשו אני לא יכול לתמוך בתכנית כפי שהוגשה לוועדה המחוזית.

ארנון גלעדי- אתה לא תומך בתכנית משום שלא הגיעו להסכמים?

עודד גבולי- גם.

קלריס אורן- הקריאה את התנאים מתוך הדרפט.

ארנון גלעדי- שואל מה מסתתר מאחורי התנאי של לחתום הסכמים מול אגף הנכסים?

עודד גבולי- יש שם מגרש מסחרי ולידו מגרש ציבורי. היו לנו הסכמים בתכנון, כשתמכתי בתכנון, בכל תכנית שאני מביא אני מדבר על המאזן הציבורי. המאזן הציבורי זה לא רק תכנון, זה כבישים, כלכלה, שטחים ציבוריים ופרטיים וכו'. בעיקרון הם היו אמורים לעזור לסביבה הציבורית ברמת החניה וברמת השצי"פ. הם החליטו להתעלם מהעניין של התועלת הציבורית ורק לקבל את הזכויות ולכן אני מתנגד כעת.

דורון ספיר- אני חושב שהתכנית לא טובה ולא נכונה. לא שיניתי את דעתי בנושא הזה. אני ממליץ לוועדה לא לאשר את התכנית הזו.

פאר ויסנר- אני חושב שאנחנו טועים בגדול. הוועדה המחוזית, זה מופיע אצלה, כתוב שהסכמו ואישרנו, מבחינה תכנונית גרידא ראו שהפרוייקט הוא טוב. בנוסף, במתחם בן יוסף שבדקנו, התברר שאפשר לצופף את האזור והסבירו כאן טובי המומחים למה אפשר לצופף. בנוסף, דורון, זה שאתה לא אוהב את הפרוייקט זה בסדר. מהנדס העיר אומר שיש לו בעיה עם הנושאים מסביב לתכנון, ואני מציע שעודד יגיד קודם כל שמבחינה תכנונית אין בעיה. עכשיו נעבור להראלה שתגיד ממליצים בכפוף: ולפרט את כל התנאים. ראיתי שיצאו פסקי דין בנושא המטלות הציבוריות, אני חושב שיש למצוא את הפתרון עם היזמים האלה, איך הם מבצעים את המטלות. הוועדה המחוזית הולכת לאשר את זה, אם תבוא ותגיד לה שיש 150 התנגדויות, אני אגיד לך שהיו בבן יוסף 1000 התנגדויות ואישרנו את זה. אני רואה את הדברים מבחינה תכנונית. מבחינה תכנונית צריך לבוא ולהגיד מה מתאים לרמת אביב, שני מגדלים על מרכז מסחרי שישירות את השכונה, אני חושב שאנו עושים טוב לאזור. בנוגע למטלות שיוטלו עלינו, צריך לבוא ליזמים ולראות איך מבצעים אותן. אפשר להגיע למצב שפותרים את העניין ויוצאים מהמצב הלא ברור.

שמוליק מזרחי- אני מציע לא לקבל שום החלטה, ולהביא את העניין לדיון חוזר, לאור שינוי העמדה של מהנדס העיר ולאור ההתנגדויות שהיו שם שלא היו לנגד עינינו ולא היו ידועות בדיון הקודם.

מס' החלטה	התוכן
	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף

דורון ספיר- מבקש לדחות את הדיון לשיבה הבאה.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בנוכחות הנציגים של המתנגדים ושל היזמים. הונחו בפני הוועדה 150 פניות של בתי אב, שגרים באזור רמת אביב ג'. לזמן גם את הנציגים של הפניות שהגיעו מבתי האב.

הוועדה מנחה את מהנדס העיר למסור לוועדה המחוזית שהוועדה המקומית טרם גיבשה את דעתה בנושא, לאור העובדה שנציגי וועד השכונה לא מסרו מידע מדויק לוועדה ומתברר שיש התנגדות רבה לפרויקט.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שלמה זעפראני ואסף זמיר.

דיווח נוסף על מהלך ישיבה וסיכומה שהתקיימה בוועדה המחוזית לנושא הנ"ל:
בתאריך 13/06/2012 פרויקט אחימאיר פינת בן יוסף עלה לדיון פנימי בצוות מול צוות להלן סיכום הישיבה באישור מתכנתת המחוז.



כ"ג בסיון התשע"ב
13 ביוני 2012
תת 2012-2394

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

משתתפים:

אדרי נעמי אנג'ל - מתכנתת מחוז תל אביב
אדרי עודד גבולי - מהנדס העיר תל אביב-יפו
אורלי אראל - מנהלת אגף תב"ע, מינהל ההנדסה תל אביב
אדרי קלריס אורן - צוות צפון, מינהל ההנדסה תל אביב
עזאלדין דאהר - בודק תכניות
אדרי דני קייזר ואדרי מירי קייזר - עורכי התכנית
עו"ד אריאל שוב - מטעם היוזמים

רשמה: גבי חגית אלדר, בודקת תכניות תל אביב-יפו

סיכום ישיבת צוות מול צוות מיום 12.6.2012 על תכנית תא/3969/ מח - אחימאיר פינת בן יוסף, המהווה הערות מתכנתת המחוז

התכנית הוגשה ללשכת התכנון בתאריך 1.5.2012 ונקלטה בתאריך 23.5.2012.

אדרי דני קייזר הציג את התכנית ותיאר את הליכי קידום התכנית בוועדה המקומית.

התכנית חלה על חלקה בפינת הרחובות, שהינה בייעוד "יחידה מסחרית", ובמקום קיים סופרמרקט. צמוד לחלקה זו מצפון קיימת חלקה בבעלות העירייה, שהינה בייעוד ושימוש של מגרש חניה ציבורי עילי. לסופרמרקט הקיים אין חניה תקנית ובאיו חונים במגרש החניה הציבורי הסמוך. התכנית תכלול חניה על פי התקן למסחר, ו"תשחרר" את החניה הציבורית למבקרים אחרים בסביבה. כמו כן מציעים עורכי ויוזמי התכנית אפשרות של הכללת המגרש הציבורי הסמוך בתחום התכנית, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית ופינוי פני מגרש החניה לשימוש ציבורי אחר.

הוצעו שתי חלופות בינוי, שתיהן כוללות מסחר בשתי קומות קרקע (כ-2,400 מ"ר), ומגורים מעל. בחלופה אחת המגורים מוצעים בשני מבנים בני 10 קומות; היא כוללת 300% זכויות בנייה ו-54 יח"ד. בחלופה השנייה מוצע מבנה אחד בן 18 קומות; היא כוללת 350% זכויות בנייה ו-70 יח"ד.

הוועדה המקומית דנה בתכנית מספר פעמים, והפנתה את עורכי ויוזמי התכנית להיפגש עם וועד השכונה, אולם לא קיבלה החלטה בעניינה.

אורלי אראל: לוועדה המקומית יש סמכות לא לקבל את המלצות הצוות המקצועי. הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית לא לדון בתכנית עד קבלת החלטה, בטענה כי בדיונים קודמים וועד השכונה לא ייצג נאמנה את עמדת התושבים.

אדרי עודד גבולי: כמהנדס העיר אינני מהווה "מוסד תכנון" ואינני כפוף לוועדה המקומית. התחייבתי להעביר לוועדה המחוזית תכניות נקודתיות רק אם יש להן הצדקה ציבורית, ולתכנית הנדונה אין לדעתי תועלת ציבורית מספקת.

סיכום, אדרי נעמי אנג'ל, מתכנתת המחוז:

על פניו נראה כי הליך קידום התכנית בוועדה המקומית היה צריך להיות קצר יותר. על פי החוק לשכת התכנון מחויבת לקדם את התכנית בלוח זמנים קצוב, ולפיכך מצורפות להלן הערותיי:

1. חלופות בינוי: התכנית תכלול את שתי החלופות עד קבלת המלצת הוועדה המקומית או עד הדיון בהתנגדויות לתכנית. היקף הזכויות יידון בוועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה
פינת אחימאיר בן יוסף	תא/3969 - דיון נוסף

- 2 -

2. **חניה ציבורית:** רעיון היזמים לכלול בתחומי התכנית את מגרש החניה הציבורי, להקים חניה ציבורית תת-קרקעית ולפנות את המגרש הציבורי לשימושים אחרים הוא נכון ומתאים. אם הוועדה המקומית תקבל זאת נמליץ לוועדה המחוזית להחליט על הרחבת הקו הכחול.
3. **דירות קטנות:** על פי נוהלי משרד הפנים יש להקצות 20% מסך הדירות כדירות קטנות (עד 68 מ"ר עיקרי).
4. **זיקת הנאה:** יש לקבוע במסמכי התכנית זיקת הנאה בחזיתות דרום ומערב.
5. **אישורים לגובה:** יש להעביר את מסמכי התכנית לרשות תעופה אזרחית ולמשרד הביטחון שיתנו את התייחסותם בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
6. **הערות בנושאי סביבה:**
 - א. **נספח סביבתי (הצללה)** - יש להגיש נספח סביבתי על פי הנחיותי מספטמבר 2010.
 - ב. **נטיעות** - יש להוסיף להוראות התכנית הוראה בדבר נטיעת עצי צל במדרכה.
 - ג. **בנייה ירוקה** - הבניין ייבנה על פי תקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ד. **טיפול בגג** - יש לטפל בגג של קומות המסחר.
 - ה. **תמא 34/ב/4** - יש להותיר 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה.
7. **תנועה:** יש להגיש בדיקת נחיצות לבה"ת, ולהעביר את מסמכי התכנית ליועץ התנועה של הוועדה המחוזית, שייתן את התייחסותו בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
8. **פרוגרמה לצרכי ציבור:** יש להגיש את התייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. **כתב שיפוי:** יוגש כתנאי להפקדה, להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
10. **לוחות זמנים להצגת התכנית במכינה ובמליאה:** בכפוף להגשת מסמכים מתוקנים, התכנית תובא לדיון במכינה ובמליאת הוועדה בחודש יולי.

העתק:
למשתתפים
גבי טלי דותן - סגנית מתכננת מחוז ת"א, מחוז תל אביב

דיווח נוסף על דיון בוועדה המחוזית על הפקדת התכנית:
בתאריך 13/08/2012 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ב-2 חלופות כמתואר בהחלטה המצורפת:

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 13.08.2012
מספר: תא/3969/מח

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

הנדון: תכנית תא/3969/מח – בניין מגורים בן יוסף פינת אחימאיר

278.

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' מיום דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

החלט: לחוקק את התכנית על בסיס גרסה 2 לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית תופקד בשתי חלופות ביטוי. החלופה המועדפת הינה הקומת בנין אחד, אך בהעדר המלצת הוועדה המקומית והכרעה בבין החלופות תהא לעת הדין במתן תוקף לתוכנית חלופות הבינוי.
 - א. 1 מבנה אחד בן 16 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מסחר.
 - 2 שני בניינים בני 10 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מסחר.
 - ב. מספר יחידות הדיור בשתי החלופות יהיה עד 64 יחיד + 2 יחיד בקומת גג חלקית.
 - ג. סך שטחי הבניה למגורים בשתי החלופות יהיה עד 7,245 מ"ר עיקרי.
 - ד. 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, 68 מ"ר עיקרי (בשתי החלופות).
 - ה. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המידבי של הבניינים.
2. יש להטמיע במסמכי התכנית את התייחסותו של יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, שייתן אותה בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
3. תמא 34/ב/4: יש להותיר 15% תכסית על ותת קרקעית מגויה, ולמקמה בתחומי זיקת ההבאה, לצורכי תחיל מי נגר ושגשוג העצים.
4. כתב שיפוי: יוגש כתנאי להפקדה, להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו סעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

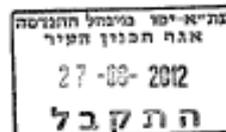
[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ית להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
רחל דוד
ממונה הוועדה המחוזית



תת 3250-2012

מס' החלטה	התוכן
	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף

בתאריך 17/01/2013 הופקדה התכנית. מצורפת התנגדות מהנדס העיר לתכנית:

הנדון: התנגדות מהנדס העיר לתכנית תא/מח/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף - רמת אביב ג'

בתוקף תפקידי כמהנדס העיר ת"א-יפו, הריני להגיש התנגדות לתכנית המופקדת שבנדון, מהטעמים הבאים:

1. רקע:

- א. הועדה המחוזית קידמה להפקדה תכנית שלא הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.
- ב. בדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית, על מנת לגבש דעה, החליטה הועדה המקומית כי היזם יציג לוועד השכונה את התכנית המוצעת ב-2 חלופות תוך בחינה בין השאר של התמורה הניתנת בתכנית לציבור.
- ג. טרם הסתיימו ההליכים המוזכרים וללא ביצוע התנאים שנדרשו, הוגשה התכנית ע"י היזם לוועדה המחוזית.
- ד. הועדה המקומית בקשה מהועדה המחוזית שלא לדון בתכנית עד קבלת החלטה כיוון שנטען בדיונים קודמים ועד השכונה לא ייצג נאמנה את עמדת התושבים.

2. פגמים תכנוניים:

- א. התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית. לקידום תכניות נקודתיות יש הצדקה רק אם הן טומנות בחובן גם תועלת ציבורית. בתכנית כפי שהופקדה אין לדעתי תועלת ציבורית מספקת.
- ב. התכנית מבקשת להוסיף 66 יחידות דיור בשכונה. התוספת אינה נדרשת מבחינת העירייה ולראיה לכך תכנית המתאר תא/5000, שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית והועברה לוועדה המחוזית, מורה כי לא תותר תוספת שטחי בניה בשכונה למעט מעל מוקדי תעסוקה ובמתחם מבני שיכון ברחוב ברקאי. בנפרד, תמ"א 38 מאפשרת תוספת מספקת במלאי יח"ד בשכונה. יחד עם זאת אני מוכן לתמוך בתכנית אם יוכח כי בתכנית תועלת ציבורית.
- ג. בכל הדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית הציגו היזמים לממן הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח החניון הציבורי הקיים הגובל מצפון למגרש (חלקה 133). בישיבת צוות מול צוות מיום 12.6.2012 אף הציגו היזמים לכלול בתחומי התכנית את המגרש הציבורי ולהקים חניה תת-קרקעית ולפנות את המגרש הציבורי לשימושים אחרים.
- ד. תוספת חניה ציבורית בשכונת רמת אביב ג' הינה מבורכת, תענה על צרכי השכונה ותשפר את רווחתם ורווחת מבקרי המרכז המסחרי. חניה ציבורית תת קרקעית במגרש הגובל בו חניה ציבורית עילית, תאפשר כאמור ניצול המגרש לשימושים אחרים ותאפשר העתקת החניה הציבורית הזמנית ממערב לרח' בן יוסף.
- ה. על אף הבטחות היזם, סיכומיו עם אגף תכנון העיר ואגף נכסי העירייה והצהרותיו מול הועדה המחוזית בדבר המטלה הציבורית הנ"ל, התכנית שהופקדה אינה כוללת בתחומה את המגרש הציבורי או הוראה כלשהיא בדבר הקמת חניון תחתיו.

3. לאור כל האמור לעיל ולפי המלצת הועדה המקומית, אנו מבקשים את דחייתה של תכנית תא/מח/3969.

בישיבתה מספר 0004-13ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אדר' מאיר אוליאל: דיווח

מס' החלטה	התוכן
	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף

הועדה המחוזית אשרה ליזמים להפקיד את התכונות בשתי חלופות. ואנחנו מדווחים על התנגדות מהנדס העיר לתוכנית מכיוון שהתוכנית כפי שהופקדה היא לא לתועלת הציבור.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה לפניה על דיווח מהנדס העיר על הגשת התנגדותו לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן לב וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
- ציר שלבים-הלר , חלקות בגוש 7054,7087,7089 דיון בהפקעה - דיון רגיל	13/03/2013 12 - 0004-13ב'

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
תוואי דרך שלבים בקטע מרח' התחייה בצפון עד רח' נס לגויים בדרום

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
ריק	180	2,343	רשפ"ת	1	7054
חצר בית מגורים צמוד קרקע.	506	630	עיריית תל אביב-יפו הפקעת זכות חזקה בלבד	3	7054
חצר בית מגורים צמוד קרקע.	101	49,598	מדינת ישראל+רשפ"ת	23(בעבר 9)	7054
חלק חצרות בתי מגורים צמודי קרקע. חלק פנוי	2,381	55,277	רשפ"ת	11	7054
פנוי-מגוון	בשלמות	55	פרטית	12	7054
מחסן וחצר בית מגורים צמוד קרקע	87	439	רשפ"ת	13	7054
מבנה מגורים חד קומתי ככל הנראה דיירי עמידר	342	11,361	רשפ"ת	15	7054
חלק ממבנה מגורים חד קומתי	421	1,972	פרטית	16	7054
מבנה מסחרי חד קומתי	1,990	2,067	עיריית תל אביב-יפו חכירה –חברה פרטית הפקעת זכות חכירה וחזקה בלבד	57	7087
מגרש מסחר לברזל	503	518	רשפ"ת חכירה –חברה פרטית	75	7087
מגרש מסחר לברזל	בשלמות	544	רשפ"ת חכירה –חברה פרטית	76	7087
קיוסק	19	11,453	עיריית תל אביב-יפו הפקעת זכות חזקה בלבד	55	7087
חלק ממגרש שטיפת רכבים. פלישה מחלקה שכנה	492	13,743	עיריית תל אביב-יפו הפקעת זכות חזקה בלבד	58	7089
יחד עם חלקה 57 גוש 7089 – חלק מסככה המשמשת מוסך אופנועים, חלק ממבנה מגורים צמוד קרקע וחצר.	634	3,389	האפוטרופוס לנכסי נפקדים	16	7089
שטח ריק	582	9,150	האפוטרופוס לנכסי נפקדים + רשפ"ת	27	7089
שטח ריק	108	11,957	רשפ"ת	51	7089
ראה 7089/16	124	1,857	עיריית תל אביב-יפו הפקעת זכות חזקה בלבד	57	7089

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י:
תב"ע 1367 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2142 מיום 11/09/1975 ח' בתשרי, תשל"ו
תב"ע 2523 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4117 מיום 03/06/1993 י"ד באייר, תשנ"ג
תב"ע תא/מק/3874 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6515 מיום 17/12/2012 ד' בטבת התשע"ג

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה
הפיצויים בגין הפקעה זו, ככל שמגיעים, ישולמו ע"י נתיבי איילון מתקציב הפרויקט.

ח"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלקי חלקות 16,15,13,12,11,3,23,1, בגוש 7054 וחלקי חלקות 55,76,75,57 בגוש 7087 וחלקי חלקות 58,57,51,27,16 בגוש 7089 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י הלל הלמן)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

בישיבתה מספר 13-0004/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התקיים סיור במקום בהשתתפות: דורון ספיר, ערן לב, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אילן רוזנבלום, אביעד מור, חברת נתיבי איילון, אילנית ינאי, גלעד טבת ואלה דוידוף.

הועדה תשוב ותדון בהפקעות הנ"ל בועדה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.