

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

**פרוטוקול מספר 11-0013
כ"ח אייר התשע"א 01/06/2011 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

| | | |
|-------------|---|--|
| השתתפו ה"ה: | דורון ספיר, עו"ד נתן וולוך מיטל להבי ארנון גלעדי שמואל מזרחי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל | מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה |
|-------------|---|--|

| | | |
|-----------|---|--|
| נכחו ה"ה: | חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד מר דרור לוטן ריטה דלל, אינג' אלי לוי נחמה עמירב פיליפ אלה דוידוף | מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה ע. מ"מ ראש העירייה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
|-----------|---|--|

| | | |
|--------|-----------------------|------------------------------|
| חסרים: | אסף זמיר פאר ויסנר | סגן ראש העירייה חבר מועצה |
|--------|-----------------------|------------------------------|

| | | |
|---------|------------------|---|
| משקיפים | ערן פלדמן לזר | החברה להגנת הטבע משרד הבינוי והשיכון |
|---------|------------------|---|

**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 11-0013
כ"ח אייר התשע"א 01/06/2011 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

| תוכן סעיף | מספר עמוד | מספר סעיף |
|--|-----------|-----------|
| אישור פרוטוקול 11-0010 מיום 13/04/2011 | | |
| אישור פרוטוקול 11-0011 מיום 04/05/2011 | | |
| תכנית עיצוב ופיתוח - לב המע"ר הצפוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 1 | 1. |
| בית הקברות הלטיני דיון בהפקדה (3) הוספת סעיף חסר - הגדלת תכנית בניה על הגג ל75% | 7 | 2. |
| 2657ב/ד יגאל אלון 113 תביעת חברת חשמל דיון בפיצויים 2657ב"ד - תביעת חברת חשמל, יגאל אלון 113 | 11 | 3. |
| 2650ב-שולמית 8, תביעת פיצויים, שימור. דיון בפיצויים, 2650ב-שימור, שולמית 8. | 16 | 4. |
| חלקה 93 בגוש 6136 דיון בהפקעה - דיון רגיל | 24 | 5. |
| מיכאלאנג'לו 21-23 דיון בהתנגדויות | 26 | 6. |
| מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) דיון באישור מדיניות (4) המשך דיון | 33 | 7. |
| גני שפירא דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 49 | 8. |

בכבוד רב,

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי – לב המע"ר

הצפוני

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

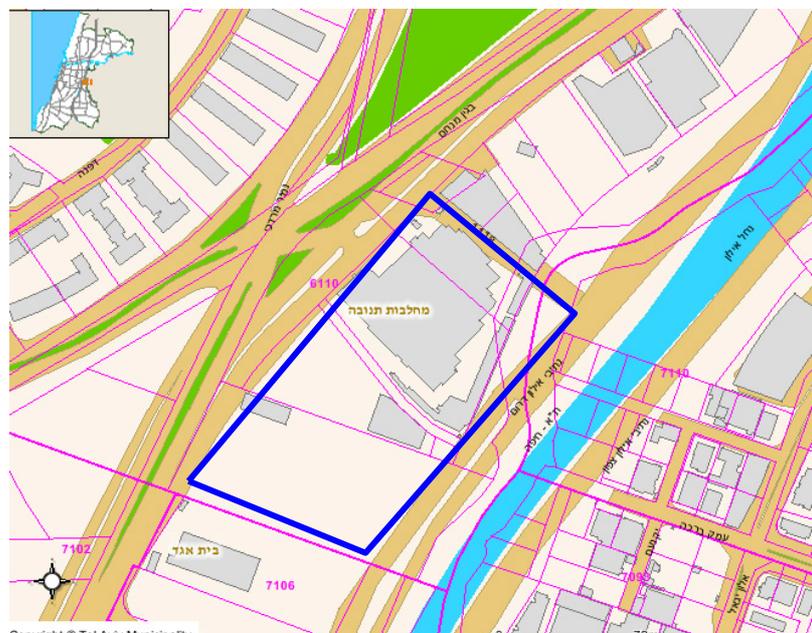
מיקום: תחום המע"ר הצפוני, ממערב: דרך מנחם בגין, ממזרח: דרך איילון, מצפון: מגרש "פז/גזית",

גוש 6110, חלקות 285, 362, 374, 375, מדרום: מגרש "אגד", גוש 7106, חלקה 1.

כתובת: דרך מנחם בגין 144 - 146

גוש/ חלקה:

| חלקי חלקה | חלקה | גוש חלקי | |
|---|---|----------|--|
| 365, 368, 383, 48, 102, 285, 346 44, 34 | 385, 370, 371, 372, 366, 367, 369 42, 363, 364 | | |
| 1 | | | |



שטח קרקע: 37.812 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים, בוני ערים בע"מ.

יזם: שירותי בריאות כללית ותנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ.
בעלות: קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בישראל (שירותי בריאות כללית),
 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ עיריית תל אביב יפו ואחרים.

מצב קיים בשטח:

מבנים בני 2-4 קומות וסככות, מיועדות להריסה. המתחם מורכב משני מגרשים: מגרש המשמש את מחלבות תנובה ומגרש המשמש את קופ"ח למחסנים, מרכז לוגיסטי ומרכז הפצה. מרבית המבנים בתחום תנובה נהרסו והמגרש משמש היום כחניה.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תכנית בניין ערים מאושרת מס' תכנית מתאר מס' 3250 ותכנית "ע1" מרתפים ותכנית 2774.

מטרות התכנית המאושרת תא/3250:

- לקבוע הוראות ותנאים לבניית אזור מרכז עסקים ראשי, כולל מגורים, בזרוע הצפונית של המעי"ר ופיתוחו וכל זאת ע"י:
- שינוי יעוד הקרקע מאזור "תעשייה", שצ"פ, שצ"פ, שפ"פ כלול בדרך ודרכים לאזור "מרכז עסקים ראשי" (להלן: מע"ר) הכולל משרדים ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או אכסון מלונאי ושימושים ציבוריים, ליעוד משולב לדרך ולחניון תת קרקעי ולדרך.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף של עד 143,248 מ"ר (מתוכם עד 36,000 מ"ר למגורים) ועוד שטחי שרות בהתאמה, כדי לאפשר בינוי הכולל 4 מגדלים בגובה של עד 50 קומות, וכן בינוי נמוך של עד 6 קומות, ויצירת כיכר ציבורית. בנוסף, קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף כולל של עד 4,500 מ"ר למבנים ציבוריים (מתוכם 1,500 מ"ר למשרדי עירייה). המבנים הציבוריים יהיו לשימושים של תרבות, חינוך, בילוי ופנאי בלבד, בהתאמה ליתר השימושים במתחם.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה למרתפי חניה.
- קביעת זכויות בניה לשטחי מחסנים עירוניים במרתף בהיקף של עד 1000 מ"ר.
- הבטחת תנועת הולכי רגל במתחם ודרכו ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר ולטובת הציבור בכיכר ציבורית במפלס דרך בגין (בשטח שלא יפחת מ-5,000 מ"ר), במדרכות ובמעברים במפלס הרחוב, ובמעברים תת קרקעיים במפלס המרתף העליון לכיוון גן וולבלסקי בצפון ולכיוון תחנת הרכבת התחתית שתמוקם בסמוך לפרוייקט בדרך בגין.
- קביעת שלבי ביצוע תחבורתיים למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' בחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965, חלקה בהסכמת בעלים וחלקה שלא בהסכמה, ויצירת מגרשים 1 עד 5.
- לשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות המפורטות להלן: תכנית מפורטת G אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1097 מיום 11.06.64. תכנית מפורטת 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1514 מיום 20.03.69. תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1912 מיום 19.04.73. תכנית מפורטת 1386 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1750 מיום 26.8.71. תכנית מפורטת 2013 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 2704 מיום 16.4.81. תכנית מפורטת 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 813 מיום 12.1.61. תכנית מפורטת 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1326 מיום 29.12.66. תכנית מפורטת ע"1-א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 5264 מיום 15.01.2004. תכנית מפורטת ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4208 מיום 21.4.94.
- בהתאם להוראות התכנית נקבעו בסעיף 14 הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאשור הועדה המקומית כדלהלן:
- תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יהיו בקנה מידה שאינו קטן מ- 1:500 ויכללו תכניות, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.
- התכניות יפרטו, בין היתר, את הנושאים הבאים: נפחם, מספרם ומיקומם הסופי של המגדלים והבניה הנמוכה, עיצוב חזיתות המבנה, חומרי הציפוי וצבעם, גגונים ופרגולות, מיקום היקף ואופי

- השטחים הפתוחים לציבור, נפחי הבניה, צורה ומיקום סופי לשטחים ציבוריים לתרבות, חינוך, בילוי ופנאי ולמשרדי עירייה כאמור, והסדרת הגישה אליהם ; סימון זיקות הנאה למעבר להולכי רגל וכלי רכב, לרבות באזור הכניסה מתחנת הרכבת הקלה לתחום התכנית כאמור בסעיף 13.3 (בהוראות התכנית) ; התחברות לחלקות השכנות ולכניסות לבניינים, התחברות מהמגרשים אל המעברים התת-קרקעיים (ככל שיהיו), לכיוון גן וולובלסקי ולכיוון שד' שאול המלך, ככל שיהיו והמיקום המתואם לגישה ומעבר לתחנת רכבת תחתית.
- תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול בנוסף פרטים עקרוניים לפיתוח השטח כולל חומרי בניה וגמר, גינון, עיצוב קירות תומכים וגדרות, אלמנטים עיצוביים, שילוב בריכות מים, ריהוט ותאורת רחוב, הבטחת בטי גידול לעצים בוגרים, פירוט הכניסות והיציאות לחניונים.
 - תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול תכנון מפורט של המעברים התת קרקעיים להולכי רגל ולרכבי אופניים, פיתוח השטחים הפתוחים והגינות בתחום גשר עמק ברכה (מעל נתיבי איילון) ופיתוח פיתרון עיצובי לדופן הפונה לנתיבי איילון.
 - תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יכללו התייחסות להוראות איכות הסביבה כמפורט בסעיף 18, (בהוראות התכנית).
 - רוחב המדרכה לאורך דרך מנחם בגין לא יפחת מ- 6 מטר ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של כ- 1.5 מ' לנטיעות עצים בוגרים, כפי שמופיע בחתך ב-ב בנספח הבינוי.
 - תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תציג פתרונות לשבילי אופנים וחניית אופניים במתחם.
 - החלק הצפון מזרחי של דרך השרות יהיה מקורה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי של תכנית תא/2774, כך שישמר גובה של 4 מ' לפחות למעבר רכב. תנועת רכב לכיבוי אש תותר במפלס הכיכר. התכנון המפורט של קירוי מפלס הטיילת מעל והקשר בין טיילת האיילון לכיכר המוצעת בלב התכנית יהיה כפוף לתכנון המפלסים של דרך השרות המזרחית ובאישור נתיבי איילון.
 - תובטח גישה לרחבת כיבוי צפון מזרחית במעבר שבין דרך השרות לבניין הצפון מזרחי (03) במפלסי הכיכר ברוחב של 4 מ' לפחות ובגובה של 5 מ' לפחות, או לחילופין כל פיתרון הנדסי אחר באישור של נתיבי איילון.
 - תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשטחים הדרושים לעיגון וביסוס גשר עמק ברכה בדופן המזרחית של הפרויקט ובתחום המרתפים בחזית הפונה לנתיבי איילון, תוך הבטחת מעבר רצוף של תשתיות בדרך השרות גם באזור הניצבים של הגשר.

מצב תכנוני מוצע:

המגדלים המוצעים ביעוד לתעסוקה ואופציה למגורים בהתאם להוראות התכנית כפי שנקבע בסעיף 10.5 בהוראות התכנית:

- ככל שעל פי בחירת מגיש הבקשה להיתר, שימושי מגורים ישולבו יחד עם שימושי משרדים באותו בניין, אזי יובטחו כניסות נפרדות, גרעינים ומעליות נפרדות לשימושי המגורים בבנין (כולל אכסון מלונאי).
 - על אף האמור לעיל בס"ק זה, שימושי מגורים מעורבים כאמור אסורים במגרש מספר 2.
 - למגורים ו / או אכסון מלונאי תוקצה חניה נפרדת.
 - סה"כ שטח עיקרי למגורים, בתחום התכנית, לא יעלה על 36,000 מ"ר בין אם ירוכז בבנין יחיד ובין אם ישולב במספר בניינים שבתחום התכנית.
 - א. ריכוז שטחי המגורים במגדל מגורים אחד מתוך ארבעת המגדלים שבתחום התכנית יהיה בתנאים המפורטים להלן:
1. הוצאת היתר בנייה בו זמנית של מגדל משרדים אחד לפחות.
 2. בניית המרתפים ודרכי הגישה הנדרשים לשימוש מגדל המשרדים ומגדל המגורים נשוא היתר הבניה, בד בבד עם הקמת מגדל המגורים.
 3. בניית המבנה הנמצא בחזית דרך בגין, ופיתוח כיכר ציבורית עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, יחד עם בניית שימושי המגורים, בשלב הבניה הראשון.
 4. בניית מבנה ציבור (אחד מתוך השניים) בשלב ראשון.
- ב. במידה ולא ירוכזו מגורים במגדל אחד לא יחולו הוראות ס"ק א' לעיל, וניתן יהיה לשלב מגורים בחלק או בכל הקומות העליונות של המגדלים (בכולם או בחלקם) (למעט במגרש מספר 2), לפי בחירת מבקש ההיתר.
- ג. אישור מהנדס העיר לפתרון שילוב מגורים בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

העמדת המבנה:

הבניה המוצעת הינה על פי נספח בינוי המאושר.

פיתוח קומת הקרקע:

בהיקף קומת הכניסה המיועדת למסחר וכניסות ראשית לבניין, מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות המתואמות לתכנית הפיתוח המנחה של המע"ר הצפוני (תב"ע 2774).
תרשם זיקת הנאה למעבר ולטובת הציבור בכיכר המרכזית במפלס דרך מנחס בגין ובמפלס המרתף העליון וכן בשטחי המעברים והמדרכות בהיקף הפרויקט, כמצוין בנספח הבינוי. השטח המרכזי מיועד לזיקת הנאה לציבור ובלבד שהשטח הכולל על כל מפלסיו לא יפחת מ-5000 מ"ר וישמש כיכר מרכזית רציפה.

בינוי:

במגרש מס' 1 גובה המגדל הפונה למנחס בגין יהיה עד 50 קומות, המגדל המזרחי יהיה עד 46 קומות, הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ-4 קומות.
במגרשים מס' 2, 3 ו-4 גובה המגדל הפונה למנחס בגין יהיה עד 42 קומות, המגדל המזרחי יהיה עד 38 קומות, הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ-4 קומות.
גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחס בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 3 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג.
קומת כניסה משמשת למסחר וכניסה ראשית לבניין.

קוי בנין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט

תכסית:

תכסית מכסימלית לבינוי מעל פני הקרקע תהיה 50% מסה"כ המגרשים 1 עד 4.

חזיתות:

מגדלי לב המע"ר הצפוני משתלבים עם המגדלים הסמוכים המתוכננים לאורך מתחם המע"ר הצפוני, ובמקביל לאורך הנסיעה בכביש איילון דרום. אלמנטי החזיתות מאופיינים בחומרי גמר ברמה גבוהה.

חומרים:

אלמנטי החיפוי משולבים מסכי זכוכית ואלומיניום. הזכוכית LOW-E, בידודית, מתואמת לצרכיהם התפקודיים של הבניין ובאזור ה-SHADOW BOX זכוכית מודפסת/קרמית וכו'.
פרטי הזיגוג, העמידה בדרישות תקן ודרישות איכות הסביבה ייבדקו ויאושרו במסגרת הליך רישוי הבניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. הנ"ל בשילוב חיפוי טרספה ו/או אלומיניום ו/או אבן גרנית בהירה.

מערכת מיזוג אוויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.

חדר אשפה:

חדר אשפה בקומת המרתף העליונה.

תאורה:

התאורה בשטחים חיצוניים לבניין תהיה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של המתחם.
תאורת הבניין תתוכנן כחלק מהבניין ותאושר ע"י האדריכל הראשי של הבניין ומהנדס העיר או מי מטעמו.

סימון ושילוט:

שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה, שם הבנין – בהתאם להדמיה שבתשריט התכנית.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבות כיבוי אש - ימוקמו לאורך דרכי השרות במפלס הקרקע
רחבות כיבוי אש יסומנו בתמרור\שלט שיאושר במסגרת היתר הבניה, לא יותר סימון רחבות כיבוי אש בצבע על גבי הריצוף\קירות.

תנועה וחניה:

כביש הגישה למרתפי החניה דרך כביש השירות המזרחי, מקביל לכביש איילון דרומי, מתואם עם רשות נתיבי איילון + אגף ההנדסה של תל אביב. ייבנו מקומות חניה בעד 6 קומות מרתפי חניה, שבחלקם ממוקמים מתחת לכביש השירות המזרחי. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו במרתפים. התכנון המפורט לדרך השירות המזרחית לאורך נתיבי איילון ייעשה עפ"י הנחיות ואישור אגף התנועה בעירייה ובהתאמה להוראות תכנית המע"ר הצפוני ת/2774. החניונים ינהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות פרט לשימוש למגורים.

בנייה ירוקה:

הבניה תהיה בהתאם לקובץ ההנחיות לבניה ירוקה שאושרו על ידי הועדה המקומית.

חו"ד אדריכל העיר:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בתנאים הבאים:

- א. מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תכניות, מפלסים ופרטים של תכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. ההתאמה תכלול את כל עבודות הפיתוח/ ריצוף/ גינון והתאמות למפרט המע"ר הצפוני, לרבות שטחי הטיילת, דרך השירות והמדרכות/ שדירה בדופן רח' בגין התחייבות זו תינתן כתנאי להיתר בניה של השטחים העל קרקעיים.
- ב. ההתחייבות תכלול מתן מענה ופתרון שילוב אלמנטים "שוברי רוח" שישולבו במפלסי הפיתוח או בדרך של הוספת אלמנטים אופקיים בחזית המבנה, בקומות התחתונות- הכל לפי הדרישות וההנחיות של יועץ איכה"ס ולפי הנדרש על יד עת"א, על פי התקדמות הביצוע של הפרוייקטים במע"ר. פתרונות אלה יהיו כפופים לאישור מה"ע או מי מטעמו, ולא יהוו שינוי של תכנית העיצוב.
- ג. שטחים ומתקנים טכניים: שטחים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה.
- ד. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ה. תנאי להיתר בניה אשר סופי של אדריכל המנהל וצוות מרכז.

חו"ד הצוות:

- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי המוצעת:
1. עיצוב אדריכלי ופיתוח - הבינוי המוצג הינו מנחה ומציג באופן עקרוני את העמדת המבנים, מפלסי המבנים, כניסות ויציאות אליהם ברגל וברכב, שטחים צבוריים בנויים ופתוחים ועוד. הבינוי והעיצוב הסופיים ייקבעו באישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה לבניה על קרקעית. בתכנון המפורט יש להציג בנוסף פריסה של מעטפת הבנין במפלס הקרקע ולהראות דופן מסחרית מלווה לאורך מרבית היקף החזיתות. בחלקים בהם לא ניתן לבצע דופן פעילה יש להראות פתרונות אדריכליים לעיצוב המעטפת ולאשרם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 - יש להציג חלופות לפתרונות עיצוב המבנה מעטפת הבנין, שילוב המרפסות, חומרי הגמר ואלמנטי ההצללה- לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה על קרקעי.
 2. עבודות הפיתוח של הטיילת ודרך השירות המזרחית יתואמו עם חברת נת"א. בכוונת העירייה לבצע את העבודות בתחום זה על ידי חברת נת"א. היזמים/ נת"א יציגו הסכם להתאמת לו"ז ותיאום הנדסי שיידרש לעבודות בתחום זה.
 3. 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.
 4. האישורים הבאים נדרשים לצורך ביצוע בפועל של בניה בשטח תכנית זו, במידה ובמסגרת האישורים הנדרשים ידרשו שינויים בתכנון יהיו שינויים אלו בסמכות מהנדס העיר:

- אישור חברת נתיבי איילון.
- אישור המחלקה לתיאום הביצוע ההנדסי על השלמת התיאומים ההנדסיים לתכנית.
- הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע .
- הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית בתחום התכנית.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריה לביצוע סקר גז קרקע שיבוצע בשטח התכנית. בהתאם לתוצאות הסקר יידרש מיגון חללים תת קרקעיים על פי נוהל עיריית תל אביב למיגון מבנים.
- אישור לתיאום ביצוע קידוחים לשאיבת מי תהום עם נציבות המים ותאום הפיתרון להזרמת המים המזוהמים (ביוב/ ניקוז) עם המשרד להגנת הסביבה.
- אישור על מתן התחייבות, מאושרת ע"י היעוץ המשפטי, להבטחת רישום זיקות הנאה.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע סקר קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ופינוי הקרקע המזוהמת במידה ויידרש בהתאם לממצאים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה .
- אישור/תיאום עם נת"ע בענין הרכבת הקלה.
- אישור של חברת "מי אביבים" לביצוע התיאומים וההתחייבויות הנדרשים על ידה.
- אישור של אגף המים, הביוב והתיעול והתכנון על ביצוע כל התנאים לצרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום התכנית.
- אישור אגף התנועה.
- אישור כיבוי אש.
- אישור מחלקת הדרכים.
- אישור אגף התברואה.
- אישור חברת החשמל.
- אישור מחלקת גנים ונוף.
- אישור אגף נכסי העיריה.
- אישור המחלקה לתכנון ארוך – טווח.
- אישור צוות מרכז.
- אישור יועץ נגישות.

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

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

בישיבתה מספר 11-0013/ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שי בוכמן מציג את עיקרי התכנית המוצעת והקשרה התכנוני סביבתי. משה צור אדריכל התכנית מציג את התכנית. חברי הועדה העלו שאלות בנוגע לנושא גשר עמק ברכה, דורון ספיר מבקש לוודא כי נושא הבניה הירוקה יוטמע בתכנית, כרמלה עוזרי מבקשת להבין איזה סוג מסחר יהיה בפרויקט וכן מבקשת לוודא התאמת צפיפות יחיד למדיניות הועדה במקום.

מיטל להבי מבקשת לוודא כי לקראת קידום הבניה העל קרקעית תובא שוב התכנית לאישור הועדה לפרוט הבניה העל קרקעית וכן מבקשת לקבל הסבר לגבי שלביות ולו"ז הבניה המתוכננת במע"ר הצפוני וכן מבקשת כי יוצגו לה השטחים הציבוריים ונושאי תנועה ותחבורה באזור. מהנדס העיר מסביר את נושא התנאים להיתר ותנאים בהיתר וכן מציין את נושא ההסכם עם אגף הנכסים כתנאי להיתר.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חוות דעת הצוות כאמור לעיל ולאשר את תכנית העיצוב המוצעת בתנאים הבאים:

5. עיצוב אדריכלי ופיתוח - הבינוי המוצג הינו מנחה ומציג באופן עקרוני את העמדת המבנים, מפלסי המבנים, כניסות ויציאות אליהם ברגל וברכב, שטחים צבוריים בנויים ופתוחים ועוד. הבינוי והעיצוב הסופיים ייקבעו בתכנית שתובא לאשור הועדה כתנאי להיתר בניה לבניה על קרקעית. בתכנון המפורט יש להציג בנוסף פריסה של מעטפת הבנין במפלס הקרקע ולהראות דופן מסחרית מלווה לאורך מרבית היקף החזיתות. בחלקים בהם לא ניתן לבצע דופן פעילה יש להראות פתרונות אדריכליים לעיצוב המעטפת ולאשרם ע"י מה"ע או מי מטעמו. יש להציג חלופות לפתרונות עיצוב המבנה מעטפת הבנין, שילוב המרפסות, חומרי הגמר ואלמנטי ההצללה - לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה על קרקעי.
 6. עבודות הפיתוח של הטיילת ודרך השרות המזרחית יתואמו עם חברת נת"א. בכוונת העירייה לבצע את העבודות בתחום זה על ידי חברת נת"א. היזמים/ נת"א יציגו הסכם להתאמת לו"ז ותיאום הנדסי שיידרש לעבודות בתחום זה.
 7. 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.
 8. האישורים הבאים נדרשים לצורך ביצוע בפועל של בניה בשטח תכנית זו, במידה ובמסגרת האישורים הנדרשים ידרשו שינויים בתכנון יהיו שינויים אלו בסמכות מהנדס העיר:
 - אישור המחלקה לתיאום הביצוע ההנדסי על השלמת התיאומים ההנדסיים לתכנית.
 - אישור אגף התנועה.
 - אישור כיבוי אש.
 - אישור מחלקת הדרכים.
 - אישור אגף התברואה.
 - אישור המחלקה לתכנון ארוך – טווח.
 - אישור צוות מרכז.
 - אישור יועץ נגישות.
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

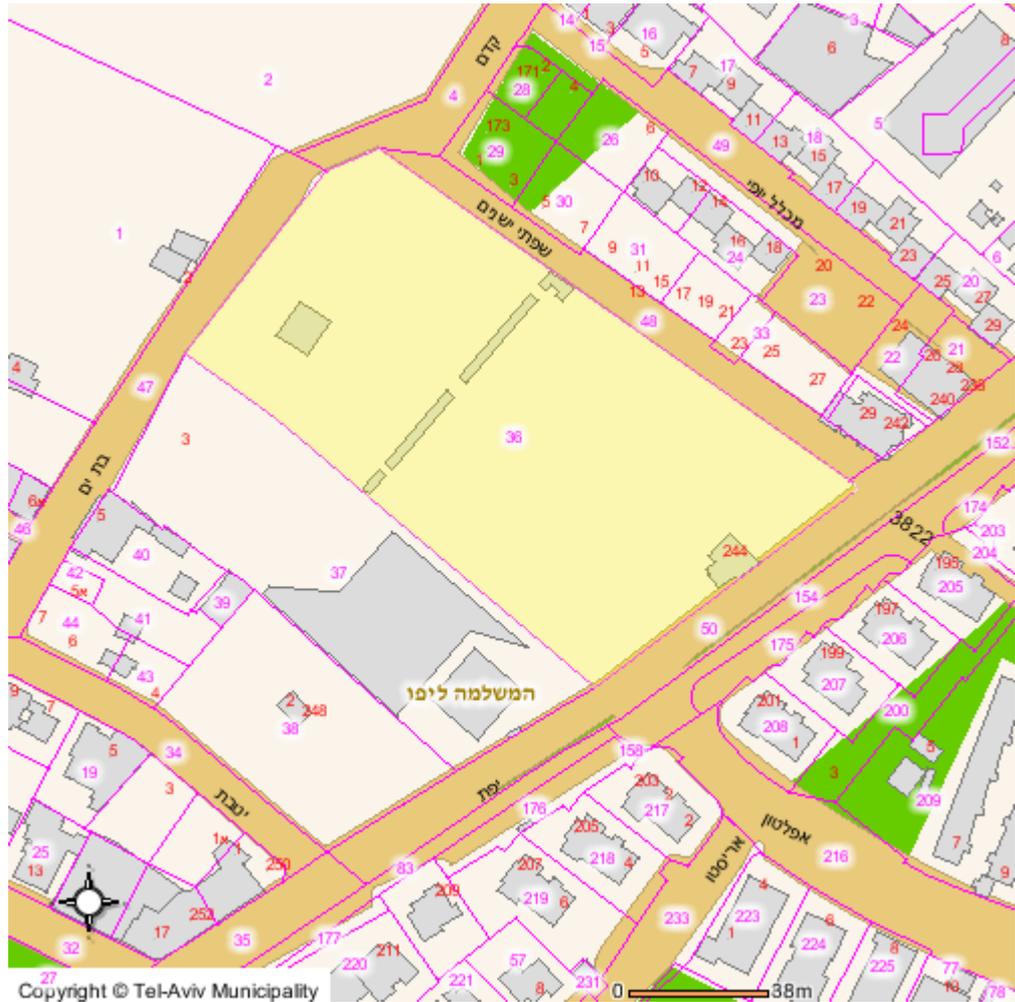
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, נתן וולוך, מיטל להבי וארנון גלעדי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: מדרום- רחוב יפת, מצפון – רחוב שפתי ישנים, מדרום – בית הקברות היווני קתולי, ממזרח – רחוב יפת, ממערב – רחוב קדם.

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יפו ג'
יפת 244



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7043 | מוסדר | חלק מהגוש | 36 | 50 |

שטח התכנית: 13.70

מתכנן: ליר אדריכלים, רחוב המגדלור 13, תל-אביב יפו.

יזם: קסטודיה די טרה סנטה.

בעלות: קסטודיה די טרה סנטה.

מצב השטח בפועל:

המתחם מהווה חלק מאזור בתי הקברות בדרום רחוב יפת. המגרש מהווה חלק מחלקה גדולה יותר שחלקה המערבי משמש כבית קברות לקהילה הלטינית ביפו. מצפון לפרויקט וממזרח לו קיימים מבני שיכון בני 3-5 קומות ומדרום לו מבנה משרדים, תחנת דלק ושטח בית הקברות המוסלמי.

מדיניות קיימת:

למתחם אושרה תכנית 3219 – "בית הקברות הלטיני" ב-2/2006. היתר בניה למגרש ניתן ב-1/08 בכפוף להוראות התכנית המאושרת. כיום מבוקש שינוי לתכנית המאושרת שמהותו הוספת יחידות דיור ושינוי הבינוי, ללא תוספת בזכויות בנייה וזאת על מנת להתאים את אופי הבניה לצרכי הקהילה הלטינית ביפו. גדלי היחידות המבוקשים הם 80 מ"ר בממוצע לשטחים עיקריים לעומת 90 מ"ר בתכנית המאושרת. כיום מקודמות ביפו מספר תכניות הצפפה שעיקרן הקטנת שטח הדירות על מנת להתאימו לצרכי האוכלוסייה. השינוי בבינוי הינו בעיקר הגבהת המבנים בחלקו המערבי של המתחם, הפונה לבית הקברות ושמירה על גובה הבנייה כלפי רחוב יפת, במטרה לשמור על השטחים הפתוחים במתחם, על אופי המרקם הקיים וגבהי המבנים באזור.

מצב תכנוני קיים:

התכנית המאושרת 3219 – "המתחם הלטיני", מאפשרת הקמת 110 יחידות מגורים בשטח כולל של 9,900 מ"ר לשטחים עיקריים, 1,000 מ"ר למרפסות, 700 מ"ר למסחר 300 מ"ר למבנה ציבורי (גן ילדים לקהילה) ו-300 מ"ר למבנה דת וקהילה (כנסיה) בנוסף ל-3,150 מ"ר לשטחי שירות. תכנית הבינוי המאושרת קובעת גבהי מבנים שונים 4, 5, ו-6 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של 50% במסגרת הזכויות. כמו כן מייעדת התכנית כ-1,800 מ"ר לשטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן מחייבת התכנית את שימורו של בית הקברות ופיתוחו הנופי ומתנה את מתן היתרי הבניה בהקמתם של מבני הציבור (כנסיה, גן ילדים), הקמת גן משחקים בתחומי השפ"פ, מתן התחייבות על ידי הקהילה לפתיחת בית הקברות לציבור בשעות שייקבעו לשם כך וחתימה על הסכם בין היזם לעירייה.

מצב תכנוני מוצע (אושר להפקדה בדיון קודם):

התכנית מציעה להגדיל את מספר יחידות המגורים בפרויקט ל-124 יחידות בגודל ממוצע של 80 מ"ר לשטחים עיקריים ולהוסיף סה"כ 496 מ"ר שטחי שירות (4 מ"ר נוספים להגדלת ממ"דים בדירות המאושרות והמוצעות). כמו כן מציעה התכנית הגבהת של חלק מהמבנים בחלקו המערבי של המגרש מגובה אבסלוטי של +39.00 (4 קומות + קומת גג) לגובה מירבי של +42.00 (5 קומות + קומת גג). התכנית משנה את התחום המותר לבניה במגרש ליעודים השונים, מבלי לגרוע מסך השטחים המיועדים לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. התכנית אינה משנה את המטלות הציבוריות שהוטלו על הפרויקט – הקמת גן הילדים, הכנסיה, גן המשחקים ופיתוח שטח בית הקברות.

טבלת השוואה:

| נתונים | מצב קיים (עיקרי+שרות) | מצב מוצע (עיקרי) |
|-------------|--|--|
| מ"ר | 11,200 + 1,000 מ"ר מרפסות (עיקרי) + 3,150 מ"ר שרות | 11,200 מ"ר + 1,000 מ"ר מרפסות (עיקרי) + 3,646 מ"ר (שרות) |
| מטר | A + 37.0 ; A1 + 39.0 ; B + 42.0 | A + 37.0 ; A1 + 42.0 ; B + 42.0 ; C + 45.0 |
| קומות | A - 5 קומות ; A1 - 5 קומות ; B - 6 קומות ; C - 7 קומות | A - 5 קומות ; A1 - 6 קומות ; B - 6 קומות ; C1 - 7 קומות |
| תכנית | לפי תכנית בינוי | לפי תכנית בינוי |
| מקומות חניה | לפי התקן | לפי התקן |

חוו"ד צוות יפו: לאשר את התכנית בכפוף לתנאים ולמטלות הציבוריות הכלולות בתכנית המאושרת.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/12/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/12/2009

בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' ליר הציג את התכנית.
מספר חברי הועדה הציעו להגדיל את מספר הקומות ולהגדיל את כמו הדירות במקום. להגדיל צפיפות ככל שניתן, מטלות ציבוריות.
ארנון מציע לאשר את הפרויקט בתנאי הגדלת צפיפות שגודל דירה יהיה 65 מ"ר + ממ"ד. לאחר הצבע בנושא (2 בעד – ארנון וגפן) ההצעה לא התקבלה.
דורון ספיר מציע לאשר את חוו"ד מה"ע ובתנאי שעד הפקדת התכנית יוצג בפני הועדה תמהיל דירות.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (6 בעד – דורון, אהרון, כרמלה, שמוליק, מיטל, אסף, 1 נגד – ארנון גלעד) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- עד הפקדת התכנית יש להציג בועדה את תמהיל הדירות.
- תנאי להפקדת התכנית ביצוע מטלות הציבוריות הכלולות בתכנית המאושרת.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי וארנון גלעד.

להלן תמהיל הדירות לאישור הועדה:

| סוג דירה | שטח עיקרי ממוצע | מספר דירות |
|-----------------|-----------------|------------|
| דירת 2 חדרים | 55 מ"ר | 8 |
| דירת 3 חדרים | 74 מ"ר | 51 |
| דירות 3.5 חדרים | 104 מ"ר | 3 |
| דירות 4 חדרים | 93 מ"ר | 59 |
| סה"כ | | 121 |

יש לתקן טעות סופר בהחלטת הועדה מתאריך 23.12.2009 סעיף 2 כלהלן:
לאשר את התכנית בכפוף לתנאים ולמטלות הציבוריות הכלולות בתכנית המאושרת.

בישיבתה מספר 0003-10ב' מיום 03/02/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' ליר הציג את תמהיל הדירות בפני הועדה כלהלן:
דירות 2 חדרים 55 מ"ר – סה"כ 14 דירות
דירות 3 חדרים 74 מ"ר – סה"כ 51 דירות
דירות 4 חדרים 93 מ"ר – סה"כ 59 דירות
סה"כ בפרויקט של 124 דירות.
אדר' ליפו בקשת לשנות את התנאי לביצוע מטלות ציבוריות לאיכלוס.

הועדה מחליטה:

לאשר את תמהיל הדירות כמפורט להלן:

| סוג דירה | שטח עיקרי ממוצע | מספר דירות |
|--------------|-----------------|------------|
| דירת 2 חדרים | 55 מ"ר | 14 |
| דירת 3 חדרים | 74 מ"ר | 51 |
| דירת 4 חדרים | 93 מ"ר | 59 |
| סה"כ | | 124 דירות |

ביצוע המטלות הציבוריות יהווה תנאי לאיכלוס כפי שמופיע בתכנית המאושרת.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

בקשה להוספת סעיף חסר בנוגע לתכנית הבניה על הגג

התכנית עברה סבב הערות ממושך בעירייה ומסמכי התכנית מוכנים להפקדה. יחד עם זאת התגלה כי התכניות כוללות בניה על הגג בתכנית של 75% במסגרת השטחים המותרים. תכנית זו חורגת מהגדרות התכנית שבתוקף אשר קובעת תכנית מירבית של 50%.

חנות דעת צוות:

לאשר את הבקשה להגדלת תכנית הגג ועד ל 75% במסגרת שטחי הבניה המותרים. בקשה זו תואמת את מדיניות ההקלות בתכניות ביפו ובדרך כלל מאושרת במסגרת הקלה. מבחינה תכנונית אין פגיעה מהותית בתכנון היות וישמרו הנסיגות בגג. התכנית מוכנה להפקדה וממתנה לפתרון נושא זה בלבד.

בישיבתה מספר 111-0013/ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית עם תיקון להגדלת תכנית הגג ועד ל 75% במסגרת שטחי הבניה המותרים. בקשה זו תואמת את מדיניות ההקלות בתכניות ביפו ובדרך כלל מאושרת במסגרת הקלה. מבחינה תכנונית אין פגיעה מהותית בתכנון היות וישמרו הנסיגות בגג.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

| מס' החלטה | התוכן |
|--------------|---|
| 01/06/2011 | - 2657/ד יגאל אלון 113 תביעת חברת חשמל |
| 111-0013 - 3 | דיון בפיצויים 2657/ד - תביעת חברת חשמל, יגאל אלון 113 |

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי הועדה שאול גפני 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 24/02/2011 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית ד/2657 שאושרה ביום 26/03/2008

התובעת חברת חשמל לישראל בע"מ, בעלת זכות חכירה מעיריית תל-אביב, בנכס ברחוב יגאל אלון 113 פינת דרך השלום, ת"א.

גוש: 7094 חלקות: 2 ו-3,

סה"כ שטח החלקים הרשום: 10974 מ"ר ולאחר הפקעות 10,107 מ"ר.

כתב התביעה הוגש באמצעות ב"כ התובעת עו"ד אמיר כספרי מרחוב אחד העם מס' 31, תל אביב -

יפו 65202

בהתאם לחוות דעת השמאית גב' פנינה אבן חן מטעם התובעת סכום הפיצוי הנדרש הינו 9.5 מיליון ש"ח.

לטענת שמאית התובעים ראשי הנזק הינם:

שינוי יעוד רצועת קרקע בשטח 1295 מ"ר מתעשייה לדרך כ- 9 מיליון ש"ח

הריסת מבנים בשטח של 210 מ"ר כ- 315 אלף ש"ח

סה"כ במעוגל 9.5 מיליון ש"ח

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

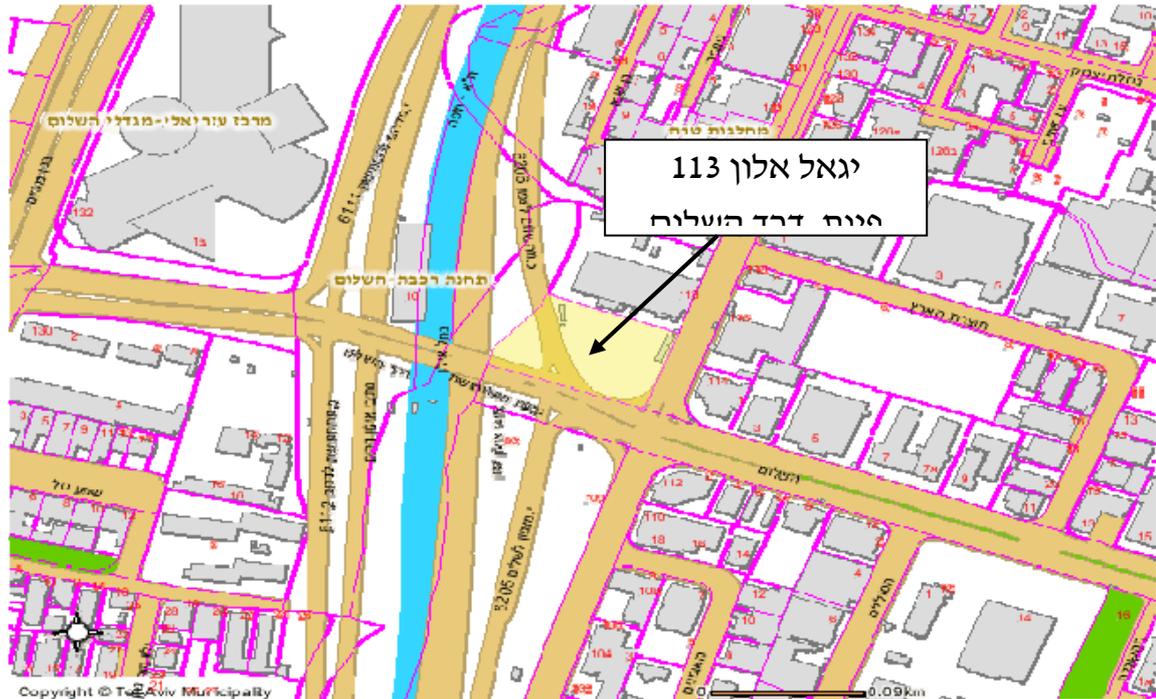
- תוכנית 2657 שפורסמה למתן תוקף ביום 22.2.2004 (מצב קודם) היא התוכנית הקובעת את ההרחבה של רח' יגאל אלון
- רצף התוכניות במצב התכנוני הקודם מצביע על כך שאפשרויות ניצול הבניה במגרש הן מוגבלות מאוד ולמעשה אינן זמינות כלל.
- בהסכמי החכירה הסכימה חברת החשמל, מראש, להפקעות של 1650 מ"ר מהחלקות.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, באם נידרש בהליכים עתידיים להמצאת תחשיבים:

זכויות החכירה של חברת חשמל מסתיימות ביום 31.8.10, כך שתקופת הפגיעה, כאם בכלל, מהיום הקובע היא 2.5 שנים.

סה"כ שווי ירידת הערך לצמיתות ולתקופה של 2.5 שנים עד לסיום תקופת החכירה: **242,000 ש"ח** סכום זה בוודאי אינו עובר את תחום הסביר לפגיעה לפי סעיף 200 לחוק, מכאן אין ירידת ערך.

תרשים סביבה:



פירוט התביעה:

כאמור, עפ"י חו"ד השמאית פנינה אבן חן סה"כ הפיצוי הנדרש הינו **9.5 מיליון ש"ח**

להלן פירוט הפגיעה הנטענת:

- במצב התכנוני הקודם, עפ"י תוכנית 1205 משנת 1973, היה ניסיון להקטין את שטח הנכס הנדון, המהווה שתי חלקות צמודות ששטחן הכולל כ-11 דונם כאשר משטח זה הופחת בעת חתימה על חוזה החכירה, שטח של כ-1650 מ"ר ביעוד לדרך, אך כתוצאה מהתנגדות חברת חשמל לתוכנית, נחתם הסכם בין חברת חשמל לזים התוכנית, חברת נתיבי איילון, הסכם שעוגן בהוראות התוכנית ועל פיו, טרם הפקעת הקרקע תקבל חברת חשמל מגרש חלופי.
- ניסיונות הפקעה נוספים נעשו במרוצת השנים (הפקעת 867 מ"ר בשנת 1991) ובעקבות פניית חברת חשמל לבית המשפט לא בוצעה הפקעה זו.
- תוכנית 1062, שלא התגבשה לכלל מעמד סטאטוטורי, לא אושרה למתן תוקף בגלל התנגדות חברת חשמל.
- הוראות סעיף 9 מתוכנית 1205 עוגנה תוכנית החדשה ד/2657 ב'. לאחר שניסיונות התכנון הסטאטוטורי כשלו פנתה הועדה המקומית לוועדה המחוזית להקים צוות תכנון שיעסוק בתכנון "מחלף שלום".
- המלצות צוות התכנון היו כי תקודם תוכנית להסדרת מחלף השלום והקצאת מגרש לחברת חשמל בשטח 5.7 דונם, עם זכויות בניה של 450% למסחר ומשרדים. המלצות צוות התכנון לא התגבשו לכלל תכנון סטאטוטורי.
- בשלב זה בתוכנית ד/2657 ב' מופקעת רצועה מהמקרקעין הנידונים להרחבת רחוב יגאל אלון וזאת בנוסף להפקעה לדרך השלום ולנתיבי איילון. בתחום חטיבת הקרקע הנדונה מבוצע שינוי ייעוד מאיזור תעשייה, עם זכויות מאושרות 200% לבניה. המבנים בתחום הדרך מיועדים להריסה.
- הפוטנציאל התכנוני לשטח הנדון הינו: מגרש בשטח 5.7 דונם, 450% שטח עיקרי + 30% שטחי שירות, בתכסית של 50% תעסוקה דהיינו מסחר ומשרדים.

הבינוי: 3 קומות מסד ועוד 25 קומות, שטח של 1000 מ"ר לקומה בשימושים: מסחר, משרדים והכל כפוף לשיפורים תנועתיים בחלק המזרחי של מחלף השלום (דהיינו – על המגרש של חברת חשמל).

התייחסות שמאי הועדה מר שאול גפני לשומת בא כוח התובעת גב' פנינה אבן חן:

עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר שאול גפני דין התביעה להדחות מהסיבות הבאות:

- תוכנית 22657, מצב קודם, שפורסמה למתן תוקף ביום 22.2.2004 היא התוכנית הקובעת את ההרחבה של רח' יגאל אלון. מאוחר יותר שונה שם התוכנית ל ד/2657, כנראה בשל הוספת סעיף לתקנון התוכנית. על כן, אם סברה חברת חשמל כי ישנה ירידת ערך בשינוי יעוד של שטח כ-1295 מ"ר מתעשייה לדרך, היה עליה להגיש את התביעה עוד לתוכנית 22657 במסגרת המועדים הקבועים בחוק.
- זכויות חברת חשמל שאובות מהסכמי החכירה הייחודיים שחתמה חברת חשמל מול עיריית תל-אביב ביום 21.10.56 לגבי חלקה 2 וביום 31.1.62 לגבי חלקה 3. בהסכמי החכירה הסכימה חברת חשמל, מראש, להפקעות של 1650 מ"ר מהחלקות. באם סבורה חברת חשמל כי ההפקעות מכח תוכנית 22657 משליכות על ההסכם בין חברת נתיבי איילון לחברת חשמל, ומחייבות את הפעלת מנגנון הפיצוי, עליה להגיש את בתביעה נגד נתיבי איילון ולא כנגד הועדה המקומית. נרשמה הערת אזהרה לגבי הפקעת שטח (מכח תוכנית 1205) של כ- 867 מ"ר (מתוך 1680 מ"ר) וקיימת "יתרת הפקעה" מינימלית של כ- 783 מ"ר, המאיינת כמעט במלואה את שטח הרחבת הדרך (יגאל אלון) ל- 28 מ' בלבד.
- רצף התוכניות במצב התכנוני הקודם מצביע על כך שאפשרויות ניצול הבניה במגרש הן מוגבלות מאוד ולמעשה אינן זמינות כלל, כל בנייה חדשה במתחם מחייבת הליך של תכנית בנין עיר חדשה, תוך ביצוע הפקעות משמעותיות משטח המגרש.
- גם התביעה לפיצוי בגין המחוברים דינה להדחות היות ומדובר במספר מבנים ישנים, הבנויים ללא היתר בתחום הקו בנין לרחוב יגאל אלון.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, באם נידרש בהליכים עתידיים להמצאת תחשיבים: ובהתחשב, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- זכויות החכירה של חברת חשמל מסתיימות ביום 31.8.10, כך שתקופת הפגיעה, באם בכלל קיימת, מהיום הקובע היא 2.5 שנים.
- הארכת החכירה אם תהיה, תלווה בתשלום של 91% מערך הקרקע במצב החדש, כך שדמי החכירה שיקבעו כבר מגלמים את שינוי היעוד.
- שטח המיועד להפקעה לדרך, אם לא ניקח בחשבון את יתרת ההפקעות המותרות לפי הסכם החכירה בין עיריית תל-אביב לחברת חשמל הוא 779 מ"ר.
- זכויות הבניה לפי הסכם החכירה: 150% לתעשייה, שטח המרתפים מוגבל ל-80% משטח המגרש.
- דחייה של 10 שנים, מהמועד הקובע, לאישור תוכני חדשה בשטח לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1205.
- סה"כ שווי ירידת הערך לצמיתות ולתקופה של 2.5 שנים עד לסיום תקופת החכירה: 242,000 ש"ח סכום זה בוודאי אינו עובר את תחום הסביר לפגיעה לפי סעיף 200 לחוק, מכאן אין ירידת ערך.

חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל:

התכנית עניינה "הרחבת רח' יגאל אלון צפון" והיא חלה על חלק משטח החלקות הנ"ל. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5789 מיום 26.3.08 (להלן-"המועד הקובע"). החלקות הנ"ל, בשטח של כ-10 דונם היו "במועד הקובע" בחכירה של חברת החשמל מאת עיריית תל אביב-יפו (להלן-"העירייה").

בהתאם לתשריט התכנית (מצב מוצע) יורחב רח' יגאל אלון עד 7 מ' בצומת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום ע"י הפקעת רצועה מתוך החלקות הנ"ל, תוך הריסת ופינוי מבנים ברצועה הזו. ההפקעה היא של שטח שבין 740 מ"ר (לפי פרשנות אחת) לבין 1,295 מ"ר (לפי פרשנות אחרת). שטח המבנים המסומן להריסה בתחום הדרך המורחבת – 210 מ'.

בגין ההרחבה הנ"ל (ובגין אישור "התכנית") הגישה חברת החשמל תביעה לירידת ערך "החלקות", בסך של 9,500,000 ₪, למועד הקובע. התביעה הוגשה ע"י ב"כ עו"ד אמיר כספרי ובהסתמך על חוות דעתה של השמאית גבי פנינה אבן חן.

עיקר התביעה הוא: פגיעה "בפוטנציאל התכנוני" עקב הפקעת שטח מתוך החלקות. לפי חישוב התובעת שווי מ"ר של אובדן 1,295 מ"ר (שיופקעו) "במצב קודם" (תעשייה) הוא 7,800 ₪ למ"ר (כ-10 מיליון ₪) לעומת שווי לדרך (10% מתעשייה) שהוא כמיליון ₪.

שמאי הועדה, מר שאול גפני, דוחה את התביעה והועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות דעתו. גם היעוץ המשפטי (שלי) מצטרף לחוות הדעת המפורטת מטעם שמאי הועדה המקומית.

נימוקי הדחייה של מר גפני, הם:

חכירת החלקות ע"י חברת החשמל מהעירייה היתה לתקופה שהסתיימה ביום 31.8.10. "במועד הקובע" (26.3.08) נותרו רק כשנתיים וחצי לסיום החכירות. לחברת החשמל, אמנם, אופציה להארכת החכירות ב-49 שנה, אך מימוש האופציה הוא בתשלום לעירייה של 90% מערך הקרקע לפי תכנון עדכני. אין כיום הסכם בין העירייה וחברת החשמל לגבי שווי הארכת האופציה.

לאור האמור לעיל, "תקופת הפגיעה", אם בכלל, היא רק של כשנתיים וחצי. כמובן שבעת חידוש החכירה, אם בכלל, יילקח בחשבון, בהערכת השווי, ענין ההפקעה המתבקשת, כך שאם תוארך החכירה מתאיינת בכלל כל תביעה לירידת ערך. כל תוספת זכויות בניה תחוייב ממילא בתשלום של 91% מערך הזכויות הנוסף.

בהסכמי החכירה הסכימה חברת החשמל, מראש, להפקעות של 1650 מ"ר מהחלקות. נרשמה הערת אזהרה לגבי הפקעת שטח של כ-867 מ"ר (מתוך 1680 מ"ר) וקיימת "יתרת הפקעה" מינימלית של כ-783 מ"ר, המאיינת כמעט במלואה את שטח הרחבת הדרך (יגאל אלון) ל-28 מ' בלבד.

בהתאם לפסיקה העניפה, אין לקחת בחשבון ירידת ערך, פוטנציאל תכנוני, אלא רק מצב תכנוני מאושר.

כטענה חלופית וחשובה של העירייה: תכנית תא/מק/2657ב' אושרה ביום 22.2.04 (להלן-"תכנית קודמת") והיא, למעשה, משקפת כבר את "המצב החדש" כי כבר בה נקבעה הרחבת רח' יגאל אלון. תביעה לירידת ערך עפ"י תכנית זו – התיישנה! "בתכנית" אין כל פגיעה תכנונית אחרת לעומת "תכנית קודמת".

למעלה מן הצורך יצויין, כי מבנים בחלקות הוקמו ללא היתר ואינם ברי תביעה לירידת ערך.

לצורך הזהירות בלבד, אם קיימת בכלל איזושהי ירידת ערך שולית בגין השנתיים וחצי (מן "המועד הקובע" עד לסיום תקופת החכירה) ואם הדבר לא יילקח בחשבון "תשלום ה-91%", ולאור הסכמת חברת החשמל להפקעה של 1650 מ"ר (כאמור לעיל), ונוכח חישוב "הדחיה" עד לאישור תכנית חדשה, הרי תהיה אולי, "ירידת ערך" של כ-200 אלף ₪, שאינה עוברת את תחום הסביר ונכללת "בפטור" לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, שבכל מקרה חל על התביעה הנוכחית.

הערה: הסכמות של חברת החשמל עם "נתיבי איילון", כנטען בתביעתה, אינן רלוונטיות לענייננו.

לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה המקומית לדחות את התביעה בגין שינוי "ממצב קודם".

בישיבתה מספר 0013-11ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה שאול גפני וחו"ד היועמ"ש עו"ד עמי פזטל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי ומיטל להבי.

| מס' החלטה | התוכן |
|--------------|--|
| 01/06/2011 | - 2650ב' - שולמית 8, תביעת פיצויים, שימור. |
| 4 - 111-0013 | דיון בפיצויים, 2650ב' - שימור, שולמית 8. |

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף (מליכזון) ותמר איגרא ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 7.3.2011 נתקבלה במחלקה הפלילית של השרות המשפטי תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית תא/2650 שפורסמה ביום 4.9.2008. בתאריך 23.3.2011 נתקבלה התביעה במשרדי הועדה המקומית.

התובע ד"ר עידו ויסמן, בעלים של שתי דירות שאוחדו לדירה אחת ללא היתר בניה, בקומה ב' מתוך שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, ברחוב שולמית 8 פינת רח' יעל 2, ת"א. גוש: 6903 חלקה: 111 תתי חלקות: 5 ו-6.

בהתאם לחוות דעת השמאי מר אלעד משה מטעם התובע סכום הפיצוי הנדרש **433,000 ש"ח**. לטענת שמאי הבעלים ראשי הנזק הינם: פתיחת מרפסות, עלויות התאמה עקב פתיחת המרפסות, הפסד 2 מקומות חניה ועלויות שימור.

בכתב התביעה החתום ע"י התובע עצמו הוצגו תביעות נוספות בגין מניעת הריסת הבנין ובנין בן 7 קומות תחתיו, אי ניצול תמ"א 38 (2), דיור חלופי, ע"ס של 2.5 מיליון ש"ח, 54 אלף ש"ח, 1.5 מיליון ש"ח בהתאמה. לתביעות הנוספות לא צורפה חו"ד שמאי מקרקעין.

בתאריך 7.4.11 צורפו לתביעה מסמכים במעידים על זכויות התובע בנכס. למניין 90 הימים לתגובת הועדה הינם מיום זה.

עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור נוצרה השבחה בנכס, עקב אישור תוכנית 2650ב' בסך **878,530 ש"ח**. העילות להשבחה הינן: תמריצים מכוח תוכנית השימור (לא הובאו בחשבון בשומת הבעלים) ומיתוג.

מיקום:

הבנין, **בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות**, גובל מצפון מעבר לרח' יעל עם גינה ציבורית ובמערב מעבר לרח' שולמית עם בנין בית התרבות הספרדית. ממזרח ומדרום הבנין גובל עם בניני מגורים ותיקים.

12.3 – הפסד חניית – לבעלי הזכויות בדירה המאוחדת קיימות 2 חניות הממוקמות בחזית המבנה והמשמשות אותו בקביעות שנים רבות. בהתאם להוראות התוכנית תותר התקנת מקומות חנייה בצידי המבנה ומאחור ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות החצר אם קיימים בה ערכיים הראויים לשימור.... " שווי חנייה באיזור נע בגבולות של 114,000 ש"ח לחנייה, **סה"כ שווי 2 חניות בבניין: 228,000 ש"ח**.

" 12.4 – עלויות שימור – עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבנייה המקורי שטח חזיתות המבנה כ- 768 מ"ר עלויות שימור מינימאליות למבנה נאמדות סביב 990 ש"ח למ"ר. **חלקו היחסי של עידו סימון הינו 113,500 ש"ח**."

כמפורט בסעיפים 12.1-12.4 בחו"ד ב"כ התובעים השמאי אלעד משה סה"כ הפגיעה במקרקעין הינה 546,000 ש"ח ובקיצוץ "ניוד זכויות למרפסות" ו- "ניוד זכויות לקומות מרתף" סה"כ הפיצוי הנדרש הינו 433,000 ש"ח.

התייחסות שמאי הועדה מר מאיר צור לשומת בא כוח התובע מר אלעד משה:

לענין פתיחת המרפסות – לא נמצא היתר לסגירת המרפסות. לא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בגין ביצוע פעולות נדרשות בהוראות תכנית תקפה המחייבות שינוי מצב עובדתי שאינו מעוגן בהיתר בניה חוקי. על אף האמור, תכנית השימור על תמריצה השונים, "מזכה" באובדן שטח עיקרי לפתיחת מרפסות, בהתאם להוראות השימור – כפי שהוצג בתחשיבי.

הפסד מקומות חניה:

שמאי הבעלים קובע כי תכנית השימור מונעת מיקום חניות בחזיתות הבנין, דבר שאינו מדויק: סעיף 11.2.2 (ב) מאשר בתנאים מסויימים חניה בחזית הקדמית של המבנה. עם זאת, דוקא במקרה הנדון, מקומות החניה אשר נטען כי יבוטלו ונדרש פיצוי עבורם, הותקנו ללא היתר. היתר החניה שניתן בבנין הינו עבור 3 מקומות חניה בטור בצידו הדרומי של הבנין עם כניסה מרח' יעל. גם במקרה זה, לא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בגין ביצוע פעולות נדרשות בהוראות תכנית תקפה, המחייבות שינוי מצב עובדתי שאינו מעוגן בהיתר בניה חוקי.

עלויות שימור:

אין להביא בחשבון עלויות חיזוק המבנה, אשר היו דרושות גם בטרם תכנית השימור. בטרם תכנית השימור, היתה חובה לפי חוקי עזר עירוניים לשפץ בנינים ישנים כולל הסרת חיווט וצנרת לא תקנית. במועד אישור תכנית השימור, אושר על ידי הועדה המחוזית, לאחר שנשמכה על חוות דעת של מהנדסים, כי הפער בין עלויות שיפוץ "רגילות" הנדרשות בבנין רגיל לבין דרישות מחלקת השימור עומד על כ-900 ₪ למ"ר מעטפת. תחשיב שמאי הבעלים המתבסס על 990 ₪ למ"ר מתיחס להערכת עלויות שימור עודפות בבנין לשימור בסגנון אקלקטי ואילו כאן מדובר על בנין בסגנון בינלאומי. את סך העלות העודפת לשיפוץ מעטפת המבנה, הבאתי בחשבון כגורם מקזז בתחשיב השווי.

שווי מיטבי לטענת הבעלים הריסת הבנין הקיים:

השווי המיטבי ביום הקובע היה השארת הבנין הקיים. שווי זכויות הבניה המוקנות לפי תכניו מ' ו-ג' במידה והבנין הקיים היה נהרס פחותות משמעותית משווי הבנין הקיים.

גורמי השבחה נוספים:

שמאי הבעלים התעלם מגורמי השבחה הנובעים מתמריצים המופיעים בנספח ד' של תכנית השימור כמפורט בחו"ד המלאה. לענין המיתוג, מצורף בחו"ד המלאה נספח הכולל סקר ספרות ומחקרים לענין מיתוג מבנים לשימור. הכללת הבנין בתכנית השימור נותנת לגיטימציה מקצועית לאיכויותיו של הבנין, זאת לאחר שאנשי מקצוע קבעו אמות מידה אחידות שהבנין עומד בהן. הלגיטימציה שבהכללת הבנין בתכנית משביחה את השווי "בדרך אחרת".

"המיתוג" הינו מונח שבא לתאר את תוספת השווי הנובעת מהכללת הבנין בתכנית השימור, דהיינו תוספת המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בגין נכס הנכלל בתכנית לעומת נכס זהה שאינו נכלל בתכנית.

אין ספק שיזמים ובעלי זכויות מנסים למתג בנינים חדשים בדרכים רבות ובין היתר באמצעות תכנון מיוחד, מראה מיוחד ואלמנטים עיצוביים ותכנוניים אשר יבדלו את נכסיהם מנכסים אחרים. תכנית השימור עצמה גורמת לבידול ומעלה את שווי הנכס.

את ההשבחה בגין מיתוג הבנין נשוא השומה הבאתי בתוספת מינימלית של 5% משווי הבנין.

תביעות נוספות:

התביעה כוללת תביעות נוספות חלופיות לירידת ערך, שאינן מגובות בשומה ולפיכך יש לדחותן על הסף.

להלן פירוט התביעות הנוספות:

- "מאחר והתוכנית 2650' מונעת ממני להרוס את הבנין ולבנות תחתיו בנין בן 7 קומות – התביעה היא למעשה הכפלה של שווי דירתי היום – בסכום של **2.5 מיליון ש"ח**"
- "התוכנית גם אינה מאפשרת שיפוץ עפ"י תמ"א 38 (2) ולכן הפגיעה ברכושי היא **חצי מיליון ש"ח בקירוב וכן 10% בגין מס השבחה בסכום של 54 אלף שקלים**"
- " אם לאחר דרישות התוכנית אהיה חייב לעזוב את דירתי – הפגיעה היא בסביבות **1.5 מיליון ש"ח**".

התייחסות שמאי הועדה מאיר צור לתביעות הנוספות שאינן מגובות בשומה ויש לדחותן על הסף:

- התובע טוען לפגיעה של 2.5 מיליון ₪; הכפלת שווי דירתו אלמלא תכנית 2650'. שווי זכויות הבניה במצב תכנוני הקודם לתכנית 2650' הוצגו בנספח ב' לחוו"ד המלאה. כפי שעולה בברור, שווי הבנין הקיים עולה לאין ערוך על זכויות הבניה. התובע מתעלם מזכויות הבניה על פי תכנית "מ" ו-"ג" וטוען (ללא כל בסיס) כי היה ניתן לבנות בנין בן 7 קומות. כמו כן מתעלם התובע מעלויות בנית בנין חדש, כביכול, שווי דירה חדשה יוכפל ללא צורך בהוצאות בניית הדירה.
- התובע מוסיף פגיעה כביכול מאי אפשרות לשפץ את הבנין לפי תמ"א 38 (2) ומתעלם מהעובדה שתיקון 2 לתמ"א 38 חל לאחר תכנית השימור. כן מתעלם התובע מהעובדה שסעיף 19.1 בתמ"א 38 קובע כדלקמן: "לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק" (הדגש אינו במקור). הבנין נכלל ברשימת השימור עוד בשנת 2000, הרבה לפני תמ"א 38.
- התובע טוען כי הוא עתיד להפגע, אם יאלץ לעזוב את דירתו כיוון שלא תתאים לו בגלל התכנית. זוהי טענה מוזרה: התובע ביצע עברות בניה, איחד דירות ללא היתר ויצר מקומות חניה ללא היתר וטוען שתכנית השימור תאלץ אותו להחליף דירה?

לסיכום:

עקב אישור תוכנית 2650' נוצרה השבחה בנכס שבנדון כמפורט להלן:

| שווי הנכס במצב קודם: | |
|---|-----------------------|
| שטחי בניה בקומות עפ"י היתרי בניה | כ-711 מ"ר |
| שווי ליום הקובע לפי 17,000 ש"ח למ"ר בנוי | 12,087,000 ש"ח |
| זכויות בניה ליציאות לגג 69 מ"ר לפי 17,000 ש"ח | 1,173,000 ש"ח |
| סה"כ שווי במצב תכנוני קודם | 13,260,000 ש"ח |

| | |
|--|--------------------|
| השבחה מתוכנית תא/2650' | 1,708,530 ש"ח |
| קיצוז עלויות עודפות (מעטפת, פתיחת מרפסות ותיק תיעוד) | 830,000 ש"ח |
| סה"כ השבחה: | 878,530 ש"ח |

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף (מליכזון) ותמר איגרא:

התביעה כוללת תביעות נוספות חלופיות לירידת ערך, שאינן מגובות בשומה ויש לדחותן על

הסף

1. בענין תביעותיו החלופיות הנוספות של התובע, לא הובאה כל הערכה שמאית המבססת סכומים אלו, או את הנחות היסוד העומדות בבסיסן, כגון ההנחה בדבר השימוש המיטבי במצב הקודם, שהינו הריסה ובניית בנין חדש של 7 קומות, הנחה שאין לה כל ראייה, תשתית וביסוס.
2. תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדין בה), תשל"א-1971, קובעת כי **תובע, המגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יצרף לטופס התביעה לפיצויים הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס.**
3. אף בהלכה הפסוקה הודגשה חובת ההוכחה במסגרת חו"ד שמאי (ראה למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה (פורסם בנבו)**).
4. אשר על כן, עילות התביעה החלופיות מטעם התובע, הנוקטות בסכומי תביעה מבלי שסכומים אלו מעוגנים כלל בחוות דעת שמאית, דינן להידחות על הסף בהיעדר הוכחה ותשתית ראייתית מינימלית, ומשעה שהינן עומדות בסתירה לחוות הדעת השמאית שכן הוגשה מטעם התובע.

ב. אף שומת התובעים כשלעצמה, לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין

5. כאמור, התשתית הראייתית העומדת בבסיס חווה"ד השמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים, אחרת לא מורם נטל ההוכחה. בענייננו, לוקה חווה"ד בפגמים עקרוניים, המשמיטים את בסיס השומה, בהיעדר התייחסות לנתונים מהותיים כלהלן:
 - א. התעלמות מהוראות מפורשות בתכנית השימור, הקובעות הטבות, תוספת שטחים וזכויות, במסגרת התמריצים המפורטים בנספח ד' לתכנית.
 - ב. שומת התביעה מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת ההשוואה, על יסוד מכלול הוראות התכנית.
 - ג. שומת התביעה לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור, בהתייחס לתכנית 76 ולתכניות ג'1 וכן ע/1.
 - ד. שומת התביעה כוללת טענה לפגיעה בחניות, על אף שאלו חניות שאינן בנויות על פי היתר בניה כדין, וממילא תכנית השימור עשויה רק להקנות יתרון לענין החניות.

- ה. התובע מתייחס לזכויות בגין מרפסות סגורות, וזאת על אף שסגירת המרפסות נעשתה שלא על פי היתר בניה כדין (על כך יורחב ביתר פירוט להלן).
- ו. הנתון הרלבנטי לעלות שימור עודפת הינו 900 ש"ח למ"ר ולא 990 ש"ח למ"ר.
- ז. שומת התביעה מתייחסת לשטחים לניוד, למרות שענייננו במבנה ללא הגבלות מחמירות. קביעה זו מעידה על חוסר הבנה ועל היעדר הביסוס לטענות התובע.
6. אף דינן של הטענות הנוספות הנטענות בכתב התביעה, אשר כלל אינן נסמכות על חוות דעת שמאית, להידחות על הסף, בהיעדר ביסוס משפטי וראייתי כלהלן:
- א. הטענה בדבר פגיעה ביכולת להוסיף מעלית חיצונית הינה טענה בעלמא, כיוון שאין בתכנית השימור הוראה המונעת בניית מעלית חיצונית, ואין שינוי מן המצב הקודם, ע"פ תכנית 2710.
- ב. לענין תמ"א 38 - אי הכללת המקרקעין בתחום תחולתה של תכנית זו או אחרת, אין בה כדי לשלול את ההשבחה שנוצרה עקב תכנית השימור, וכל שיש לבחון הוא האם עקב אישור התכנית, עלה ערכם של המקרקעין. מכל מקום, לאור ההוראות בתקנון תמ"א 38, המגבילות את תחולתה במבנים לשימור, אין לראות בזכויות מכוח התמ"א זכויות מוקנות במצב תכנוני קודם. לחלופין, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלוקתה, נובע הדבר מתמ"א 38 בלבד ולא מהוראות תכנית השימור.
- ג. הטענה באשר לחבות בהיטל השבחה, עומדת בסתירה לעצם הגשת התביעה, ובודאי שאינה טענה לירידת ערך המצוייה בגדר הוראות סעיף 197 לחוק התו"ב.
- ד. הטענה בדבר ביטול אפשרות לממש תוספות בניה מוקנות, עומדת בסתירה להוראת סעיף 10.5.1 לתכנית, ולפיה הזכויות נותרות כשהיו לפי התכניות התקפות (ואף נוספות זכויות מכח התמריצים).
- ה. תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחובות אשר היו קיימות ממילא במצב הקודם, ומכל מקום, דווקא מפחיתה מעלויות האחזקה, ביחס למבנה ישן ומוזנח.
- ו. הצורך בתיאום עם מחלקת השימור אינו יוצר כל עיכוב בהוצאת היתרי בניה.
- ז. הדרישה לפיצוי בסך 1.5 מיליון ש"ח ככל שהתובע יהיה חייב "לעזוב" את דירתו שכן היא "לא תתאים" לו יותר בגלל התכנית, מעידה יותר מכל על הקלות היתרה בה מעלה התובע את טענותיו, ללא כל בסיס ויסוד, ולו מהטעם שמועד המימוש של תכנית השימור תלוי ברצונו של כל בעל מקרקעין.
7. כבר נפסק כי אין להסתמך על חו"ד שמאית בתביעה ע"פ ס' 197, או על טענות ככלל, הנעדרות תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים (עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתו"ב ת"א), ולפיכך יש לדחות את התביעה בענייננו על הסף ולחילופין, אין לתת לה משקל ראייתי.

ג. העדר זכות לתובע בגין "פגיעה" במרפסות שנסגרו וחניות שהוקמו ללא היתר כדין

8. טוען התובע שפתיחת המרפסות הסגורות במבנה, יפגע בשווי הזכויות במבנה. התובע מתעלם מן העובדה שאותן מרפסות, נסגרו ללא היתר בניה כדין. ההוראות לענין מרפסות וסגירתן, מצויות בתקנון תכנית "מ", ומחייבות קבלת היתר ועמידה בתנאים המפורטים שם. ואולם התובע לא ביקש היתר ולא עמד בתנאים.

9. לכן, הריסת המרפסות היתה מחויבת ונדרשת עוד קודם לתכנית השימור ולפיכך, לא תכנית השימור היא אשר יצרה את חובת התאמת המרפסות למצב החוקי, וודאי שלא גרמה לירידת ערך למבנה.

10. מאחר וסגירת המרפסת ללא היתר, הינה בגדר בניה פסולה ובלתי חוקית, אזי יש לדחות את הטענה לפגיעה כתוצאה מפתחתה, שכן אין לתת שווי לבניה שאינה כדין, וכך הדבר אף בענין החניות, שהוקמו ללא היתר.

11. בהלכה הפסוקה נקבע, מפורשות, לענין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שאין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תכנית, על שימוש חורג ללא היתר. אף לענין היטל השבחה, נקבע שאין להתחשב בשימוש בלתי חוקי הנעשה בפועל במצב הקודם, לצורך עריכת תחשיב היטל השבחה.

12. לא זו בלבד שהחייב בהיטל עובר עבירת בניה אלא גם, ככל שעבירת הבניה תילקח בחשבון כזכות מוקנית לצורך תביעה לפי סעיף 197, יהיה בכך משום הכשר להתחמקות מתשלום היטל השבחה, לו היה פועל כדין.

13. אין רלבנטיות לטענת ההתיישנות, שכלל לא הוכחה, לאור היות הבניה והשימוש שלא כדין, והחובה הקיימת בכל רגע נתון, להתאימם לדין (מכל מקום, אין זכאות לפיצוי לעבודות שבוצעו לאחר הפקדת התכנית).

14. לאור זאת, אין ליתן שווי למרפסות הסגורות ללא היתר כדין, ולחניות ללא היתר כדין, כאילו היו זכות מוקנית, ולפצות על פגיעה בהן במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, באשר לא תכנית השימור היא הפוגעת ב"זכות" בעלים להמשיך ולעבור עבירות בניה.

ד. אין בסיס לטענת הפגיעה בגין עלויות שימור עודפות

15. טוען התובע לפגיעה בגין עלויות שימור עודפות לעומת שיפוץ רגיל. שמאי התובע מביא נתון בדבר עלויות שיפוץ בסך 990 ₪ למ"ר מעטפת, וגוזר "פגיעה" על פי חלקו היחסי של התובע.

16. ואולם, עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקוזזות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית, ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, ניתנים תמריצים.

17. אשר על כן, טועה שמאי התובע בהתייחסו לנתון זה כאל רכיב פגיעה העומד בפני עצמו, במקום להתייחס למכלול הוראות התכנית (ומכל מקום, הנתון הרלבנטי הינו 900 ₪ למ"ר ולא 990 ₪ למ"ר).

ה. התעלמות התובע מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

18. התעלמות התובע מן ההוראות המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע השימור, הינה פסולה. בהתאם להוראות סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים, כמפורט בנספח ד'.

19. נספח ד' קובע הטבות ותוספת זכויות, המאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם, ולאור זאת, אין כל בסיס להתעלמותו של התובע מהוראות אלו.

ו. התעלמות מגורמים משביחים

20. תכנית השימור אינה מבטלת את הזכויות אשר בתוקף, ונהפוך הוא, אף מוסיפה זכויות במסגרת התמריצים אשר נקבעו בה. זאת ועוד, עצם סימון מבנה כמבנה לשימור, משפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, לאור ההכרה ביחודיות הארכיטקטונית של המבנה, הכרה לה משמעות כלכלית משביחה, בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו.

21. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנטענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית (ראה עמ"נ (ת"א) 160/04 **מרכז סלומונס**).

22. אשר על כן, כל המפורט לעיל גם יחד הינם במצטבר אלמנטים משביחים בתוכנית שפגיעתה נטענת שיש בהם כדי לאיין את הפגיעה הנטענת וטעה שמאי התובע בהתעלמו מכך.

23. לאור כל שתואר לעיל, מוצע אפוא לדחות את תביעת הפיצויים על הסף ולחילופין לגופו של עניין תוך אימוץ חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור. לחילופין ולמען הזהירות יש לקבוע כי מתקיימים תנאי סעיף 200 לחוק. לחילופי חילופין, יש להחיל בענייננו את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, ולקבוע שיש מקום להפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית ולקזז מסכום הפיצויים את הוצאות השימור, במידה ולא יתבצע.

בישיבתה מספר 0013-11'ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מאר מאיר צור והיועמ"ש עו"ד בתיה בראף (מליכזון) ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף כמפורט בדברפט לעיל.

שמואל גפן נימנע מהחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוד, שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי ומיטל להבי.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מאיר אלויאל)
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' לחוק.

בישיבתה מספר 0013-11ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע את חלקה 93 בגוש 6136 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוד, שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי ומיטל להבי.

גוש/חלקה:

| גוש | גוש חלקי | חלקה | חלקי חלקה |
|------|----------|-------|-----------|
| 7023 | | 31,32 | |

שטח קרקע: 1711 מ"ר

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מיזם: ע.ג. אושיות פיתוח בע"מבעלות: ע.ג. אושיות פיתוח בע"מ, עיריית ת"א.

חלקה 32 בבעלות מלאה של היזמים. חלקה 31 בבעלות משותפת של היזמים ושל עיריית ת"א. התכנית מוגשת בתיאום עם אגף נכסי העירייה ובהסכמתו.

מצב השטח בפועל:

המגרשים פנויים

מדיניות קיימת:

מצפון לתכנית ולאורך רחוב יהודה הימית קיימת מדיניות של הצפפה עד לגודל יחידת דיור ממוצעת של 65 מ"ר. לאור הקרבה של מגרשי התכנית לאזור בו חלה המדיניות, מוצע להחיל את עקרונות מדיניות ההצפפה גם על שטח תכנית זו.

עידוד בניה חדשה במטרה להביא למימוש תכנית 2570 שבין מטרותיה-(ציטוט מהוראות התכנית)-
"שיפור איכות המגורים ורווחתם ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן..."

מצב תכנוני קיים:

א. תב"ע תקפה:

2570 תא/ב.מ/43 "דנטה", ע1,

ב. יעוד קיים:

מגורים ג

ג. שטח התכנון:

1711 מ"ר

ד. זכויות

מעל הקרקע 160% עיקרי (2737.6 מ"ר) ועוד 45% שירות (מ"ר 769.95)
מתחת לקרקע – עפ"י ע1

ה. צפיפות מותרת:

שטח דירה מינמלי 110 מ"ר עקרי (110/2737.6=24.88)

ו. גובה ומספר קומות

10.5 מ' לפני ריצוף (ועוד 1.30 למעקה). בנוסף בניה על הגג בגובה של עד 3 מ' (לגג שטוח).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור עיקרי השינויים בתכנית:

- א. איחוד מגרשים למגרש בניה אחד.
- ב. הגדלת צפיפות- גודל דירה ממוצע 65 מ"ר עיקרי, סה"כ $2737.6/65=42.1$ יח"ד.
- ג. קביעת תמהיל דירות מחייב: לפחות 20% מן הדירות יהיו בגודל 80 מ"ר עיקרי ומעלה. שטח דירה מינימלי לא יקטן מ-50 מ"ר עיקרי.
- ד. התרת הקמת קומה נוספת-ללא תוספת זכויות בניה- בהתאם לגובה קומה טיפוסית. סה"כ 4 קומות וקומת גג חלקית.
- ה. הגדלת תכסית קומת הגג המירבית ל- 75%.
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

פירוט יעודים/שימושים:
מגורים

זכויות בניה

| שטחי שירות | | | | שטח עיקרי | | | | | יעוד |
|--------------|-------|-------------|--------|-----------|------------|-------|-----------|--------|--------|
| מתחת לקרקע 2 | | מעל הקרקע 1 | | סה"כ | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע | | |
| % | מ"ר | % | מ"ר | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | |
| לפי ע | לפי ע | 45 | 769.95 | 2737.6 | לפי ע | לפי ע | 160% | 2737.6 | מגורים |

- לשטחי השירות יתווספו 5 מ"ר עבור כל ממ"ד לצורך הסדרת הממד"ים על פי החוק.

יח"ד/צפיפות -42
שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר
שטח מינמלי לדירה: 50 מ"ר עיקרי
סה"כ יח"ד: מבוקש 42

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתפים.
תכסית: בהתאם לתכנית הראשית- 70%
קווי בניין: בהתאם לתכנית הראשית-קדמי 0 מ', צידי 2 מ', אחורי 4 מ'. בסמכות מה"ע להתיר שינויים בקו הבנין הקדמי לצורך שיפור התכנון.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
עיצוב: מבנה מגורים בעל פרטי חזית המאפיינים את הסביבה הקרובה. יש לאשר במסגרת הבקשה להיתר עיצוב סופי של פרטי חזית, מרפסות ופרטי פיתוח עם צוות יפו על מנת להבטיח השתלבות הבנין בסביבתו הבנויה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
החניה תהיה תת קרקעית ותספק את מספר החניות הנדרש על פי התקן במלואו.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב מאושר | נתונים | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|
| 160%+ג | 160%+ג | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 4 + גג | 3 + גג | קומות | גובה |
| 13.50 + 3 מ' גג | 10.5 + 3 מ' גג | מטר | |
| 75% | 50% | תכנית קומת גג | |
| לפי תקן | | מקומות חניה | |
| 42 בשטח ממוצע של 65 מ"ר עיקרי | 25 בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי | מספר יחידות | |

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית המוצעת

- הבקשה להקטנת יחידת הדיור הממוצעת תואמת את המדיניות הקיימת לאורך רחוב יהודה הימית (בגב המגרש המבוקש) ומאפשרת יצירת מגוון של גדלי דירות המתאימים למגוון מבקשי דיור ביפו.
- הבקשה לאיחוד חלקות מאפשרת תכנון טוב יותר במגרש ופתרון חניה תת-קרקעי
- הבקשה לתוספת קומה תואמת את הגובה הקיים לאורך יהודה הימית ואינה מהווה גובה חריג בשכונה

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/07/2010
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/07/2010

בישיבתה מספר 0018-10ב' מיום 04/08/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הלל הלמן הציג את התכנית.
אדר' גידי בר אוריין הציג את התכנית.
חברי הועדה מבקשים שהיח"ד של העירייה יהיו לדיור בר השגה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי הכללת מספר יח"ד בדיור בר השגה לפי החלק היחסי של השטח שבבעלות העירייה.

משתתפים : פאר ויסנר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, בנימין בביוף, ארנון גלעדי, מיטל להבי ונתן וולוך.

בקשה לתיקון החלטת הועדה :

מובא לדיון חוזר שכן מתברר כי לא ניתן לאשר דיור בר השגה בתוכניות, וזאת בהמשך לחוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים, והחלטות הועדה המחוזית. גם אם הועדה המקומית תחליט על דיור בר השגה, התוכנית לא תאושר ע"י שר הפנים. בהתאם לעמדת משרד הפנים והועדה המחוזית, ניתן לאשר, אם בכלל, דירות לזוגות צעירים. לכן מוצע לבטל את התנאי בדבר דיור בר השגה. לחילופין מוצע לקבל את ההחלטה כדלהלן :

"לאשר את התוכנית להפקדה בתנאי לפיו תתקבלנה יחידות דיור מבונות (דיור בעין) במסגרת עסקת קומבינציה עם היזם, לפי שיעור חלקה היחסי של העירייה בקרקע (להלן – "דירות העירייה"). דירות העירייה יהיו לזוגות צעירים, וזאת בכפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים. במידה ולא יתקבל אישור מי מהגורמים הנ"ל לעיסקה מסוג זה, תבוצע עיסקה עם היזם לפיה תמכור העירייה במזומן את חלקה בקרקע נשוא התוכנית ליזם, גם כאן בהתאם ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים הנ"ל. תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה אישור שר הפנים כמפורט לעיל."

בישיבתה מספר 0030-10ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן הקריאה את הצעת תיקון ההחלטה בפני הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי לפיו תתקבלנה יחידות דיור מבונות (דיור בעין) במסגרת עסקת קומבינציה עם היזם לפי שווי חלקה היחסי של העירייה בקרקע (להלן : "דירות העירייה"). דירות העירייה יהיו לזוגות צעירים, העסקה ומרכיביה יהיו בכפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים. במידה ולא יתקבל אישור מי מהגורמים הנ"ל לעסקה זו, תבוצע עסקה עם היזם לפיה תמכור העירייה במזומן את חלקה בקרקע נשוא התכנית ליזם, גם כאן ובהתאם ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים הנ"ל. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה אישור שר הפנים כמפורט לעיל לענין העסקה. למען הסר ספק ניתן להפקיד את התכנית בשלב זה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, פאר ויסנר ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6206 בעמוד 2781 בתאריך 28/02/2011.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

| | |
|------------|-------------|
| 28/01/2011 | הארץ |
| 27/01/2011 | הצופה |
| 28/01/2011 | זמן תל אביב |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב דיזנגוף 163 תל אביב - יפו 63461

גב' כרוואן מויסר בשם עו"ד

פ.קרני

רחוב יהודה הימית 21 תל אביב - יפו 68134

ועד הבית-יהודה הימית 21

| שם המתנגד | עיקרי ההתנגדות | מענה | המלצה |
|----------------------------------|---|---|-------------------|
| גב' כרוואן מויסר בשם עו"ד פ.קרני | 1. אין הסכמה של כלל בעלי דירות 2. מתנגדת להקטנת שטח הדירות (הצפפה), לתוספת דירות ולתוספת קומות בגלל שהבנין ישן והתוספות יהיו מעמסה על התשתיות והשלד. 3. תוספת הדירות תפגע בפרטיות 4. השינויים יגרמו לירידת ערך. מבקשת פיצוי על ידי ממו"ד וחניה | התכנית חלה במגרשים 31, 32 בגוש 7023. מגרשים אלו ריקים מבניה ועל כן נראה כי טענות המבקשת מבוססות על טעות בזיהוי המקום. | לדחות את ההתנגדות |
| ועד הבית יהודה הימית 21 | 1. תוספת הקומה תחסום את אור השמש וזרימת האויר 2. קו הרקיע של סביבת המגורים הוא 4 קומות. | 1. לאורך רחוב יהודה הימית גובה המבנים המותר הינו ארבע קומות וקומת גג חלקית. התכנית המוצעת מאפשרת התאמה לאותו גובה ואינה חורגת מהגובה המותר לאורך רחוב יהודה הימית (16 מ'). 2. על פי קווי הבנין האחוריים המרחק בין הבנינים הינו שמונה מטר לפחות. לא תהיה חסימה או הצללה של אור ואויר מהותית עבור מבנים של חמש קומות. הבניין ביהודה הימית 21 אינו ממוקם מאחורי התכנית אלא באלכסון ממנה ולכן ההשפעה תהיה מינימלית. 3. התכנית אינה כוללת קומה מסחרית וגובה ארבע הקומות המבוקשות הינו על פי המדיניות העירונית (3.30) כך שבפועל הגובה המוצע יהיה נמוך מ 16 מ' המותרים ביהודה הימית. | |

חוו"ד צוות:

- לדחות את התנגדות מספר 1 שכן אינה רלבנטית, מדובר בבניה חדשה על מגרש ריק.
- לדחות את התנגדות מספר 2. תוספת הגובה המבוקשת נדרשת לשם הצפפה המבוקשת, אינה חורגת מהגובה האפייני לשכונה ובסמוך למגרש ולא תהווה פגיעה מהותית ברמת חייהם של המתנגדים.
- לאור האמור לעיל מומלץ לאשר את התכנית ולתת לה תוקף.

בישיבתה מספר 0013-11ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' גידי בר אוריין הציג את התכנית. מתנגד עו"ד צרופר הציג את התנגדותו תוספת יח"ד יכביד על התנועה וחניה במקום. הצללה בעקבות תוספת של קומה וחצי. אדר' הלל הלמן הקריא את התנגדות ועד הבית מרח' יהודה הימית 21. תשובות המבקשים – המתנגד אינו הבעלים שהמגרש וזאת עפ"י נסחי טאבו. לטענת היזם זה טעות בזיהוי. התנגדות השניה נמצא מצפון הטענות לגבי אור ואוויר לא רלוונטיות. דיון פנימי – אלי לוי – לגבי יח"ד לצעירים עפ"י קריטריונים שתקבע ועדת כספים.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות לעיל ולתת תוקף לתכנית. יחידות הדיור שבבעלות העירייה יופעלו בהתאם למדיניות העירייה לדיור בר השגה שאושרה בוועדת הכספים והנהלת העירייה.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, נתן וולוך ושמואל גפן.

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) | 01/06/2011 |
| דיון באישור מדיניות (4) המשך דיון | 7 - 0013-111 |

כ"ד בניסן, התשע"א
28-אפריל-11
סימוכין : 13576411

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 - שינוי מס' 2

מטרת הדיון : תיקון והשלמת המסמך המנחה לעניין תמ"א 38

מסלול קידום מומלץ : אישור הועדה המקומית

מתכנן : היחידה לתכנון אסטוטגי, אגף תב"ע, אגף רו"פ- מינהל הנדסה

יזם : מהנדס העיר

רקע : הועדה המקומית אישרה ב- 22.3.06 את "מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38", וב- 4.7.07 אישרה את שינוי מס' 1 למסמך. המסמך מפרט את התנאים לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 (שנקבעו בהוראות התמ"א עצמה), קובע קווי מדיניות כלליים (החלים בכל העיר) המחודדים הוראות מסויימות בתמ"א ומתאימים אותן להקשר של העיר ת"א-יפו, ומתווה מדיניות לאזורים מיוחדים שנועדה להבטיח את שימור המרקם הייחודי שלהם. בפרק הרקע של המסמך מוצהר כי "המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית".

שינוי מס' 2 של המסמך נדרש משני טעמים עיקריים :

1. שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאושר בממשלה בחודש פברואר 2010- שינוי זה "אימץ" קווי מדיניות אחדים מתוך מסמך הועדה המקומית (לעיתים תוך שינויים והתאמות), כך שנדרש ביטול או שינוי סעיפים מסויימים במסמך. בנוסף, שינוי 2 לתמ"א מאפשר לוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה (כמובן אם המבנה עומד בקריטריונים של תמ"א 38 לתוספת הזכויות). מסמך הועדה המקומית צריך להבהיר ולחדד את האפשרויות והמגבלות בנושא זה.
2. המימוש הנמוך של תמ"א 38 בעיר- במשך חמש השנים מאז אושרה תמ"א 38 הוגשו רק כ- 90 בקשות להיתרי בניה מכח התמ"א, ומתוכם אושרו עד כה כ- 20 בקשות. מסמך הועדה המקומית צריך להציע אפשרויות חדשות כדי לעודד בעלי דירות נוספים לחזק את בנייניהם¹.

1. יש להדגיש כי שינוי משמעותי בהיקף היישום של תמ"א 38 מחייב פעולה מערכתית במישור הארצי ובמישור המקומי (שינויי חקיקה, פעולות הסברה, העמדת כלים ארגוניים וכד'), ואין לצפות שהשינויים במסמך הועדה המקומית לבדם (כמו גם שינויים בתמ"א 38 עצמה) יחוללו את השינוי המקווה בהיקף היישום.

הצעת שינוי מס' 2 למסמך המנחה הוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 23.6.2010. הועדה החליטה על הקמת ועדת משנה שתדון בהצעת השינוי ותגבש את המלצותיה. ועדת המשנה קיימה שלוש ישיבות והמלצותיה הובאו לדין בועדה המקומית בישיבתה ביום 2.2.2011.

הועדה החליטה שלא לדון בהצעות השינוי למסמך המנחה וקבעה כי ועדת המשנה הנ"ל תשוב ותתכנס כדי לזהות את ההצעות שאינן שנויות במחלוקת. בישיבת ועדת המשנה ביום 8.3.2011 התגבשה הסכמה על ההצעה לסווג את אזורי העיר ל- 4 קטגוריות בהתאם לאופן החלת תמ"א 38 בהם (כמתואר בחלק 1ג של המסמך המנחה), והוחלט להביא את המסמך לדין בועדה המקומית. בעקבות הדיון שנערך ב- 6.4.2011 והערות חברי הועדה שהועברו לאחר הדיון, נערכו מספר שינויים במסמך. שינויים אלה נכתבו בגופן גדול יותר ובהטיה.

לאחר שיאושרו על-ידי הועדה המקומית, ישולבו השינויים והסעיפים החדשים במסמך המאושר, ליצירת מסמך אינטגרטיבי.

תמ"א 38- תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

מצב תכנוני קיים :

(מצ"ב)

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 (מצ"ב) מפורטת בעמודים הבאים (מפורטים רק השינויים וההשלמות המוצעים למסמך

המדיניות המוצעת :

(המאושר)

לאשר את המדיניות

חוו"ד הצוות :

לאשר את המדיניות

חוו"ד מה"ע :

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 **שינוי מס' 2 (יוני 2011)**

חלק א' - תנאים להיתר בניה

1. דרישות סף - המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

1.1 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80. ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם לכניסתו לתוקף של שינוי 2 לתמ"א 38 בחודש פברואר 2010 (סעיף 4 של התמ"א).

הסבר: שינוי 2 לתמ"א אימץ את העקרון שנקבע במדיניות הועדה המקומית (לאפשר תוספת בניה מכח התמ"א גם במבנה שנערכה בו תוספת בניה לאחר 1.1.80), אך הוא הקל עוד יותר בכך שלא קבע סף עליון לגודל התוספת. יש לעדכן את המסמך המנחה בהתאם לכך.

2. תנאים לדיון בבקשה להיתר

- 2.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס הקונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008), ובכלל זה אישור הצורך בחיזוק המבנה ושיטת החיזוק המוצעת.
- 2.2 אישור מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה שיבדוק את המסמכים המפורטים בסעיף 2.1. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה. חוות דעתו תנתן תוך פרק זמן קצוב שייקבע על-ידי מהנדס העיר.
- 2.3 תאום מוקדם- תאום העיצוב של תוספת הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות.
- 2.4 הגשת מסמכים תכנוניים הנדרשים על-פי הוראות התמ"א (תוכנית עיצוב, תוכנית פיתוח, פתרונות חניה, ועוד)
- 2.5 הצגת מסמכי בעלות על הנכס והסכמות שכנים לפי תקנות התכנון והבניה ולפי חוק המקרקעין, על שינויהם.
- 2.6 יידוע הציבור (בדרך הדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

3. תנאים לקבלת היתר הבניה (ימולאו לאחר החלטת הועדה המקומית)

- 3.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס קונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008) - דוח קרקע, דוח מעבדה, חישובים סטטיים, טבלת נתונים הנדסיים.
- הסבר:** משרד הפנים, בעקבות הבדיקות הקונסטרוקטיביות שיזמה עיריית ת"א-יפו, פרסם "נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38" והנחה את הועדות המקומיות לפעול על-פיו. יש להתאים את מדיניות הועדה המקומית לנוהל זה.
- בנוסף, חלק מהמסמכים המפורטים בסעיף 2 לעיל נכללו במדיניות הועדה המקומית כתנאים לקבלת ההיתר (לאחר החלטת הועדה). בפועל, מגישי הבקשות נדרשו להגיש אותם כתנאי לדיון בבקשה. העידכון הנוכחי מסדיר דרישה זו.

4. תנאים לקבלת היתר לתוספת בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תמ"א 38

4.3 פטור מחיזוק המבנה כולו ומחיזוק תוספת הבניה המבוקשת (לפי סעיף 13.5 של התמ"א) - ביטול הסעיף.

הסבר: סעיף 13.5 שאיפשר פטור מחיזוק המבנה מטעמי צדק, בוטל. (מסיבה זו יבוטל גם סעיף 4.1 ג' במדיניות)

חלק ב': קווי מדיניות כלליים

2. תוספת בניה במבנים נמוכים

השינוי המוצע: במבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר תתאפשרנה כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת למבנים גבוהים יותר (כלומר, התוספות המפורטות בסעיף 11 בתמ"א), למעט במתחמים הנכללים בחלק ג של מסמך זה אם ההנחיות עבורם אינן מאפשרות תוספות אלה.

4. מבנים לשימור

השינוי המוצע: תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 במבנים לשימור לא מחמיר, בכפוף לחו"ד יחידת השימור העירונית ובהתאם להנחיותיה.

6. חניה

השינוי המוצע:

ב. במקרים מיוחדים, ועדת החניה רשאית לאשר שתי כניסות מהרחוב לחניה בתחום המגרש בתנאי שיוסדר מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בבניין (היחידות הותיקות והיחידות החדשות מכח תמ"א 38), ולכל הפחות ל- 75% מהן.

ג. במקומות שלא ניתן להסדיר חניה תת-קרקעית, יותרו מתקני חניה מכניים תת-קרקעיים שימוקמו בחצר האחורית ו/או ברצועות הצד, בכפוף לפרסום הקלה.

9. שטח מכסימלי של תוספת בניה המשלבת הרחבת יח"ד ובניית יח"ד חדשות

השינוי המוצע: לבטל את הסעיף. שינוי 2 לתמ"א הטמיע סעיף זה ולכן מייתר אותו.

9. תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום בו חלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות (סעיף 10 במסמך

המאוסר)

השינוי המוצע:

א. במקום בו חלה תוכנית מפורטת המאפשרת תוספת קומה חלקית (כדוגמת תוכנית 76, 346, "ס", 2603) תותר תוספת קומה מכח תמ"א 38 בנוסף לקומה החלקית, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ב. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף א' לעיל- הועדה המקומית תבחן את האפשרות לאשר תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום הקומה מכח התוכנית המפורטת, ואם נבנתה כבר קומה חלקית- את השלמתה.

11. תוספת בניה מכח תמ"א 38 - הקלות (סעיף 12 במסמך המאוסר)

השינוי המוצע:

ב. במקום בו אושרה או מבוקשת הקלה לתוספת קומות למיצוי זכויות הבניה, תותר תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ג. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף ב' לעיל- אם אושרה קומה חלקית בהקלה, הועדה המקומית רשאית לאשר את השלמתה לקומה מלאה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

12. הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף חדש)

שינוי 2 של התמ"א (סעיף 14.4): כל מבנה קיים שניתן להוסיף בו בניה מכח תמ"א 38, ניתן להרוס ולהקימו מחדש, בהתאם ליעוד המבנה ושטחי הבניה בתוכניות התקפות במקום בתוספת הזכויות של תמ"א 38, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 (איסור "כפל הרחבות" ו"כפל תוספת קומות", בהתאמה). קווי הבניין יהיו לפי התוכניות החלות במקום ולא קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 במקרה של תוספת לבניין קיים.

המדיניות המוצעת:

א. שטח המבנה החדש יהיה בהתאם לתוכנית התקפה במקום, בתוספת הזכויות שניתן להוסיף מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שלא תהיה סתירה למדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש יהיו בהתאם לתוכנית התקפה במקום.

ג. במגרשים ששטחם מאפשר זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת המבנה החדש לפני הריסת המבנה הקיים. בהיתר הבניה המבנה הקיים יסומן להריסה.

13. חריגה מקווי בניין (סעיף חדש)

הוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.2א). כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.2א).

המדיניות המוצעת:

א. קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.

ב. קווי בניין לצד ולאחור- אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יחיד במסגרת קווי הבניין התקפים יותרו החריגות הבאות:

- באזור מרכז העיר (רובעים 3-6)- תותר חריגה עד 10% מעבר לקוי הבניין שנקבעו בתוכנית התקפה.
- לצורך בניית ממ"ד תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור), בכפוף לתנאים הבאים:
 1. ממ"ד הבולט מעבר לקו הבניין הצידי יהיה במרחק של 11 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי.
 2. רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ' (רוחב= המימד המקביל לקו הבניין הצידי/האחורי, לפי העניין).

3. במרווח צידי הנמצא בעורף שני מבנים שיש להם קיר משותף, תותר הבלטת ממ"ד עד גבול המגרש הצידי שבין שני הבניינים. (הכוונה לשני מבנים היוצרים צורת "ח" הפונה לעורף). **חריגה מקו בניין צידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות במרווח המשותף.**

• בכל שאר אזורי העיר (למעט האזורים שחלק ג' במסמך קבע שלא תותר בהם תוספת בניה)- תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור).

ג. **תותר בניית ממ"ד החורג מקווי הבניין ומהתנאים הנוספים המפורטים בסעיף ב' לעיל, אם יוכח לשביעות מהנדס העיר שלא ניתן לבנות את הממ"ד לפיהם, וכי לא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי.**

ד. **הרחבת יחידת דיור על חשבון שטח מרפסת קיימת תותר רק אם תתבצע בכל קומות האגף.**

14. **מרחב מוגן (סעיף חדש)**

הוראת התמ"א (סעיף 11.2(ב)): תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

המדיניות המוצעת: לאפשר הרחבת יחידות דיור ללא תוספת מרחב מוגן אלא שיפור מיגון בלבד: מיגון חדר מדרגות, חדר מחוזק או כל פתרון מיגון אחר שיאושר על-ידי פיקוד העורף.

15. **הצפיפות המותרת (סעיף חדש)**

הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.

המדיניות המוצעת: שטח יחידות הדיור מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם לתוכנית התקפה, אך הועדה המקומית רשאית להתיר שטח יח"ד שונה משיקולים תכנוניים, כלכליים וחברתיים (בין היתר, הבטחת יח"ד ברות השגה).

16. **העתקת זכויות בין קומות מבנה המיועד לחיזוק (סעיף חדש)**

הוראת התמ"א (סעיף 23): מוסד תכנון מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים שתחליף את תמ"א 38 אם שוכנע שהתנאים הייחודיים של היישוב או חלקים ממנו מצדיקים זאת. תוכנית כזו יכולה לכלול הוראות שונות מאלו של תמ"א 38 בנושאים הבאים: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

המדיניות המוצעת: הועדה המקומית תקדם ותאשר תוכניות מפורטות שיאפשרו העתקת זכויות בניה בין קומות של מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו. תוכניות אלה יכללו הנחיות גם לחלופה של הריסה ובניה מחדש לפי הוראות סעיף 14.4 של התמ"א וסעיף 12 של מדיניות הועדה המקומית.

אפשרויות העתקת הזכויות:

- במתחמים בהם חלות תוכניות להרחבות דיור- המרת שטחי ההרחבה (שעדיין לא מומשו) לטובת הקמת יח"ד חדשות בקומה נוספת (או יותר), ומעליה הקמת קומה נוספת שניה מכח תמ"א 38.
- המרת שטח הרחבת יח"ד מכח תמ"א 38 לשטח לתוספת קומה (בנוסף לתוספת הקומה מכח תמ"א 38), בכפוף לתנאים הבאים:

- הרחבת יחידות הדיור אכן מתאפשרת מבחינת קווי הבניין במגרש (אם הם לא מאפשרים הרחבה מכח התמ"א, שטח ההרחבה "לא קיים", ולכן גם לא ניתן לנייד אותו).
 - קיים או יוקם ממ"ד בכל יחידות הדיור ששטח ההרחבה שלהן הועתק לקומה הנוספת.
- ג. המרת הזכויות לתוספת קומה מכח תמ"א 38 לטובת הרחבת יח"ד הקיימות (בנוסף להרחבה של עד 25 מ"ר מכח התמ"א), במגבלות קווי הבניין התקפים.

17. היטל השבחה

הוראת החוק: לא תחול חובת תשלום היטל השבחה הנובעת מקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 או תוכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א. כמו-כן, לא תחול חובת תשלום ההיטל על בניית חדר מגורים על גג מבנה אם חדר זה צמוד לדירה שתתווסף לפי התוכניות הנ"ל.

המדיניות המוצעת: בהתאם להוראת החוק- הפטור יחול רק על תוספת מכח תמ"א 38 או מכח תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א (ועל חדר יציאה לגג הצמוד לתוספת כזו).

חלק ג': מדיניות אזורית

ג.1 תוספות בניה אפשריות באזורי העיר השונים מכח תמ"א 38

האזורים/השכונות/המתחמים בעיר סווגו לארבע קטגוריות, בהתאם להיקף תוספת הבניה שתותר בהם מכח תמ"א 38, כמוסבר בטבלה שלהלן. בכל קטגוריה יחולו באופן שונה ההנחיות הכלולות בחלק ב' של מסמך זה. סיווג האזורים לקטגוריות מפורט בנספח (טבלה + מפה).

| הקטגוריה | הסבר | תחולת הנחיות חלק ב' יחולו במלואן | הנחיות מיוחדות |
|----------|---|---|---|
| 1. | תמ"א 38 רגילה- אזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38 | הנחיות חלק ב' יחולו במלואן | סעיף 1 בפרק ג2 |
| 2. | תמ"א 38 ללא תוספת קומה- אזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38, למעט תוספת קומה | אזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע | סעיף 2 בפרק ג2 |
| 3. | תמ"א 38 מוגדלת- אזורים בהם יותרו בתוכניות חדשות תוספות הגדולות מאלו שתמ"א 38 מאפשרת (תוספת 2 קומות ויותר, תוספת אגף) | אזורים שתוכנית המתאר זיהתה כראויים לעיבוי משמעותי התוספות יתאפשרו באמצעות הכנת תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית (שיוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38). באזורים אחדים התוספות יתאפשרו בהליך של הקלה ניתן יהיה לממש את התוספות מכח תמ"א 38 בלבד | הנחיות חלק ב' יחולו אם הן לא יהיו בסתירה להוראות התוכניות שיוכנו עבור אזורים אלה |
| 4. | תמ"א 38 לחיזוק בלבד- אזורים בהם יותרו תוספות מכח תוכניות מאושרות, תוכניות בהפקדה או תוכניות הרבעים שבהכנה | כל האזורים הללו הם בעלי מרקם הראוי לשימור מרבית תוכניות אלו מאפשרות תוספות מצומצמות יותר מאלו המתאפשרות מכח תמ"א 38, אך חלקן מאפשרות תוספות גדולות יותר (למשל, תוכניות לב העיר) | הנחיות חלק ב' יחולו רק אם הן לא סותרות את הוראות התוכניות התקפות (שמכוחן יותרו תוספות הבניה). |

דגשים:

- קנה המידה של המפה בנספח אינו מאפשר דיוק ברמת המבנה הבודד או אפילו המבנן. לפיכך, מבנה הממוקם סמוך לגבול בין קטגוריות שונות ישוייך לאחת מהן לפי התאמתו לקטגוריה ולא לפי מיקומו ביחס לגבול כפי שהותווה במפה.
- הועדה המקומית רשאית לשנות מעת לעת את הגבולות בין האזורים ולשנות את סיווג אזור (או חלק ממנו) מקטגוריה אחת לאחרת.

ג.2 מדיניות לאזורים מיוחדים

חלק זה מפרט את ההנחיות, בהקשר של תמ"א 38, עבור האזורים הנכללים בקטגוריה 4, וכן שלוש הנחיות כלליות: האחת עבור האזורים בהם תותר תוספת מכח תמ"א 38 (קטגוריה 1), השניה עבור אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון (קטגוריה 2), והשלישית- עבור אזורי בניה לא מוסדרת (שאינם נכללים באף קטגוריה). בכל מקרה בו קיימת סתירה בין קווי המדיניות הכלליים שבחלק ב' לבין המדיניות האזורית המפורטת בחלק הנוכחי, תגבר המדיניות האזורית.

1. האזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38 (קטגוריה 1)

במבנים החורגים משמעותית מהמרקם האופייני לאזורים אלה, והבנויים בהתאם לתב"ע הבסיסית החלה במקום, תותר תוספת בניה גדולה יותר מזו המתאפשרת מכח תמ"א 38, בכפוף לאישור תב"ע מפורטת בסמכות ועדה מקומית או מחוזית, לפי העניין (בדומה לאזורים הנכללים בקטגוריה 3). דוגמא ל"חריגה משמעותית": בניין שיכון בן 3 קומות (או מקבץ בניינים כאלה) הממוקם במרקם של מבנים צמודי קרקע דו-קומתיים.

2. אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון (קטגוריה 2)

בשכונות ומתחמים המאופיינים בבניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון יותרו התוספות מכח תמ"א 38 אך לא תותר תוספת קומה מכח התמ"א (גם אם שטח המבנה גדול מ- 400 מ"ר). הכוונה היא לשמור על אופי שכונות ומתחמים אלה, הנדירים יחסית בעיר, כחלק משמירת מגוון היצע המגורים בעיר. במבנים החורגים מהמרקם צמוד הקרקע (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר גם תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

3. אזורי בניה לא מוסדרת

באזורים בהם קיימת בניה לא מוסדרת וחלות עליהם תוכניות מאושרות לבניה חדשה לא תותר כל תוספת בניה מכח תמ"א 38 (אזורים כגון שכונת הארגזים, מרכז כפר שלם וכד').

4. שכונת פלורנטיין

א. בתחום תוכנית יפו B- לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 לנוכח המירקם הבנוי הצפוף: זכויות בניה גבוהות (500%-300%), מגרשים קטנים ורחובות צרים.

ב. בתחום תוכנית 44 (צפון פלורנטיין)- תותר תוספת קומה מלאה אך לא מעבר לתוספת המותרת בתב"ע 3438 (שאושרה בועדה המקומית), **המאפשרת תוספת קומות תוך שמירת המרקם האופייני לשכונה.**

ג. לא יותרו (בכל השכונה) רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

5. יפו ההיסטורית (יפו העתיקה, עג'מי, צפון יפו, מרכז יפו)

א. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי, למעט בבנייני שיכון² ובבניינים לאורך שד' ירושלים שאינם בניינים לשימור. **יצויין כי תוכניות אלה מאפשרות תוספת של 1-2.5 קומות (בעג'מי, צפון יפו ומרכז יפו). תוספת גדולה יותר תפגע באופן משמעותי במרקם הקיים.**

ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

6. שכונות כרם התימנים ונווה צדק

א. לא תותר תוספת בניה ותוספת קומות מעבר לזכויות המוקנות/הנפחים המוקנים בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי (למעט בתחום המוגדר בסעיף ג' להלן).

ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

ג. בתחום "מרחב הכובשים" (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון) - יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38 (בכפוף להנחיה 13 בפרק ב' לעניין קווי הבניין) וכן יותרו ההקלות מכח המדיניות למרחב זה, ובתנאי שסך-כל תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות.

7. שכונת קרית שלום

הבניה הותיקה בשכונה מאופיינת במרקם נמוך וצפוף: בניינים בני שתי קומות (+חדר על הגג) וקווי בניין של 2-2.5 מ' לחזית, 2 מ' לצד, 4.5 מ' לאחור. מרקם זה מייחד את קרית שלום מכל שאר שכונות דרום העיר ולפיכך ראוי לשימור. בבניינים אלה (כולל אלה ששטחם גדול מ-400 מ"ר) לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות לפי תב"ע 2230, כדי לא לפגוע במרקם ייחודי זה ובאיכות הדיור שהוא מציע. במבנים החורגים מהמרקם (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

8. שכונת שפירא

יותר כל תוספות הבניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתוכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית.

² "בנייני שיכון"- מבנה מגורים טורי, מרובע או H כפי שמתוארים בנספח 1 לתמ"א 38 (דגמים 01-55).

9. שכונת כפיר

מרבית המבנים בשכונה נבנו בתחילת שנות ה-80 ומיעוטם בשלהי שנות ה-70. מבני השכונה נבנו לפי תוכנית מודולרית המתווה את אופן התרחבותם. תוכנית ההרחבות שאושרה בסוף שנות ה-90 התייחסה לתוכנית המקורית ולבינוי שהתפתח על-פיה, ואיפשרה תוספות בחללים בין הבניינים, ועבור הדירות העליונות- על הגג. לפיכך, מבנים בשכונה שנבנו לפני שנת 1980 והוכח הצורך בחיזוקם, יותר בהם חיזוק המבנה מכח תמ"א 38 והתוספות מכח התוכנית המפורטת להרחבות הדיור (תב"ע 2588), שכאמור שומרת על הייחודיות האדריכלית של השכונה.

10. תחום תוכניות לב העיר (תוכניות 2720, 2363, 2385, 2668, 2331)

- א. תוספת בניה- לא תותר כל תוספת בניה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר.
- ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, תותר סגירת קומת עמודים, בתנאי שיישמרו מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש ויימצא פתרון חלופי למתקנים הקיימים בתחום הקומה המפולשת (חדר אשפה, תשתיות וכד').
- ג. חיזוק המבנה- מתן היתר לחיזוק יותנה בתאום עם צוות תכנון מרכז ואדריכל הרישוי, לנושא שילוב רכיבי החיזוק בחזיתות המבנה.

11. תחום תוכניות הרבעים: רבעים 3,4,5,6 למעט אזורים שעבורם פורטו הנחיות ייחודיות (כדוגמת כרם התימנים, נווה צדק, ותוכניות לב העיר)**11.1 תוספת למבנים קיימים****א. הנחיות כלליות:**

1. **סגירת קומת עמודים:** תותר סגירת קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק 3 מ')
2. **תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות:** תותר הרחבת דירות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד) בתחום קוי בנין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבנין.
3. **בניית ממ"דים לדירות הקיימות:** תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי, ובהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב'.
4. **בניינים הבנויים בקיר משותף:** תותר הרחבת דירות (בכפוף להסכמת בעלים במגרש השכן) ובניית ממ"דים, עד גבול המגרש המשותף במרווח הצידי שבין שני בניינים. חריגה מקו הבניין הצידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות התכנוניים במרווח המשותף (בהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב').

ב. תוספת קומות- כללי:

1. **שטח הקומה הנוספת** יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
2. **בניינים שאושרו בתכנית נקודתית ואשר חורגים מהמרקם הקיים** – תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג (עפ"י תכנית ג').
3. לא תותר **המרת שטח הרחבות** מכח תכניות מפורטות לשטח לתוספת קומות.

ג. תוספת קומות - רובע 3:

1. **בניינים בגובה עד 4 קומות** (כולל קומת קרקע/עמודים): תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.
2. **בניינים בני 5 קומות ומעלה** (כולל קומת קרקע/עמודים): תותר תוספת קומה חלקית (בנסיגה של 2.00 מ' בחזית קדמית) ללא חדרי יציאה לגג.
3. **רחובות דזינגוף ובן יהודה**: ניתן להשלים בניה עד 5 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע/עמודים) + קומה שישית חלקית בנסיגה של 2.00 מ' מחזית קדמית ללא חדרי יציאה לגג.

ד. תוספת קומות - רובע 4:

1. **לבניינים עד 5 קומות (כולל ק. קרקע/עמודים) למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה***: תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.
2. **בניינים ברחובות הראשיים – שאול המלך, ויצמן, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר**: כנ"ל, ובנוסף תותר תוספת קומה בהקלה במידה במסגרת זכויות הבניה התקפות, ובתנאי שסה"כ הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
3. **בבניה נמוכה* בתחום תכניות 196,396,478,117,122**:
 - **מבנים הכוללים יח"ד אחת**: לא תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38.
 - **בתחום תכנית 117, 122, 478 בבניינים הכוללים יותר מיח"ד אחת ואשר שטחם גדול מ- 400 מ"ר**: תותר תוספת קומה. במקרה זה לא תותר תוספת קומה מכוח תכנית ס'.

ה. תוספת קומה - רובע 5+6:

- לפי הנחיות רובע 3, למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות יחודיות כגון כרם התימנים, נווה צדק, תחום תכניות לב העיר.

11.2 הריסה ובניה מחדש**א. כללי:**

תותר תוספת יח"ד מעבר לצפיפות המותרת בתכנית מ' בהתאם למס' הדירות בקומה הטיפוסית.

ב. רובע 3

1. **כללי**: גובה וזכויות הבניה יהיה עפ"י תכנית מ' ו-ג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ') וכן תוספת 25 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ'.
2. **מגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר מחוץ לאזור ההכרזה ולאורך רחוב הירקון**: תותר תוספת קומה בהקלה.
3. **ברחובות דזינגוף ובן יהודה**: תותר בניית 6 קומות וחדרי יציאה לגג מכוח תכניות מ, ג, תמ"א 38.

ג. רובע 4

1. **לכל הבניינים למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה³**: גובה וזכויות הבניה יהיה עפ"י תכנית מ' ו-ג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ') וכן תוספת 25 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ'. הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 6 קומות וחדרי יציאה לגג.

³ **תכניות הכוללות בניה נמוכה (3-1 קומות)**: תכנית 196-שיכון הקצינים, תכנית 398-שיכון צמרת, תכנית 122-ממזרח לרחוב ויצמן, תכנית 117-ממערב לרחוב ויצמן, תכנית 478-בין רחובות יהודה המכבי, ברנדייס, דה האז, לואי מרשל.

2. בניינים ברחובות הראשיים – שאול המלך, ויצמן, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר : כנ"ל, ובנוסף תותר תוספת קומה בהקלה עד גובה כולל של 7 קומות וחדרי יציאה לגג.

3. בבניה נמוכה בתחום תכניות 196,396,478,117,122:

• מבנים הכוללים יח"ד אחת: לא תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38.

• בתחום תכנית 117, 122, 478 בבנינים הכוללים יותר מיח"ד אחת ואשר שטחם גדול מ-400 מ"ר: תותר תוספת קומה. במקרה זה לא תותר תוספת קומה מכוח תכנית ס'.

ד. רובע 5+6:

לפי הנחיות רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות יחודיות כגון כרם התימנים, נווה צדק, תחום תכניות לב העיר.

12. רצועת התעסוקה ממזרח לאיילון

ברצועת התעסוקה משני צידי רח' יגאל אלון (כולל מתחם תוצרת הארץ ומתחם נחלת יצחק/חפץ חיים) תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובהליכים או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מביניהם.

13. רצועת תעסוקה עוטפת נווה שאנן

ברצועת התעסוקה העוטפת את שכונת נווה שאנן תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובתהליכי תכנון או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מבין השניים.

נספח: סיווג אזורי העיר לפי תוספות הבניה האפשריות מכח תמ"א 38

| תוספת לפי תמ"א 38 | תוספת לפי תוכניות מאושרות או בתהליך ⁽¹⁾ חדשה ⁽²⁾ | תוספת מעבר לתמ"א 38, המחייבת הכנת תב"ע חדשה ⁽²⁾ |
|-------------------|---|--|
| עבר הירקון | <ul style="list-style-type: none"> מעוז אביב, נאות אפקה, רמות צהלה, רביבים רמ"א ג', נוה אביבים, רמת אביב, תוכנית ל' מתחמים: אבוקה, אח"י דקר, שלום אש/שטרית, הקריה החרדית בנוה שרת בנייני שיכונים בשכונות רמת החי"ל וישגב שכונות ומתחמים צמודי קרקע⁽³⁾ | <ul style="list-style-type: none"> שכונת נוה שרת מתחמים (רובע 2): משה סנה, שלונסקי, מרק/בני אפריים, מבצע קדש/בני אפריים, מינץ/קיציס מתחמים (רובע 1): הבולגרים, מיכלובסקי, נמיר/אינשטיין, נמיר/רידינג, ברודצקי, אינשטיין/לוי אשכול |
| מרכז העיר | <ul style="list-style-type: none"> מרחב קלישר מבנים גבוהים הבנויים לפי תב"ע נקודתית | <ul style="list-style-type: none"> תוכנית רובע 3 תוכנית רובע 4 תוכניות השיכונים תוכניות לב העיר כרם התימנים ונווה צדק תוכנית רובע 5+6 |
| יפו והדרום | <ul style="list-style-type: none"> גבעת עליה (מדרום לשדי בעש"ט) מתחם שער ליפו צפון פלורנטין (תב"ע 44)⁽⁴⁾ דרום מזרח נוה עופר שפירא⁽⁴⁾ | <ul style="list-style-type: none"> יפו ההסטורית (ממערב לשדי ירושלים, והרצועה הצמודה ממזרח לשדי) דרום פלורנטין (יפו B) מערב פלורנטין קרית שלום כפיר אזור תעסוקה עוטף נווה שאנן⁽⁵⁾ |
| מזרח העיר | <ul style="list-style-type: none"> נחלת יצחק רמת ישראל ובצרון מרקמים נמוכים בדרום-מערב יד אליהו התקוה עזרא | <ul style="list-style-type: none"> יד אליהו רבתי (לפי מדיניות מאושרת) כפר שלם רבתי (לפי מדיניות שתקודם בשנה הקרובה) |

(1) המדיניות עבור האזורים/המתחמים הנכללים בקטגוריה זו מפורטים בחלק ג' של המסמך. במרבית האזורים הללו התוספת המותרת לפי התוכניות החלות במקום מצומצמת יותר מזו האפשרית לפי תמ"א 38.

(2) במקרים מסויימים, אישור התוספת לא יחייב הכנת תב"ע חדשה אלא יתאפשר בדרך של הקלות (קומה אחת בהקלה + קומה מכח תמ"א 38)

(3) בשכונות ומתחמים צמודי קרקע באזור עבר הירקון יותרו תוספות מכח תמ"א 38 אך ללא תוספת קומה בשפירא ובצפון פלורנטין יותרו התוספות מכח תמ"א 38 בתנאי שלא תהיה חריגה מהמדיניות שאושרה בוועדה המקומית (תוכנית אב לשפירא, תוכנית 3438 לצפון פלורנטין)

(5) באזור התעסוקה שממזרח לאיילון ובאזור התעסוקה העוטף נווה שאנן תותר תוספת מכח תמ"א 38 אם היא גדולה יותר מהתוספות האפשריות מכח התוכניות המאושרות או בתהליך.

בישיבתה מספר 0013-11ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תנאים להוצאת היתר וקווי מדיניות כלליים (חלקים א'+ב' במסמך) מיטל להבי: שואלת מדוע אין פרוטוקולים של הדיון הקודם וציטוט של חברי הועדה. מבקשת להקים ועדת ערר ציבורית לבקשות להן ניתנה חו"ד שלילית של צוות התכנון. מבקשת לתת פטור מחיזוק לבנייה עד 5%. מבקשת לשקול בחיוב אישור 2 כניסות לחנייה למגרש בהתאם לנסיבות מצדיקות.

דורון ספיר: מציע להקים ועדת ערר מקרב חברי הועדה, דורון יו"ר, ארנון מ"מ לנושאים אדריכליים בלבד.

עודד גינוסר: התקן מחייב כל תוספת בחיזוק לכן בקשת מיטל אינה ישימה, לנושא החנייה – קיימת ועדת חנייה מציע שכל מקרה בו מבוקשות 2 כניסות יובא לאישור ועדת החנייה

ארנון גלעדי: מבקש חו"ד היועצת המשפטית לנושא פטור לבנייה עד 5%. מבקש להוסיף לחברי ועדת ערר של הועדה המקומית גם את כרמלה, מיטל, אהרון ואסף.

מיטל להבי: מבקשת מהצוות המקצועי לבדוק תמריצים נוספים לבנייה חדשה, בנוסף מבקשת כי קווי הבנייה לבניין חדש יהיו לפי קווי הבניין של התמ"א ולא של התב"ע התקפה. מבקשת לשנות את הסעיף הקובע כי רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין לא יעלה על 7 מ'. ארנון גלעדי: מבקש להכניס להחלטה כי מבחינת המיגון עדיפות ראשונה חדר מחוזק בדירה, מיגון קומתי (ממ"ק), ובסוף ממ"ד מחוץ לקווי בניין.

דורון ספיר: הועדה מבקשת את חו"ד היועצת המשפטית לנושא העתקת זכויות התמ"א בין קומות (חו"ד היתה כי אם לא ניתן לאשר הרחבת יח"ד בגלל מגבלה של קווי בניין או מסיבה אחרת, זכויות ההרחבה למעשה אינן קיימות ולכן לא ניתן להעתיק אותם לקומה נוספת). מיטל להבי: מבקשת כי במדיניות כל פעם שמוזכר ממ"ד יש להוסיף גם ממ"ק.

דיון במדיניות אזורית לתמ"א (חלק ג' במסמך)

מיטל להבי: מציעה כי ככרם התימנים תותר תוספת בנייה עפ"י התמ"א בתנאי שלא תהייה חריגה מגובה וקווי בניין של התכנית התקפה.

ארנון גלעדי: מבקש מהצוות למצא פתרונות עיצוביים לתוספת עפ"י התמ"א לשכונת כפיר, בהמשך להסברי אדר' אירית סייג מציע להרחיב את הבדיקה התכנונית לתוספת קומות לכל שכונות דרום מזרח העיר.

אהרון מדואל: יש לקדם תכניות מתחמיות לדרום מזרח העיר לתוספת קומות לחיזוק המבנים.

דורון ספיר: הועדה רואה חשיבות תוספת 2.5 קומות לכל דרום מזרח העיר. יש להערך לשנת התקציב של 2012 לבדיקות תכנוניות, תשתיות, תחבורה, מבני ציבור, עיצוב וכד'.

ארנון גלעדי: מציע כי בשכונת התקווה תחול מדיניות דומה לזו של כרם התימנים.

מיטל להבי: מבקשת חו"ד משפטית לגבי החלטת תמ"א 38 על תכניות לב העיר. מבקשת להוריד את הסעיף בנושא

תאום חיזוק רכיבי החיזוק עם צוות מרכז ואדריכל הרישוי

ארנון גלעדי: מבקש הבהרות למכתבו של עוזי סלמן לנושא גביית היטל השבחה בעת מכירה לפני מימוש התמ"א.

דנה שיחור: החוק כולל פטור מחיזוק בניין בפועל אך אינו חל על מכירה

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את הצעת השינוי למדיניות הועדה המקומית לעניין תמ"א 38, בכפוף לתיקונים הנדרשים לפי המפורט להלן:

1. ועדה לבחינה חוזרת של חו"ד שליליות של הצוות המקצועי: תוקם ועדת נבחרים לערערים. הרכבה ותהליכי עבודתה ייקבעו בהמשך.
2. חניה: כל בקשה לאישור שתי כניסות לחניה בתחומי מגרש המגורים תובא לדיון בפני פורום חניה.
3. ממ"ד: תמחק הדרישה לרוחב מכסימלי של 7 מ'. תתוקן הדרישה למרחק הנדרש מגבול מגרש קדמי- 7 מ' (ולא 11 מ' כפי שהוצע בד"רפט), כלומר 3 מ' מקו בניין קדמי. בכל מקום בו נכתב ממ"ד יכתב גם ממ"ק.
4. קו בניין במקרה של הריסה ובניה מחדש: לפי קווי הבניין בתוכנית התקפה (בהתאם להנחיה המפורשת בתמ"א 38) ולא לפי קווי הבניין הקיים. (בעד החלטה זו הצביעו: דורון, אסף, בביוף, נתן. בעד ההצעה הנגדית הצביעו: גפן, מדואל, מיטל, ארנון).
5. העתקת זכויות בין קומות: חוות הדעת שניתנה על-ידי היועצת המשפטית תועבר לועדה.
6. תוספת בניה הגדולה מהתוספת מכח התמ"א: הועדה מנחה את מה"ע לקדם תוכניות בניין עיר לאזורי דרום מזרח העיר ולשיכונני יפו (יפו ג', יפו ד', נווה עופר, ומתחמי השיכונים לאורך דרום שד' ירושלים), במסגרתם תבחן האפשרות לתוספת 2 קומות (ויותר) ויגובשו הדרכים לתוספת המוצעת.
7. המדיניות האזורית:
 - א. המלצות הצוות המקצועי לגבי אזור עבר הירקון ואזור יפו- מאושרות.
 - ב. המלצות הצוות המקצועי לגבי מרכז העיר- מאושרות. מטריצת תוכנית הרבעים תצורף כנספח למסמך המדיניות ותנחה את אישור תוספות הבניה בתחום תוכניות הרבעים.
 - ג. כרם התימנים- הצעת מיטל מאושרת (לאפשר תוספת מכח התמ"א בתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה ומקווי הבניין לפי התב"ע החלה במקום).
8. היטל השבחה: הנושא יובא לדיון נוסף לאחר קבלת הבהרות לחו"ד היועץ המשפטי לנושא גביית היטל השבחה בעת מכירה.

בעד ההחלטה: גפן, מדואל, כרמלה, מיטל, ארנון, דורון

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי וארנון גלעדי.

מצב השטח בפועל:

מרבית המגרש ריק. בשנים האחרונות נעשו פינויים על ידי אגף נכסים.

מדיניות קיימת:

התכנון למגורים כולל דיור בר השגה למכירה על פי מדיניות עיריית ת"א. תוכנית האב לשכונת שפירא הגדירה בינוי של עד 3 קומות +בניה על הגג.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2707, 2472 .
 ע"פ התב"ע במגרש זה יש צורך בהכנת תוכנית בינוי ועיצוב בסמכות ועדה מקומית.
 יעוד קיים: מגורים ב'.
 שטח התכנון: 4 דונם.
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 180% שטח עיקרי, 35% שטחי שירות לפי תב"ע. עד 5 קומות, לפי תוכנית האב מומלץ עד 3 קומות וחצי.
 צפיפות: 18 יח"ד לדונם, כלומר 72 יח"ד .

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הפרוייקט יהווה עוגן להתחדשות שכונת שפירא בין היתר ע"י מתן אפשרות למשפחות צעירות להתגורר בשכונה במסגרת דיור בהישג יד. הפרוייקט יהווה דוגמא מבחינת הבינוי עפ"י המלצות תכנית האב לשכונת שפירא.
 הפרוייקט יחזק את הצירים הירוקים שהוגדרו בתוכנית האב ואשר עוברים דרכו או לצידו. על מנת לעמוד ביעדי הדיור בר השגה וכן להשאיר שטח ירוק נרחב בתחום התוכנית יהיה הבינוי בגובה של עד 4 קומות.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים.

זכויות בניה:

| יעוד | שטח עיקרי | | שטחי שירות | |
|--------|-----------|-----|------------|----|
| | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מגורים | 7200 | 180 | 2520 | 35 |

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

יח"ד: מתוכננת 69 יח"ד, מתוכן 42 לדב"י ו 27 לשיווק בשוק החופשי.

צפיפות: הצפיפות המותרת הינה 18 יח"ד לדונם. כלומר 72 יח"ד.
 בתכנון המוצע 69 יח"ד כולל 9 דירות ע"פ ג1.

שטח ממוצע ליח"ד:

שטח ממוצע לדירת דב"י (כולל מרפסת): 85 מ"ר לפי הפירוט:
 30 דירות רגילות בשטח 81 מ"ר, 12 דירות גן בשטח 96 מ"ר (כולל מרתף). סה"כ 42 יח"ד דב"י.

שטח ממוצע לדירה לשיווק (כולל מרפסת): 115 מ"ר לפי הפירוט:

12 דירות רגילות בשטח 104 מ"ר, 9 דירות גן בשטח 122-135 מ"ר, 6 דירות גן בשטח 122 מ"ר (כולל מרתף). סה"כ 27 דירות לשיווק חופשי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות המוצע: עד 4 קומות .
 ע"פ התב"ע התקפה ניתן לבנות עד 5 קומות.
 ע"פ תוכנית המדיניות נקבע שגובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות בתוספת יציאה לגג. המשמעות הנפחית הינה איבוד זכויות מאושרות קיימות באופן ניכר.

התכנון המוצע של בינוי בגובה 4 קומות מהווה איזון הנועד לשמור על רוח תכנית האב מחד, ומצד שני לאפשר כמות יחידות סבירה לטובת דיור בהישג יד. יש לציין כי במסגרת התכנית המוצעת מנוצלים 4250 מ"ר עיקרי לעומת 7200 מ"ר עיקרי המאושרים בתוכניות התקפות.

תכסית: 50%
קווי בניין: לפי תוכנית עיצוב כ- 4 מ' קו בניין לכיוון מגרשים גובלים.

בינוי, מטרות:

א. שימוש בבינוי לצורך חיזוק הצירים הירוקים (תכנית האב) והגדרת חללים אורבניים חדשים לטובת תושבי השכונה.

ב. תכנון השטחים הפתוחים במבן כך שישמשו את התושבים למגוון של צרכים כגון: מקומות מיפגש לגילאים השונים, פעילויות ספורט, גינות ירק וכו'.

ג. גיבוש שפה אדריכלית לבינוי אשר תאפשר תחושת זהות והזדהות.

נבחנו חלופות בינוי רבות, ההבדל ביניהן הינו במס' הקומות, גודל יח"ד ובעיקר בהעמדה על המגרש. ההעמדה המועדפת היא זו המשלבת מס' יח"ד גדול עבור דיור בר השגה עם שטח פתוח לטובת הציבור נרחב ככל הניתן.

תחבורה, תנועה, תשתיות: לפרוייקט יתוכנן חניון תת קרקעי בתכסית 80% בשתי קומות. זאת על מנת לאפשר ב 20% מהמגרש חילחול מי הגשם לאדמה כנדרש על פי המלצות הידרולוגיה או לחילופין מתן פתרון לחילחול מי הנגר.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): גיבוש שפה אדריכלית לבינוי אשר תאפשר תחושת זהות והזדהות. פרוייקט מודל לשכונת שפירא.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): חיזוק הצירים הירוקים אשר הוגדרו בתוכנית האב של שפירא ואשר עוברים דרך התוכנית או בסמיכות לה על ידי השארת ציר מעבר פתוח דרך המתחם, השארת שטח פתוח נרחב בתחום המתחם לטובת הציבור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): הפרוייקט יתוכנן תוך התייחסות מקסימלית אפשרית לעקרונות התכנון בר הקימא לרבות: ניצול הגנות לתאים פוטו-אלקטרים ליצור חשמל עצמי, מיחזור מיים לצרכי השקיה, והתייחסות לכיווני השמש והרוח בתכנון.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: תכנון השטח הפתוח שיאפשר מצד אחד מעבר דרכו והמשך הציר הירוק ומצד שני מקום שהיה נעים לתושבי המתחם בפרט ולתושבי האזור בכלל.

טבלת השוואה:

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|-----------------------------|---|--------|-------------------|
| ללא שינוי, בפועל מנוצל פחות | 180 | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 4250 מ"ר | 7200 מ"ר | מ"ר | |
| | | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| | | מ"ר | |
| 4/3 + חדרי יציאה לגג | 5 + חדרי יציאה לגג לפי התב"ע, לפי תוכנית האב 3 + חדרי יציאה לגג | קומות | גובה |
| | | מטר | |
| | | | תכסית |
| לפי התקן | | | מקומות חניה |

זמן ביצוע :

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר תכנית העיצוב המוצעת.

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

בישיבתה מספר 0013-11ב' מיום 01/06/2011 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי אודי כרמלי הציג את הרקע לדיון.
אדרי אורית מילבאור הציגה את תכ' העיצוב.
מיטל להבי מבקשת לשלב את עקרונות בניה ירוקה כפי שהאושר בועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב המוצעת בתנאי שילוב עקרונות בניה ירוקה כפי שאושרו בועדה המקומית.

אהרון מדואל נימנע מהחלטה.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.