

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

**פרוטוקול מספר 08-0031
י"א טבת התשס"ט 07/01/2009 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
נתן וולך
מיטל להבי
שמואל מזרחי
ארנון גלעדי
אסף זמיר
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
בנימין בביוף
רחל גלעד-וולנר

סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
ריטה דלל, אינג'
אלי לוי
פיליפ
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל אגף נכסי העירייה
מכבה אש
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: פאר ויסנר
שמואל גפן

סגן ראש העירייה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
אלי יהל
טלי דותן
עומר כהן
עמי אמזלג
פלדמן לזר
רן מנחמי

ארגון הקבלנים והבוניס בישראל
ארגון הקבלנים
נציג משרד הפנים
החברה להגנת הטבע
נציג מ.מ.י
משרד הבינוי והשיכון
ארגון הקבלנים והבוניס בישראל

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

**פרוטוקול מספר 08-0031
י"א טבת התשס"ט 07/01/2009 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 08-0027 מיום 10/09/2008		
אישור פרוטוקול 08-0028 מיום 24/09/2008		
1. שינוי זיקות הנאה בין בניינים 1,2 ו-3 בתב"ע 1116א דיון נוסף - בעקבות החלטת ועדה לצאת לסיור לשטח - לקבוע צוות לסיור	1	
2. תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני דיון נוסף - בעקבות החלטת ועדה לצאת לסיור לשטח - לקבוע צוות לסיור	8	
3. מתחם תשרי מזרח אישור מחודש להפקדה	11	
4. צומת הפיל דיון בהפקעה - דיון רגיל	13	
5. הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה- פינסקר 8 דיון בהפקעה - דיון רגיל	15	
6. איחוד חלקות 10,26 והפרדת רצועת קרקע בגוש 6968 הירקון 154. דיון באיחוד - דיון רגיל	17	
7. 1770א פעמוני 10 דיון בפיצויים	19	
8. תכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המעי"ר דיון בפיצויים	24	
9. מתחם טאגור דיווח שהתכנית התקבלה בועדה המחוזית לפי סעיף 62ב'	27	
10. איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב. דיון בהפקדה (2) - תוספת לתב"ע שתופקד.	29	
11. תכנית עיצוב אדריכלי לתב"ע 3204 הרכבת 58-56 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	31	
12. תכנית מתאר תל-אביב - יפו דיווח לועדה על התקדמות הכנת התכנית	34	
13. אלחנן ג' דיון בהפקדה	38	
14. סיירובן דיון בהפקדה (2)	43	
15. מתחם קולנוע ת"א דיון בדיווח	51	

בכבוד רב,

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



מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית

מיקום: רח' אלי כהן 1-11, שכונת רמת אביב החדשה

גוש/חלקה: גוש 6630 חלקות 773, 774, 775, 791, 792

שטח קרקע: כ-20 דונם

מתכנן: אגף תב"ע

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

פרטים: **מצב השטח בפועל:** בניינים 1 ו-3 (בחלקה מס' 773) בנויים ומאוכלסים, בניינים 5 ו-7 (בחלקה מס' 774) בשלבי בנייה מתקדמים, חלקה 775 אינה בנויה.

מצב תכנוני קיים:

(1) תב"ע 1116 א-1 (מאושרת מיום 1.4.93 י.פ. 4096) הגדירה במגרשים 1, 2, ו-3 (חלקות 775, 774 ו-773 בהתאמה) 2 בניינים בכל מגרש. מגרשים 1 ו-2 בני 13 קומות ו-46 יח"ד בכל בניין, ומגרש 3 בן 12 קומות ו-42 יח"ד בכל בניין. מגרשים אלה כוללים שפ"פ בחלק הצפוני.

(2) תכנית זו הגדירה זכות מעבר לרכב לחנייה למגרש 2 (האמצעי) ממגרשים 1 ו-3 הסמוכים לו, וכן זכות מעבר להולכי רגל.

(3) חלקות 791 ו-792 מוגדרות בתב"ע ביעוד מעבר להולכי רגל, וכוללות סימון זכות מעבר לרכב ליצירת רצף למעבר לחנייה בין מגרשי המגורים כפי שתואר.

(4) תשריט זיקות הנאה לתכנית 1116 א-1 אושר ב-22.5.03, ותיקון חלקי לתשריט זיקות ההנאה אושר ב-28.3.07.

(5) תב"ע 1116 א-1 קובעת הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ואישורה ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. תכנית עיצוב ארכ' אושרה בוועדה המקומית ב-24.1.96, וכללה הסדרי תנועה וחנייה במפלס הקרקע ובמרתפים.

רקע להגשת התכנית:

(1) היתר הבנייה שניתן ל-2 הבניינים במגרש מס' 2, היתר מס' 250276 (להלן: היתר הבנייה) כלל 4 פתחי מעבר לרכב בקומת המרתף ממגרשים 1 – 3 (2 פתחים מכל מגרש – צפוני ודרומי).

(2) במסגרת בקשה לשינויים מס' 06-1309 מהיתר הבנייה של מגרש 2, הסתבר כי 2 הפתחים הדרומיים בקומת המרתף ממגרשים 1 ו-3 אינם נמצאים בתחום זכות המעבר לרכב, כפי שמוגדר בתשריט התב"ע ובזיקות ההנאה שנרשמו, ואף לא את תשריט תכנית העיצוב הארכיטקטוני המציג מעבר אחד לרכב במרתפים מכל מגרש. פרטוקול ועדת הרישוי מצורף לדרפט זה.

(3) סיכומה של סוגייה זו נדון בוועדת הרישוי בתאריך 4.7.07 וכלל נוסח החלטה מוסכם בין העירייה לבעלי מגרש 2 ועיקרה:

"הועדה המקומית תכין תכנית בסמכותה לשינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים (להלן- "התכנית המתקנת") באופן שתחום זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 שבתשריט העיצוב של תב"ע 1116 א-1 יורחב ויאפשר את פתיחת הפתחים הדרומיים במגרש 2 שאושרו בהיתר בניה 250276 מיום

17.4.05 (להלן - "היתר הבניה"). התכנית המתקנת תוכן ע"י הועדה המקומית ותקודם במהירות האפשרית."

מטרות התכנית המופקדת:

- 1) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב כך שתאפשר פתיחתם של 2 מעברים תת קרקעיים דרומיים נוספים למגרש מגורים מס' 2 משני מגרשי המגורים הסמוכים.
- 2) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב בין מגרש 1 (חלקה 775) ומגרש 3 (חלקה 773) למגרש 2 (חלקה 774).
- הרחבת תחום זכות המעבר לרכב מתחת לשני שבילי הולכי רגל שבין 3 מגרשי המגורים (חלקות 791-792).

פרטי תהליך האישור:

- 1) בישיבתה מספר 008-0003ב' החלטה 6 מיום 23.1.08 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
- 2) הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5818 בעמוד 3461 בתאריך 16/06/2008. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 1-2.05.08.
- 3) בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:
 - עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ.
 - עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3.

פירוט ההתנגדויות והמענה להתנגדויות:

- 1) **התנגדות עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ:**
 - א) התשריט בתכנית המופקדת המתייחסת לקומת המרתף אינו משקף את המצב בפועל ואינו תואם את מטרת התכנית - להרחיב את שטח זיקת המעבר עפ"י המצב בפועל.
 - ב) התב"ע אינה מתייחסת לקומת הקרקע לענין זיקת המעבר, ועפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני מה שקובע הוא היתר הבניה, לכן יש הכרח לתת ביטוי לזיקת המעבר עפ"י היתר הבניה.
 - ג) תשריטים תואמים ישלחו בתוך מס' ימים.

מענה להתנגדות:

- א) הצוות תיאם את השטח הנדרש להרחבת תחום זיקת ההנאה עם אדר' גיל שנהב, אשר תכנן את הבניינים ברח' אלי כהן 5-7.
- ב) הרחבת זיקת ההנאה נועדה לאפשר פתיחת 2 פתחים בין המרתפים בכל צד, ולא נועדה לשנות את תחום המעבר לרכב מעל פני הקרקע, כפי שנקבע בתכנית המאושרת ובתכנית העיצוב שהוכנה על פיה. נושא זה בא לידי ביטוי הן בהחלטת הועדה המקומית להפקדה והן בהחלטתה בהתנגדויות במסגרת רישוי בנייה.
- ג) התכנית שהופקדה מתייחסת רק לקומת המרתף. ניתן בתכנית לפצל בין היעודים השונים, כך שבקומת המרתף תורחב זכות המעבר ואילו בקומת הקרקע היא תישאר במתכונתה הנוכחית עפ"י תב"ע המאושרת.
- ד) בכל מקרה, המתנגדת לא העבירה תשריטים תואמים לטענותיה, כאמור במכתב ההתנגדות.

2) התנגדות עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3:

- יש לדחות את התכנית, מהטעמים הבאים:
- א) פגיעה חמורה באינטרס ההסתמכות של המתנגדים:
 - מהתכניות החלות בשטח - תכנית מתאר 1116 א' (מאושרת משנת 86), תכנית מתאר 1116 א-1 (מאושרת משנת 93) ותכנית העיצוב הארכיטקטוני (אושרה בועדה בשנת 96) לא יכלו המתנגדים לדעת מה יהיה מיקום וגודל זכות המעבר בין המגרשים, אם תחול על קומת הקרקע בלבד או אם תחול

גם על קומת המרתף, ואם תחול בקומת המרתף באיזה אופן תתפרש. לטענתם, נתונים אלה ניתן ללמוד אך ורק במסגרת הוראות ותשריט היתר הבנייה.

- תכנית העיצוב הארכיטקטוני הינה מנחה בלבד, וקבעה כי תשריטי החנייה העליונה והתחתונה הינם מנחים בלבד, ותכנית חנייה נפרדת לכל בניין תוגש בבקשה להיתר. לכן הדרך היחידה שעמדה בפני המתנגדים לדעת במדוייק היכן תעבור זכות המעבר בין המגרשים הינה בהיתר הבנייה.
- היתר הבנייה של זליג (משנת 2000) לא כלל כל זכות מעבר ממגרש 3 למגרש 2, ולא סומנו בו פתחי מעבר בין המגרשים בקומת מרתף החנייה.
- זיקת ההנאה הראשונה משנת 2003 שנרשמה ע"י הועדה בלשכת רשם המקרקעין לא כללה את תחום המרתף התחתון ו/או הרמפה. רק בסמוך לפתיחת הפתח הצפוני בקומת המרתף התחתון, דבר שנעשה שלא כדין וללא ידוע של המתנגדים לפני ביצוע הפעולה, תוקן רישום זיקת ההנאה ונרשמה זיקת הנאה מתוקנת באפריל 2007.
- סעיפים 123 ו-125 לחוק התכנון והבנייה קובע פרק זמן של 20 חודש לרישום הערה בדבר תכנית לחלוקה חדשה בלשכת רשם המקרקעין, ובמקרה זה נרשמה זכות המעבר רק לאחר 10 שנים.
- רשלנותה של הועדה באי רישום זכות המעבר במשך 10 שנים מאז אישור התכנית, באישור היתר בנייה ותעודת גמר לזליג שלא כלל כל זכות מעבר בין המגרשים, וכן באופן רישום זיקת ההנאה הראשונה שכללה רק זכות מעבר בקומת הקרקע, מטיל עליה את האחריות ליצירת מצב שווא עליו הסתמכו המתנגדים, והיא אינה יכולה לחזור בה באופן חד צדדי ולשנות את המצב.
- יש לדחות את התכנית משום פגיעתה באינטרס ההסתמכות של המתנגדים לאורך שנים רבות, אשר נגרם אך ורק כתוצאה מרשלנות ושיהוי בפעולותיה של הועדה.

(ב) פגיעה קשה בזכות חוקתית – זכות הקניין של המתנגדים:

- חוק יסוד כבוד האדם וחירותו קובע כי אין פוגעים בקנינו של אדם.
- המטרה היחידה של התכנית המופקדת הינה התאמת המצב בפועל להיתר הבנייה שניתן למיימון ובכדי לרצותו, וזאת במחיר פגיעה בזכויות הקניין של המתנגדים.
- הועדה אינה יכולה להכשיר כיום את רשלנותה במשך למעלה מ-10 שנים.
- אין צורך בהגשמת מטרות התכנית, שכן מרגע שנפתח הפתח הצפוני ע"י הועדה, הוגשמה התכלית אותה ביקשה הועדה – מתן זכות מעבר לכלי רכב בין המגרשים. הרחבת זכות המעבר בקומת המרתף נועדה אך ורק כדי למנוע ממיימון לממש את איומיו לתבוע את הועדה בגין נזקים שיגרמו לו מאי יכולת לממש את 2 המעברים שאושרו לו בהיתר בנייה.
- הפגיעה בזכות הקניין של המתנגדים אינה עומדת בעקרון המידתיות, שלו 3 מבחני משנה עקרוניים:
 - מבחן האמצעי המתאים/הרציונאלי – תוספת הפתחים הדרומיים תביא רק לנוחיות הדיירים בחלקה האמצעית ולקיום חוזה המכר של מימון.
 - מבחן האמצעי שפגיעתו פחותה – ניתן לנקוט באמצעים שפגיעתם במתנגדים פחותה: מעבר כלי רכב דרך הפתחים הצפוניים בלבד, הרחבת הרמפה או הזזתה.
 - מבחן האמצעי המידתי – פגיעתה של התכנית בזכות הקניין אינה עומדת ביחס ראוי לתועלת שבקבלת התכנית – תועלת יחידה של נוחות שימוש בחלקה הנהנית (774).

(ג) התכנית מושפעת משיקולים זרים:

- עולה חשש כי החלטתה של הועדה לשינוי המצב בדרך של ייזום התכנית נגועה בשיקולים זרים, ובין היתר השיקול המרכזי המנחה אותה הוא למנוע תביעה כספית גדולה מצידו של מיימון בגין אי יכולת לממש את זכויותיו עפ"י היתר הבנייה לשני פתחים בקומת המרתף לכיוון מגרש 3.
- בסיכון לתביעה מצד מיימון אל מול תביעת המתנגדים בגין הנזק, בחרה הועדה להעדיף את האינטרס של מיימון על חשבון האינטרס של המתנגדים, וזאת ע"י שינוי המצב והמצג הקיים מזה שנים כי לא תהיה זכות מעבר בין החלקות בתחום החניון התחתון או למצער זכות מעבר דרך פתח אחד ויחיד.

(ד) לא מוצו כל ההליכים למצוא וליישם פתרון חליפי שפגיעתו במתנגדים תהיה פחותה:

- הועדה לא טרחה לזמן את המתנגדים לדיון ממצה בנושא המעברים בין המגרשים, ולא בחנה אפשרויות חליפיות לפתרון.
 - המתנגדים הציעו פתרון חליפי שיבוא במקום פתיחת הפתחים הצפוני והדרומי, (כמפורט בסעיף ח' בהמשך). לא התקיימה ישיבה במטרה לבחון פתרון חלופי זה או פתרון אחר.
- (ה) התכנית תוכננה ע"י הועדה ע"ב מידע חסר:
- סעיף 2 לתקנות החוק (תסקירי השפעה על הסביבה) קובעה את החובה להכין תסקיר בתכניות.
 - אין ספר כי הועדה היתה חייבת לקבל סקר תחבורתי מקיף בדבר ההשפעה של פתיחת הפתח הדרומי בחניון התחתון, על זיהום האויר, רעש, עומסי תנועה, הסדרי תנועה חליפיים וכד'. בהיעדר סקר זה, החלטת הועדה ליזום את התכנית מבוססת על מידע חסר.
 - אישור התכנית ע"ב מידע חסר הינו מעשה רשלני אשר עשוי לסכן חיי או בריאות אדם.

(ו) פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים:

- מפגע של זיהום אויר – החמרת זיהום האויר בקומת המרתף כתוצאה מהכפלת כמות הרכבים שיעברו בחניון וכתוצאה מפתיחת הפתח הדרומי להבדיל מהפתח הצפוני שנמצא בסמוך לכניסה לחניון בחלק מאוורר יותר.
 - מפגע תחבורתי - פתיחת הפתח הדרומי תאפשר מעבר כל כמות כפולה של כלי רכב באותו תא שטח קטן בו עשו שימוש עד כה המתנגדים בלבד. צפיפות כלי הרכב עשויה להביא עד כדי סיכון חיי אדם.
- (ז) ירידת ערך נכסי המתנגדים: תוספת עומסי תנועה, זיהום האויר הרעש והסיכון יביאו להפחתה בערך נכסי המתנגדים.

(ח) קיימות חלופות טובות אשר פגיעתן במתנגדים תהיה פחותה באופן משמעותי:

- די בפתח הצפוני – הפתח הקיים מאפשר למתנגדים להציב שער בכניסה לחניון לאחר הפתח הצפוני כך שהכניסה לחניות תותר רק למתנגדים, ובאופן שעדיין יתקיים מעבר כלי רכב דרך הפתח למגרש 2 (774). די בפתח הצפוני כדי לקיים תנועה סבירה של כלי רכב בין המגרשים, ולכן אין צורך בהוספת הפתח הדרומי.
- ניתן להרחיב או להזיז את הרמפה על חשבון השפ"פ או להקים רמפה מקבילה, באופן שלדיירי מגרש 2 (774) תהיה אפשרות לרדת ישירות לחניון של מגרש 2 מבלי לעבור כלל ו/או לעבור רק בפתח הצפוני של מגרש 3.
- למימון ו/או לדיירי הבניינים במגרש 2 לא צריכה להיות כל סיבה להתנגד לפתרון הני"ל, שכן הוא נעשה על חשבון השפ"פ שבתחום מגרש 3 (773) בלבד, והוא מהווה פתרון מלא ואיכותי לשימוש בחניון התחתון שבתחום מגרש 2.

מענה להתנגדות:

(א) כללי –

חלק ניכר מפירוט ההתנגדות כולל הפנייה לסיכומי ישיבות ולתכתובת בנושא, וכן הפנייה לפסקי דין, אשר עוסקים בזכות הקניין של המתנגדים וטענות הסתמכות שנועדו לקדם פני הבאות, ומקומם בדיונים בערכאות האזרחיות. ההתנגדות אינה ערוכה כמסמך התנגדות לתכנית המובא לדיון במוסד תכנון.

(ב) רשלנות, ניגוד עניינים, עקרון ההסתמכות –

- ההתנגדות מפנה אצבע מאשימה להתנהלותה של הועדה המקומית, האשמתה ברשלנות בלעדית, לכאורה, ובשיקולים זרים שהנחו את החלטתה לקדם את התכנית.
- לא ניתן לגלגל את האחריות למצב רק לפתחה של הועדה המקומית: לקבלנים ולמתכננים היתה אחריות ללמוד את הוראות ומסמכי תכנית המתאר החלה בשטח 1116-א-1, ולבנות על פיהן. הוראות אלה קובעות באופן ברור זכות מעבר בין המגרשים 1 ו-3 למגרש 2 הממוקם ביניהם, ומיקומה

של זכות המעבר מסומן בברור, באופן שאינו משתמע לשתי פנים ע"ג התשריט. מחובתם החוקית היתה לתכנן את המרתפים כך שיאפשרו פתיחת מעבר (גם אם הוא סגור בשלב הראשון עד להקמת הבנייה במגרש המרכזי), ולעדכן את רוכשי הדירות בעניין זה.

אישורה של הועדה להיתר בנייה לבניין המתנגדים שאינו תואם את התב"ע והעיצוב הארכיטקטוני נבעה ממצג לא מדויק ומטעה של מגישי הבקשה להיתר.

- גם המתנגדים אינם יכולים לטעון כי בדקו את התכניות החלות בשטח ולא השכילו ללמוד מהן את הצורך במתן זכות מעבר דרך מגרשם למגרש הסמוך, אשר נקבע בצורה ברורה בהוראות התכנית, ואת התחום הנדרש בו תינתן זכות המעבר, המסומן באופן ברור וחד משמע ע"ג התשריט.
- פריצת הפתח הצפוני במרתף נעשתה ע"י העירייה כדין, בהתאם להיתר הבנייה שניתן למגרש של מיימון, ולתיקון ברישום זיקות ההנאה בטאבו, ועפ"י הוראות התב"ע החלה.

ג) התכניות החלות בשטח –

- תכנית מתאר 1116 א' (מאושרת משנת 86') הינה תכנית מתארית, ואינה רלוונטית לנושא זה. תצורת המגרשים שונתה בתכנית מתארית מפורטת יותר שבאה אחריה, 1116 א-1.
- תכנית מתאר 1116 א-1 לא קבעה באופן כללי את זכות המעבר בין המגרשים (כפי שנטען בהתנגדות), אלא קבעה באופן מפורט וספציפי כי במגרש מס' 1 ובמגרש מס' 3 תרשם זיקת הנאה למעבר לחנייה למגרש 2. תשריט התכנית כולל סימון מדויק ומדיד של השטח לחנייה/זכות מעבר לרכב.
- סעיף 11 בחוק המקרקעין קובע: "עומק וגובה – הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוב', והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום". זיקת הנאה היא זכות קניינית לכל דבר, ולכן התחום המוגדר לזיקת הנאה בתשריט מוגדר לכל מה שכלול בתחום זה, מעל ומתחת לפני הקרקע, אלא אם הוגדר אחרת בתכנית.
- תכנית העיצוב אינה תכנית מנחה בלבד (כפי שנטען בהתנגדות). תכנית זו מפורטת, וכוללת 2 תשריטי תנועה – הסדרי תנועה בקומת הקרקע והסדרי תנועה בקומת המרתף, המטמיעים ומיישמים הלכה למעשה את זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 כפי שנקבע בהוראות התב"ע. תשריטי התנועה מציגים באופן ברור וחד משמע 2 רמפות ירידה למרתפים רק במגרשים 1 ו-3, ומראים רציפות תנועתית על הקרקע ובקומת המרתף בין מגרשים אלה למגרש 2.
- מעמדה של תכנית העיצוב הארכיטקטוני נקבע בהוראות התב"ע כמסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בה, וכתנאי להיתרי בנייה. תכנית העיצוב הגדירה רק את סידורי החנייה כמנחים, וקבעה כי תכנית חנייה נפרדת לכל בנין ובניין תוגש בבקשה להיתר.
- הוראות תכנית העיצוב אפשרו הוצאת היתרי בנייה בנפרד (ס' 20.2) "בתנאי שפתרון הנגישות לחנייה לזוג או לגוש הבניינים הנוגעים בדבר, יהיה פתור ומפורט בתכניות המצורפות להיתר הבנייה". היתר הבנייה של זליג, אשר לא כלל סימון והכנות למעבר למגרש השכן אינו תואם לתכנית העיצוב המהווה מסגרת מחייבת.
- לנושא פרק הזמן לרישום זיקות ההנאה - סעיף 125 ג' לחוק קובע כי: "אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכח סעיף 124".

ד) עקרון המידתיות, פתרונות חלופיים -

- שיפור בתפקוד ובנוחות השימוש במעבר כלי הרכב אל חלקה 774, אמור לפחות מבחינה לוגית, לשפר גם את התפקוד של אותם כלי רכב בתחום החלקה שבה הם עוברים, ובזרימת כלי הרכב פנימה והחוצה ממרתף החנייה, ובכך לשפר את נוחות השימוש המשותפת גם לדיירי חלקה זו.

- הפתרונות החלופיים המוצעים ע"י המתנגדים, שאף הועלו בפגישה בעירייה, הוצגו ע"י ניציגי העירייה בפני ניציגי חב' מיימון שהשיבו להם בשלילה.
- לגופו של עניין, החלופות המוצעות, קרי הרחבת או הזזת הרמפה ע"ח השפ"פ או הקמת רמפה נפרדת למגרש מס' 2 בתחום המגרש של המתנגדים – כל אלה הן חלופות ראויות.
- לנושא הסתפקות במעבר הקיים – חו"ד תחבורתית (דו"ח ביניים) לנושא חניה ונגישות לחניה ברח' אלי כהן 5-7 (המגרש האמצעי) הוכנה ע"י אינג' עמוס אבינר עבור אגף התנועה, ובה נבדק החיבור הקרוב לרמפה (הפתח הצפוני הקיים). עפ"י דו"ח ביניים מ- 29.5.07: "רוחב המעבר כ- 5.50 מ' מספיק לשרת את החניון התת קרקעי. מוצע לקטום את הפינה ברדיוס של 2.5 מ' כדי לשפר את הצומת בחניון, הן לתימרון והן לשדה ראייה, אולם גם ללא הקיטום החיבור אפשרי. בנוסף מוצע להתקין מראה קמורה כמצויין בתרשים".

ה) פגיעה באיכות החיים, מפגע תחבורתי, חובת הכנת סקר תחבורתי מקיף –

- תכנית מסוג זה אינה נכללת ברשימת התכניות בהן יש חובה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה עפ"י סעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה).
- סקר תחבורתי מקיף אינו סוג של תסקיר השפעה על הסביבה.
- סקר תחבורתי מקיף הוגדר ע"י משרד התחבורה במדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) משנת 2003. מדריך זה מגדיר תנאי סף לעריכת בה"ת עפ"י 2 מדדים – גודל הפרוייקט (מס' נסיעות נוצרות בשעת השיא) ומצב העומס במערכת התחבורה.
- התכנית אינה מוסיפה נפחי תנועה, שכן גם עפ"י התכנית המאושרת נדרש מעבר של כלי הרכב למגרש 2 דרך המגרשים הסמוכים. היא אינה גורמת או מוסיפה עומסי תנועה, אינה מוסיפה זיהום אוויר, אינה מוסיפה רעש, שכן כל תכליתה הוא שינויים מינוריים של הסדרי תנועה בתוך המרתף ע"י תוספת פתח דרומי נוסף למעבר כלי רכב מעבר לפתח הצפוני הקיים. באופן זה אותו מס' כלי רכב שהיו מיועדים לעבור דרך פתח אחד, יתפצל בין 2 פתחים.
- מכאן שלא נדרש בה"ת או סקר תחבורתי מקיף לפרוייקט זה אשר אינו מוסיף תנועה, ואינו משפיע על העומס במערכת התחבורה.

ו) ירידת ערך –

חובת ההוכחה לירידת ערך הנכס מוטל על המתנגדים.

המלצת הצוות: ע"י אדרי' יואב רוביסה

- (1) החלטה בנושא ההתנגדויות – לשיקול דעת הועדה המקומית.
- (2) הצוות מפנה תשומת לב הועדה לחלופות שהוצעו ע"י המתנגדים דיירי אלי כהן 3-1, וכן לחו"ד תנועתית של אינג' עמוס אבינר כמפורט מעלה.

בישיבתה מספר 108-0024 ב' מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם. חברי ועדה מבקשים לצאת לסיור בשטח.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, יעל דיין, דוד עזרא, אריה שומר, מיטל להבי ושמוליק מזרחי.

בישיבתה מספר 108-0031 ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

שהצוות אשר יצא לסיור בשטח הוא: מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי וצוות צפון. הועדה תשוב ולדון בנושא לאחר שהצוות יצא לסיור במקום.

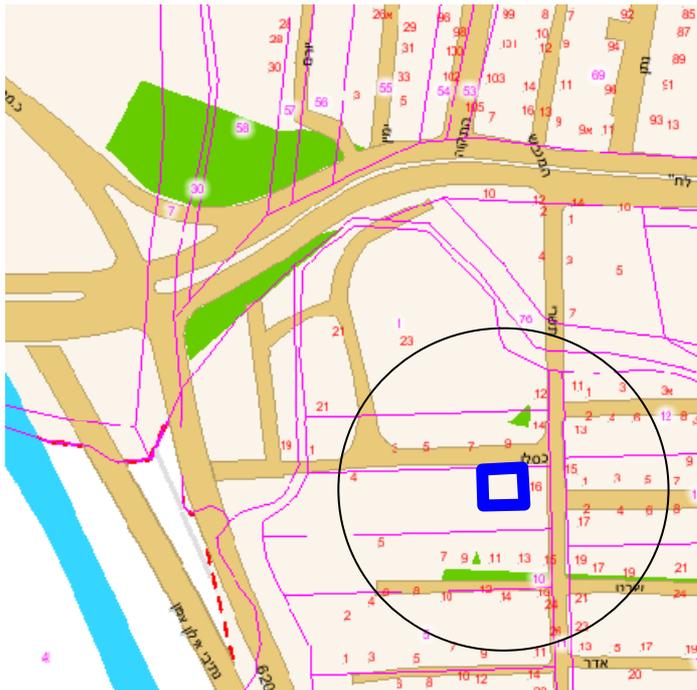
משתתפים: שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, מיטל להבי ונתן וולוך.

התוכן	מס' החלטה
- תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני דיון נוסף - בעקבות החלטת ועדה לצאת לסיור לשטח - לקבוע צוות לסיור	07/01/2009 2 - 0031-08'

דיון בהתנגדויות להגדרת מגרש משני על פי תכנית 2215 ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.
שכונת עזרא
רח' תשרי 16/כסלו 00

מטרת הדיון:
מיקום:
כתובת:
גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6034			3



121 מ"ר

שטח קרקע:

בעלות:
בעלות מקורית - עליזה ששוניאן ת.ז. 65269052
עסקת מכר מתאריך 07/02/07 על שם תמרה דוידוב ת.ז. 305926248
בעלות ע"פ נסח טאבו: 183/2272
חלקים (183 מ"ר)

במקום קיים מבנה בשטח של כ-90 מ"ר. המבנה מצוי בחלקה 3 גוש 6034. השטח התחום כמסומן במפה הטופוגרפית לצרכי הגדרת מגרש משני, נמצא כולו בחלקה 3 גוש 6034 בשטח כולל של 121 מ"ר ואינו עולה על שטח הבעלות לפי נסח הטאבו בהפחתת השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית 2215 ג' (33.8% בחלקה זו).

מצב השטח בפועל:

בשל הבעלות המשותפת בקרקע בשכונת עזרא, ע"פ הוראות תכנית 2215 ג', הוצאת היתר בניה מחייבת הליך של הגדרת מגרש משני. לפי הליך זה גבולות תפיסת המקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר ייקבעו ע"ג מפה טופוגרפית. גבולות המגרש המשני ושטחו יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתחשב בשטח הבעלות (עפ"י הרשום בנסח הטאבו) וע"פ היחס באחוזים של השטח המיועד לצרכי ציבור באותה חלקה.

מצב תכנוני קיים:

לפי הוראות התכנית, הועדה המקומית במסגרת כל בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה ותאפשר להם 20 יום להתנגדות. משלוח הודעות נעשה בתאריך 18.05.08 ופורסמה הודעה בעתון "הארץ" בתאריך 02.05.2008.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פרסום הבקשה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

מתנגדים: קיואן רחל ת.ז. 64694185 מרחוב תשרי 16 ת"א

תמצית טענות המתנגדים:

ביתה של המתנגדת צמוד לבית המבקשת מצד דרום. מתנגדת להגדרת המגרש המשני בטענה לפגיעה באזור, באיכות הסביבה ובנכס שלה.

מענה:

המבנה בבעלות תמרה דוידוב קיים בשכונה לפני שנת 87. לפי תב"ע 2215/ג', מבנים המצוינים במפת המדידה משנת 87, דינם כבנינים בעלי היתר בניה. הגדרת המגרש המשני אינה פוגעת בזכויות או בנכס של המתנגדת.

המלצה: לדחות ההתנגדות.

מתנגדים: חפיוזב מריתה ת.ז. 016602559 רחוב תשרי 15 ת"א

מייצג: עו"ד שלמה ושדי רח' עמינדב 17 ת"א 67067

תמצית טענות המתנגדים:

המתנגדת מחזיקה במגרש מגודר ברח' תשרי 16. המגרש גובל ממערב בבית המבקשת.

1. למבקשת עליזה ששוניאן אין זכויות בבית או בחלקה
2. הגדרת המגרש המשני גולשת לשטח המגרש של המתנגדת.
3. בהגדרת המגרש המשני מצויין כי הנכס נמצא ברחוב תשרי 16 במקום כסלו 1.
4. הבקשה פוגעת בזכויות הקנייניות והתכנוניות ותמנע כל אפשרות לניצול המגרש בעתיד.
5. הבקשה נוגדת את הוראות התב"ע.

מענה:

1. הבעלות הבלתי מסויימת הועברה מעליזה ששוניאן לתמרה דוידוב בתאריך 07/02/07
2. ע"ש המתנגדת רשומים 845/22720 חלקים בלתי מסוימים בטאבו, המהווים 84.5 מ"ר ברוטו. לאחר הפרשת שטחים ציבוריים כמוגדר בתב"ע 2215/ג' בסך של 33.8% נותר שטח של כ-54 מ"ר. בשטח זה לא ניתן להוציא היתר בניה בשכונת עזרא (הצפיפות בתב"ע עומדת על 5 יח"ד/דונם כלומר מגרש ממוצע של 200 מ"ר ליחידה).
3. הגדרת המגרש המשני מותרת שטח גדול יותר מ-54.5 מ"ר במקום בו טוענת המתנגדת לבעלות.
4. הטענה תועבר למחלקת מדידות לקביעת כתובת על רחוב כסלו. (הכתובת כסלו 1 נמצאת מצידו השני של הרחוב)
5. ר' מענה בסעיף 2 לעיל.
5. הבקשה נעשית מכוחה של תב"ע 2215/ג' סעיף 14.

המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה לענין קביעת כתובת על רחוב כסלו. לדחות שאר הטענות בהתנגדות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אודי כרמלי, אדר')

מומלץ לדחות ההתנגדויות למעט קביעת כתובת המבנה על רחוב כסלו ולאשר המגרש המשני.

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

בישיבתה מספר 0024-08ב' מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם שהמפה הטופוגרפית של המודד לא משקפת את המצב בפועל. וכי חלק מהמגרש המשני המבוקש שייך להם. המבקשים טוענים שההפקעות כבר בוצעו בפועל ואין פה למתנגדים מקום להתנגד.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום. משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, יעל דיין, שלמה זעפראני ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

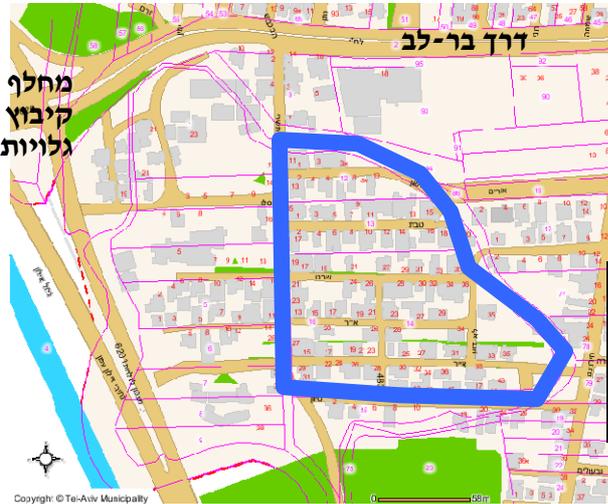
שהצוות אשר יצא לסיור בשטח הוא: מיטל להבי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי וצוות מזרח. הועדה תשוב ולדון בנושא לאחר שהצוות יצא לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, מיטל להבי ונתן וולוך.

תכנית 3552 "מתחם תשרי מזרח" - הפקדה

מטרת הדיון: אישור מחודש להפקדת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית



מיקום: בדרום: רח' סיוון
במערב: רח' תשרי
בצפון: המשך רח' אורים
במזרח: רח' חירותנו

גוש/חלקה:

חלקי חלקה	חלקה	גוש
X	15, 10	6034
	12-14	6034
X	76, 7	6136

שטח קרקע: כ-20.000 דונם

מתכנן: רונאל אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו, מדינת ישראל.
הבעלים הרשומים מתחלקים לבעלים אשר תופסים חזקה בחלקות ולבעלים שאין בחזקתם קרקע.

מהלך קידום: התכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית בתאריך 04/08/2004. משך הכנת המסמכים להפקדה התארך עקב מס' בעיות טכניות ובראשן הצורך לערוך מדידה מחודשת והתאמת כל מסמכי התכנית למדידה זו.

מצב השטח בפועל: רוב שטח התכנית תפוס במבנים למגורים הנמצאים בחזקת בעלים בחלקות; סך כל שטחי הקרקע התפוסה הנמצא בחזקת בעלים עולה על סך השטחים המגיעים לבעלים אלו על פי התב"ע שבתוקף.
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים; סך כל שטחי המגרשים הפנויים קטן מסך השטחים המגיעים לבעלים שאינם תופסים חזקה בחלקות ע"פ התב"ע שבתוקף.

מדיניות קיימת: בשל המחסור בקרקע פנויה בעבור בעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, מקודמים כיום היתרים עבור בעלי קרקע פרטיים התופסים חזקה בלבד.

מצב תכנוני קיים: זכויות והוראות הבניה הנם ע"פ תכנית 2215ג'. התכנית קבעה 80% בניה משטח מגרש נטו הנקבע משטח הבעלות לפי נסח טאבו בניכוי החלק היחסי משטחי הציבור בחלקה. תכנית 2215ג' נתנה אפשרות למיסוד מבנים שהיו קיימים ערב אישורה, גם אם אחוזי הבניה או הבינוי שונים מהוראות התכנית לגבי בניה חדשה, בתנאי התאמתם למגמות התכנית.

מצב תכנוני מוצע: מוצעת תכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים למתחם. זכויות בעלים התופסים חזקה במתחם יוסדרו בהתאם לתפיסותיהם בפועל.

זכויות בעלים שאינם תופסים חזקה יוסדרו במגרשים הפנויים או במגרשים תפוסים בהם ניתן להוסיף זכויות בניה. מכיוון שכאמור, סך השטחים הפנויים קטן מסך השטחים נטו המגיעים להם ע"פ תכנית 2215ג', ירוכזו זכויות הבעלים שאינם תופסים קרקע תוך שינוי הוראות הבניה בנוגע לגובה מבנים, לקווי בניין, לתכנית ולצפיפות, כל זאת ללא תוספת שטחים עיקריים.

אחוזי הפרשת החלק היחסי לצורכי ציבור מהשטח הרשום בטאבו יחושבו באופן אחיד לכל שטח התכנית ובכך ישונו הוראות תכנית 2215ג' אשר קבעה כי החלק היחסי לצורכי ציבור יחושב מכל חלקה בנפרד.

לוח ההקצאות וטבלאות האיזון למתחם הוכנו ע"י שמאי שמואל פן בתיאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין.

טבלת השוואה:

מציב מוצע	מציב קיים	נתונים
אין שינוי בסך כל שטחי הבניה במתחם	80% משטח מגרש נטו	סה"כ זכויות בניה
עד 4 קומות	3 קומות	גובה
70% או כקיים בפועל	50% או כקיים בפועל	תכסית

זמן ביצוע: ניתן יהיה להתחיל בביצוע התכנית מיד לאחר אישורה כחוק.

חו"ד הצוות: מומלץ לאשר מחדש את התכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר מחדש את הפקדת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה 07/01/2009 4 - 208-0031
- צומת הפיל דיון בהפקעה - דיון רגיל	

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: צומת הפיל

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6414	36	השטח נרכש על ידי נתיבי איילון	2011.00	2011.00	דרך מאושרת	משמש לאי תנועה
6616	3	מדינת ישראל	2171.00	2171.00	דרך מוצעת	בחלקה סלול כביש

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:
השטח ההפקעה מיועד לדרך מאושרת ולדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 3260 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5559 מיום 25/07/2006 כ"ט תמוז התשס"ו

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 36 בגוש 6414, חלקות 3 בגוש 6616 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י טובה רמון)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

בישיבתה מספר 0031-008 ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 36 בגוש 6414 חלקות 3 בגוש 6616 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, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
- הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה - פינסקר 8	07/01/2009
דיון בהפקעה - דיון רגיל	5 - 0031-2008

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה

מיקום: מרכז העיר

כתובת: רח' פינסקר 8 – תשריט מס' 446 שהוכן ע"י ישי חפץ מודד מוסמך

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
שטח ריק ופנוי	דרך	0.006	691 מ"ר	עפ"י הסכם שיתוף מיום 26.5.2008	2	6913

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

עפ"י הסכם שיתוף מיום 26.5.2008

מזב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מזב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י תב"ע 670 אך עפ"י סעיף 11.1 ג' בתב"ע 2650 ב' המאושרת קווי המגרש החדשים יקבעו במפה לצרכי רישום באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שייקבע בהליך זה. :

מזב חוקי:

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

חוק"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מיתרת הדרך 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.

הועדה מחליטה:

חוק"ד הצוות: (מוגש ע"י נילי פוך)

ממליץ להפקיע חלק מיתרת הדרך 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.

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

בישיבתה מספר 0031-008ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מיתרת הדרך 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, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות 10,26 והפרדת רצועת קרקע בגוש 6968 הירקון 154.	07/01/2009
דיון באיחוד - דיון רגיל	6 - 2008-0031

מסמכי רקע: תשריט איחוד וחלוקה מס' 443, מכתב אדר' אדל שפירו בן- ארי מיום 10.12.2008

בעלי הקרקע / חלקות: חלקה 10- הירקון 154 בע"מ

חלקה 26 – מלון יובלות עמי בע"מ

תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה

פרטים:

החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים א' עפ"י תכנית "58" ו- "מ" לפיהן מותרת בניה בשיעור של 168% ב-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחנייה עם צפיפות של 50 מ"ר קרקע ליחידת דיור . על הגג מותרים חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "ג" מרתפים עפ"י תכנית "ע-1" הפקעות לפי תב"ע 998.

להלן טבלאות החלוקה והאיחוד המוצעות :

טבלת החלוקה המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.463		1
0.045		2 – דרך
-----	-----	-----
0.508	(10)	

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.463		1
0.636	(26)	
-----	-----	-----
1.099		3

במכתבה מיום 10.12.2008 מבקשת האדר' אדל שפירו בן ארי (ממשרד ישר אדריכלים) את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל למגרש בניה אחד לצורך הקמת בנין מגורים ייחודי , בן 6 קומות וקומה חלקית כשבכל קומה שתי דירות. עקב ההפקעה המגרש המערבי לחזית רח' הירקון הופך לקטן יותר ולא מאפשר הקמת חניון יעיל וכמוכן נגרעו ממנו זכויות בניה בהפיכתו לקטן מ- 500 מ"ר. לצורך מיצוי הפוטנציאל התכנוני וקבלת חניות נוחות יותר ועמידה בתקנים מבקשים לאחד את החלקות הנ"ל. בגלל הצורה היחודית של המגרש המתקבל , בצורת "ל", אין שינוי בקווי הבנין הקיימים (למעט החיבור בין החלקות) באופן שקו הבנין האחורי (6.2 מ') ולא משתנה לקו בנין צידי.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה -10	מצב קיים חלקה -26	מצב מוצע לאחר איחוד	שטח החלקה/מגרש	
463 מ"ר לאחר הפקעה	636 מ"ר	1099 מ"ר	סה"כ זכויות	154%
713 מ"ר	1068.48 מ"ר	1846.32 מ"ר	בניה	168%
42%	42%	42%	זכויות בניה לקומה	42%
4 קומות על עמודים	5 קומות על עמודים	6 קומות על עמודים	גובה	קומות
8.4 יח' דיור	12.7 יח' דיור	22 יח' דיור	מספר יח"ד	
55 מ"ר קרקע ליח'	50 מ"ר קרקע ליח'	50 מ"ר ליח'	צפיפות	

--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י לריסה קופמן)

ממליצה לאשר את הבקשה. המבוקש תואם את מדיניות הועדה בנושא גובה ברחוב הירקון – הגדה המזרחית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 149 לחוק.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 10, 26 והפרדת רצועת קרקע בגוש 6968 ברח' הירקון 154 ורישומה ע"ש העירייה עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה פרק ד'.
הועדה תשוב ותדון באיחוד לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
1770 א פעמוני 10 - דיון בפיצויים	07/01/2009 7 - 0031-08

רחוב פעמוני 10 ת"א, גוש: 6107 חלקה: 505 תת חלקה: 3 דירה מספר 4 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 1770א' –בבלי-דקל

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה שמואל פן ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 7.10.08 הוגשה תביעה נוספת (בצירוף חוות דעת שמאי הזהה לשומה קודמת של יעקב אלמוג בתביעות הקודמות והטיעונים בה זהים). הנכס נשוא התביעה כעת הוא: דירה מספר 4 הנמצאת בקומה ב' בבנין ברחוב פעמוני 10. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 1770א-בבלי-דקל.

תביעות קודמות:

בתאריך 19.7.07 הגישו 19 בעלי הזכויות בבית ברחוב פעמוני 10 ונכסים נוספים באמצעות עו"ד מוטי איצקוביץ ממשד י. מיוחס ושות', תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית מס' 1770א', וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. לתביעות צורפה חוות דעת של השמאי מר יעקב אלמוג. התביעות נידונו בוועדה מקומית בתאריך 17.10.07 והוחלט לדחות את התביעות בכפוף לחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל וחוות שמאי הועדה המקומית שמואל פן. על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר בוועדת ערר –מחוז ת"א בתאריך 14.1.08. העררים טרם נידונו לגופם באין ועדה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6107 חלקה: 505 תת חלקה: 3
כתובת: פעמוני 10, ת"א
בעלים: גרטנר איטה והראש (גרטנר) טובה
בא כוח התובעים: עו"ד מוטי איצקוביץ ממשד עו"ד יצחק מיוחס ושות', רחוב המסגר 38, ת"א
מיקוד 67211

מצב משפטי:

עפ"י נסח הרישום (ועפ"י דיווח למס שבח ביום 11.7.06) הדירה הנדונה נרכשה לאחר המועד הקובע.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית: עו"ד אברהם שרים מרחוב ויצמן 2, בית אמות השקעות (אירופה ישראל), תל אביב-יפו. מר אברמוביץ מרחוב פנקס 65, תל-אביב-יפו. חברת "דיר" מרחוב קויפמן 6 ת.ד 50327 תל אביב יפו דנקנר אמת"ש השקעות בע"מ מרחוב בצלאל 28 רמת גן. בית גיבור ספורט, קומה 23.

פירוט סכום הפיצויים:

סכום הפיצוי הנדרש ובכפוף לחוות דעת שמאי התובעים מר יעקב אלמוג (הזהה לחוות דעת שצורפה לתביעות הקודמות שנידונו בוועדה מקומית בתאריך 17.10.07 ונדחו ע"י הועדה) הינו בסך 877,700 ₪ נכון לתאריך הקובע 12.1.06

עיקרי טענות התובעים:

1. סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית 1770א' גדלו בשיעור ניכר.
2. עפ"י נספח אקלימי עולה כי בעונת החורף תהיה על הבניין הנדון תוספת הצללה של 8 שעות הצללה מלאה, בעונת החורף לאורך כמעט כל שעות היום.
3. במצב חדש שנוצר הפרטיות שממנה נהנו הדיירים תוחלף בחלונות רבים הצופים לכיוון הדירה.
4. ערב אישור התכנית הפוגעת הבניין הנדון נמצא בסמיכות לשצ"פ. ביטול השטח הירוק פוגעת באיכות חייהם של הדיירים ובשווי הדירה.

5. עפ"י תכנית 1770א' בסמיכות לבניין הנדון יוקמו מבני ציבור.
6. לתכנית הפוגעת יש השלכות תחבורתיות שליליות.

מצב תכנוני

המקרקעין הנדונים כלולים בתחום תכנית מפורטת מס' 1770 א' - "בבלי - דקל", (תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5480 מיום 12.1.06. התכנית הופקדה בתאריך 9.6.99.

התכנית מייעדת את השטח הנדון לאזור מגורים מיוחד, הכולל גם שטחי מסחר ומשרדים, שטח פרטי פתוח, שטחים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד לשירותים ציבוריים, חניה, בית קברות והתניות דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

התייחסות שמאי הועדה שמואל פן לטענות התביעה :

פינוי שכונת גבעת עמל ב' והקמת פרויקט מגורים יוקרתי המלווה בביצוע עבודות פיתוח באזור, יביא לשיפור האזור כולו ע"י הפיכתו לאזור מגורים מפותח ויוקרתי וממילא יעלה את ערך נכסי התובעים.

שטחי בניה וצפיפות למגורים - יש להדגיש כי מדובר במתחם עירוני מובהק, במיקום מרכזי, הגובל בדרכים עירוניות עורקיות. לפיכך יש להביא בחשבון את מדיניות התכנון העירונית ובינוי שאושר בסביבה.

הצפיפות המוצעת בתכנית 1770א' דומה לצפיפויות שנקבעו בפרויקטים סמוכים ואינה חורגת מהמקובל בסביבה.

הבניה הגבוהה מאפשרת הקצאת שטחים ניכרים לשימוש הציבור.

תכנית מס' 1770א' הותירה כ- 50% משטחה לצורכי ציבור ובנוסף מאפשרת את פינויים של הדיירים, דהיינו עפ"י הוראות התכנית יהיה בפועל שטח ציבורי פתוח גדול יותר מאשר היה לפני כן. אף בפרויקט המתוכנן מתוכננים שטחים ציבוריים פתוחים הניתנים למימוש ולשימוש. מבחינה זו תהיה עליית שווי הבניינים באזור כולל הבניין של התובעים.

פרטיות וביטול השצ"פ – במצב קודם היתה קיימת אי וודאות לגבי מיקום יעודי הקרקע והחלוקה למגרשים. לפיכך כל קונה סביר היה מביא בחשבון כי בסמיכות לנכס הנדון קיימת אי וודאות לגבי התכנון בסמיכות למגרש הנדון.

תכנית הבניינים היתה גדולה יותר והמרחקים בין הבניינים היו קטנים יותר מאשר במצב חדש. לאור האמור לעיל, אין כל פגיעה במידת הפרטיות של הנכס הנדון.

הסתרת השמש – זכויות הבניה רוכזו במספר בניינים גבוהים זאת כדי לאפשר יותר שטחים לשימוש הציבור (כ- 40 דונם כולל השפ"פ בו לציבור יש זיקת הנאה).

הצללה - בבחינת נושא הצללה יש להביא בחשבון את פוטנציאל הבינוי בהתבסס על תכניות מאושרות כדלקמן:

במצב קודם יש להביא בחשבון בינוי של 4 קומות מעל קומה מפולשת + חדרים על הגג + אפשרות לקבלת הקלה לתוספת 3 קומות. כך שסה"כ גובה הבניין יהיה 9 קומות.

הבינוי עפ"י תכנית 1770א' הינו בינוי שמטיב עם הדיירים ביחס לתכניות מאושרות וכן לבינוי שהוצע בתכנית מופקדת 1770 בגלל הקטנת מס' הבניינים ופיזורם בשטח.

לפיכך יש לבחון את נושא הצללה ביחס לפוטנציאל התכנוני עפ"י התכניות במצב תכנוני קודם ולא לעומת מצב פיזי בשטח כפי שעשה שמאי הבעלים.

תנועה – התכנית הנדונה משפרת את הנגישות והיציאות בשכונת בבלי וזאת ע"י:

הסדרת רמפת עליה מרח' בני דן לדרך נמיר.

הסדרת כניסה לשכונה בצומת נמיר – קוסובסקי.

דהיינו יתווספו שתי יציאות וכניסות נוספות לשכונת בבלי אשר ישפרו בצורה נכרת את הנגישות בשכונה.

תכנית 1770א' דורשת תקני חניה ופתרונות חניה שלא יעמיסו על החניה בסביבה.

יש להדגיש כי בנין התובעים נמצא בסמוך לצירי תנועה ראשיים: דרך נמיר, ההלכה ונתיבי איילון. באזור קיים רעש וזיהום אוויר.

מבני ציבור

בנין התובעים מרוחק מהמגרשים המיועדים למבני ציבור. כמו כן השימושים בשטח לבנייני ציבור מוגבלים בשעות הפעילות ומשמשים את תושבי האזור. כמו כן אין פעילות בסופי שבוע. לפיכך לא חלה כל פגיעה בשל הקרבה לבנייני ציבור. במצב קודם רוכשי ובוני המבנים רכשו נכסים ששוויים הושפע מהקרבה לשכונת גבעת עמל "ולא דווקא לטובה" וכן הושפע מהפוטנציאל התכנוני עפ"י תכניות תקפות ועפ"י תכניות בסביבה. התכנית החדשה באה למעשה לפנות ולתכנן שכונה שמהווה אי גדול של בנייה פראית והזנחה בתוך הסביבה יוקרתית. כמו כן, ידוע כי בעקבות אישורן של פרויקטים יוקרתיים דומים, הכוללים, בין היתר, גם פינוי מטרדים, עלה ערך הנכסים הגובלים עמם. לעניין זה ראוי להזכיר את ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, בו נדונה דירה שע"פ תכנית חדשה אמור לעבור לידה כביש, נאמר: "גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו...".

כל קונה סביר יעדיף בסמוך לביתו קיום של פרויקט מגורים יוקרתי ולא של שכונה נחשלת ומוזנחת.

כאשר משווים את המצב הקיים עם התכנית החדשה, עולה כי לא קיימת פגיעה באיכות החיים של התושבים, אלא קיימת עלייה. יתרונותיה של תכנית מס' 1770 א גוברים על חסרונותיה, דהיינו שווי הנכס הנדון לא נפגע עקב אישורה, אלא עלה.

לסיכום, לאחר שבדקתי את טיעוני השמאי מטעם הבעלים, באתי לכלל דעה כי למיטב הבנתי המקצועית, הטענות שהובאו על-ידו אינן מצדיקות פיצויים בגין ירידת ערך.

חוות דעת עו"ד עמי פזטל - ב"כ הועדה המקומית

1. הנני ממליץ לדחות את התביעה.
2. התביעה מתבססת על פגיעה בדירת התובעים בעיקר בגלל חמישה אלמנטים: הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, הסתרת שמש, הגברת התנועה, הפרעה ע"י בנייני ציבור.
3. בחינת כל האלמנטים הנ"ל מלמדת כי אין בהם ממש או השפעה כלשהי מבחינת ירידת הערך עפ"י סעיף 197. האלמנטים מנותחים ונדחים אחד לאחד, בשמאות של השמאי שמואל פן מטעם הועדה המקומית (שמאות מר פן מהווה בסיס לחוות דעתנו והועדה המקומית מתבקשת לאמצה).
4. בעיקר יש לדחות את התביעה, בגלל התעלמותה מן העובדה הברורה, "שהתכנית" אך משביחה בצורה ניכרת את ערך דירת התובעים: התכנית מתכננת באופן מודרני אזור שלם (שכונת גבעת עמל ב), שבו פלישות רבות, הזנחה, בנייה פראית ולא מתוכננת, מול דירת התובעים. התכנון החדש הזה מסיר את כל המטרדים הללו ומעלה, בלי ספק, את שווי דירת התובעים. המציאות מלמדת כי אישורם של פרויקטים יוקרתיים דומים בעבר, במקומות אחרים בעיר (שבין היתר כללו פינוי מטרדים) - העלה את ערך הנכסים הגובלים, דוגמת דירת התובעים.
5. ברור גם, כי התובעים ברכשו את הדירה ידעו כי היא גובלת "בתוכנית" ממילא היו מודעים למצב התכנוני הקודם והחדש בשטח התוכנית ושוויו של הדירה שנרכשה הושפע מהקרבה לשכונת גבעת עמל לטוב ולרע, תוך ידיעת הפוטנציאל התכנוני עפ"י תכניות תקפות בסביבה, כפי שנאמר בפס"ד ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי.

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

קל וחומר – בלב העיר. ברור, כי כל קונה סביר יעדיף בסמוך לביתו קיום של פרויקט מגורים יוקרתי ולא של שכונה נחשלת ומוזנחת.

כאשר משווים את המצב הקיים עם התכנית החדשה, עולה כי לא קיימת פגיעה באיכות החיים של התובעים, אלא קיימת דווקא עלייה בה, וממילא גם עולה ערך דירתם.

לענין זה ראוי להזכיר גם את בר"ם 11612/05 ורה סלומונס נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', בו נאמר:

"שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסויימים בלבד מתוך התכנית. לפיכך אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבתה המקרקעין..."

כמו כן נקבע בהחלטת ועדת ערר בתיק 5056/02 כדלקמן:

"לא נכון להתעלם מהמצב שהיה בפועל במקרקעין. לא ניתן להעריך את שווי המקרקעין תוך התבססות רק על המצב התכנוני והתאורטי".

6. בשמאות "שמאי הועדה" קיימת גם התייחסות ספציפית, "לא למנטים הפוגעים", כפי שהם מוצגים ע"י שמאי התובעים. בתמצית ההתייחסות של "שמאי הועדה":

א. צפיפות: הצפיפות המוצעת "בתוכנית" אינה חורגת מהמקובל בסביבה. הבניה הגבוהה מאפשרת הקצאת שטחים ניכרים לשימוש הציבור. כ-50% מהתוכנית מיועדים לציבור, כולל שטחים פתוחים.

ב. פרטיות: "במצב קודם" המרחקים בין הביניינים היו קטנים יותר.

ג. הסתרת שמש: נושא זה צריך להבחן ביחס לפוטנציאל התכנוני עפ"י התוכנית "במצב קודם" ולא לעומת מצב פיזי בשטח כפי שעשה שמאי התובעים.

ד. תנועה ורעש: התוכנית משפרת במידה רבה את הנגישות והיציאות "בשכונת בבלי" ע"י תוספת שתי יציאות וכניסות, וכן ע"י דרישת תקני חניה מיוחדים. ממילא מצויה דירת התובעים בבנין הסמוך לצירי תנועה סואנים בדרך נמיר וההלכה, מה שמשפיע על מידת הרעש והערך.

ה. מבני ציבור: הבנין שבו דירת התובעים מרוחק ממבני הציבור המתוכננים, שבהם יהיו הגבלות מיוחדות לשעות וימי פעילות. לא תהיה כלל פגיעה בדירת התובעים.

7. כמו כן, יש לקבוע כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אין לשלם פיצויים, בהתקיים תנאי הסעיף:

א. קיימות בתכנית הוראות המפורטות בסעיפים קטנים 11-1 לסעיף 200 הנ"ל.

ב. בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.

ג. אין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

8. בדיקת זכויות - הדירה נרכשה ע"י התובעים לאחר "המועד הקובע" (עפ"י דיווח למס שבח, היא נרכשה בתאריך 11.7.06) ולפיכך תביעתם אינה עונה על הנדרש בסעיף 197. לו בשל כך, דינה להדחות.

9. אין בשמאות התובעים התייחסות השוואתית למחירי שוק "ביום הקובע" והרי נטל הראיה לירידת ערך דירתם מוטל עליהם.

הם לא הרימו נטל זה- ולו בשל כך על תביעתם להדחות.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר שמואל פן ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר שמואל פן ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המע"ר דיון בפיצויים	07/01/2009 8 - '08-0031

**תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2774
"הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן איילון"
רחוב עמק ברכה 3,5, רחוב יוקנעם 10,12, נחלת יצחק, תל-אביב**

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה יורם ברק ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 21.9.2008 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן איילון".

פרטי הנכס התובע:

חלק מחלקה 160 בגוש 7110.

שטח החלקה: שטח רשום - 375 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 370 מ"ר
שטח החלקה נטו - 5 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הדרום מערבית של הנכס ומצויה בצידו הצפוני של רח' עמק ברכה.

חלק מחלקה 27 בגוש 7110.

שטח החלקה: שטח רשום - 444 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 262 מ"ר
שטח החלקה נטו - 182 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הצפון מזרחית של הנכס ומצויה בצידו המערבי של רח' יוקנעם ומדרום להסתעפות מרח' יוקנעם.

חלק מחלקה 28 בגוש 7110.

שטח החלקה: שטח רשום - 375 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 375 מ"ר
שטח החלקה נטו - 0 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הצפון מערבית של הנכס ומצויה בצידו הדרומי של הסתעפות מרח' יוקנעם.

חלק מחלקה 34 בגוש 7110.

שטח החלקה: שטח רשום - 444 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 129 מ"ר
שטח החלקה נטו - 315 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הדרום מזרחית של הנכס ומצויה בצידו הדרומי של הסתעפות מרח' יוקנעם.

פרטי התובעים:

מיכאל לאריש(מרחוב אבשלום חביב 4, ת"א)
חדוה צור(מרחוב שטורמן 12, הרצליה)

מצב תכנוני:

תכנית מס' 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן האיילון" שדבר פרסומה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5441 מתאריך 27/9/05. מטרת התכנית: יצירת תשתית עירונית, הכוללת פתוח דרכים, שצ"פים, שבילים ומעברי הולכי רגל ותשתיות אחרות, ליצירת תנאים סביבתיים אשר יאפשרו פיתוח עתידי של אזור הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן איילון כמרכז עסקים ראשי. לפי סעיף 9.4.1 לתקנון התכנית: "הוראות לשטחים לתכנון מפורט בתחום הקו הכחול של התוכנית: לכל תכנית מפורטת בתחום הגובל בקו כחול של התכנית יוכן נספח בינוי ופיתוח..."

התכנית קובעת גשר בהמשך רח' עמק ברכה המיועד לשיפור הנגישות בין עברי האיילון ע"י פיתוחו כשדרה וטיילת להולכי רגל ורכבי אופניים. שטח זה שיעודו שצ"פ יגונן וניתן לקרותו בקרוי שקוף.

על גשר "עמק ברכה" יבנו 2 נתיבי תנועה בלבד, אחד לכל כיוון, והרחבות מקומיות בצמתים (כל תוספת של נתיבי תנועה על הגשר תהווה שינוי לתכנית זו).
הגשר יחובר לדרך קיימת במפלס הרחוב הקיים.

טענות התובעים:

לטענת שמאי התובעים:

במצב חדש קיימות מגבלות תכנוניות המייצרות עלויות עודפות וכן קיימות דרישות בהקשר לאיכות סביבה המייצרות עלויות שלא היו במצב הקודם.

תוספת העלויות העודפות מוערך ע"י שמאי התובעים בירידת ערך של כ- 8% משווי הנכס. כמו כן, קובע שמאי התובעים ירידת ערך נוספת של כ- 12% משווי הנכס בגין גורם אי הודאות במיקומו העתידי של גשר עמק ברכה.

סך הפיצוי הכולל ובכפוף לחוות דעת שמאי התובעים מר שלומי חדד הינה 900,000 ₪ לתאריך הקובע 27.9.05

התייחסות לטענות התובעים:

א. עפ"י חוות דעת צוות התכנון מרכז באגף תב"ע:

התחום הגובל- כנקבע בהוראות התוכנית מתייחס לתוכניות מפורטות בתחום התוכנית "האיים בתוך התוכנית" ולא על מגרשים הנושקים לקו הכחול. "תוכנית הזרוע הצפונית של המע"ר-תא/2774 נועדה לאפשר פתרונות פיתוח תנועה וחניה משולבים לשמונה פרויקטים שונים הכלולים בקו הכחול של התוכנית. הכונה התכנונית של הדרישה להכנת סקר קרקע, נספח תנועה, נספח בינוי ופיתוח וכד' מתייחסת לחלקות הכלולות בתחום התוכנית, דהיינו, בתחום הקו הכחול, לא היתה כונה לגזור גזרות ולהטיל מטלות על מגרשים הנושקים לקו הכחול מה גם שלא ניתן בהוראות תוכנית להטיל מטלות או להורות הוראות שיחולו על מגרשים שלא כלולים בקו כחול של תוכנית כלשהיא."

על כן, עילה לתביעה בגין מגבלות התיכנון איננה רלוונטית לנכסים שבנדון.

ב. הטענה שהחלקות נשוא התביעה מהוות חטיבת קרקע אינה עולה בקנה אחד עם המציאות, שכן, מדובר ב 4 מגרשים כאשר רק שניים מהם (חלקות 160 ו-341 בלבד) נושקים לקו הכחול.

ג. עפ"י חוות דעת שמאי הועדה המקומית מר יורם ברק:

הקמת הגשר הינה אלמנט משביח הן מבחינת נגישות: "חיבור רח' עמק ברכה לגדה המערבית של נתיבי איילון יקשר את אזור התעשייה נחלת יצחק בקטע הסמוך לנכס לצפון המע"ר וישפר את הנגישות לנכס" והן מבחינת חשיפה: "העובדה כי בסמוך לנכס יעבור כביש ושביילי הולכי רגל ואופניים שיקשרו בין 2 גדות האיילון יגדילו את חשיפת הנכס ויתרמו לעסקים השוכנים בו. "עוד מוסיף שמאי הועדה כי קיים אלמנט של מטרד רעש (חיבור רחוב עמק ברכה לגדה המערבית) אך הוא זניח בהתחשב בקרבתו לאיילון, ואופיו של הנכס.

מסקנות שמאי הועדה המקומית:

בבחינת מאזן השינויים המשביחים והפוגעים, מתקבל כי השינויים המשביחים גוברים על השינוי הפוגע באופן שבמצב תכנוני חדש מתקבלת השבחה בשווי הנכס בשיעור של 13% לעומת שוויו במצב תכנוני קודם."

לאור האמור לעיל: "אישור התוכנית הנידונה הביא לעליית ערך בנכס הנדון ובסך של 212,000 ₪ נכון לתאריך הקובע 27.9.2005"

חוות דעת עו"ד עמי פזטל – ב"כ הועדה המקומית.

1. התובעים, בגין התכנית הנ"ל: ה"ה מיכאל לאריש וחדווה צור, בעלי חלקות 34, 27, 28 ו-160 בגוש 7110, שלטענתם נפגעו נכסיהם בגין תכנית מיתאר מקומית 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר- דופן האיילון" שאושרה ביום 27.9.05 ופורסמה בי.פ. 5441 (להלן- "התכנית").

2. הועדה מתבקשת לדחות את התביעה, מהנימוקים האלה, המועלים גם בחוות דעת שמאי הועדה מר יורם ברק (להלן- "שמאי הועדה") שאותה מתבקשת הועדה לאמץ:

- א. שתיים מן החלקות התובעות 27 ו-28 כלל אינן "גובלות" בתכנית (במובן סעיף 197 ו"פס"ד ויטנר).
- ב. ערכן של שתי החלקות האחרות, 34 ו-160, אך מושבח בגין "התכנית", הכל בהשוואה "למצב קודם" וכמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה".
- ג. התכנית הינה "מתארית" (להבדיל "ממפורטת") ואינה ברת תביעה לפיצוי עפ"י סעיף 197, כי הנוק – אם בכלל קיים – טרם גובש, במועד אישור התכנית ובוודאי שאם הוא קיים – הריהו נדחה מאוד ומאין את שווי התביעה.
3. נכסי התובעים נמצאים באזור התעשייה של שכי נחלת יצחק והשימושים במיקום לתעשייה, אחסנה ומוסכים. על חלקה 34 קיים מבנה חד קומתי הכולל גלריה, שנבנה לפני כ-50 שנה.
4. מטרת התכנית בעיקרה: יצירת תשתית עירונית הכוללת פיתוח דרכים, שצ"פים, מעברי הולכי רגל ותשתיות אחרות ליצירת תנאים סביבתיים שיאפשרו פיתוח עתידי לפרוייקטים שונים. התכנית קובעת גשר עתידי בהמשך רח' עמק ברכה המיועד לשיפור הנגישות בין עברי האיילון ע"י פיתוחו כשדרה וטיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. שטח זה שיעודו שצ"פ יגונן וניתן לקרותו בקירוי שקוף. התכנית, כאמור לעיל, גובלת רק בחלק הדרום מערבי של הנכסים התובעים. חלק התכנית הגובל בנכסים מסווג לדרך ולגשר ה"ל.
5. אין ספק, כי "התכנית" משביחה את נכסי התובעים הן בגלל הנגישות והחיבור של רח' עמק ברכה לגדה המערבית של האיילון והן בגלל חשיפת נכסי התובעים לכביש גישה ושבילי הולכי רגל ואופניים. מכל מקום, עפ"י חוות דעת "שמאי הועדה", עולה ההשבחה מן התכנית, לגבי נכסי התובעים, מעבר לפגיעה השולית של "רעש" (כשמדובר באזור תעשייה). "שמאי הועדה" מעריך את ההשבחה בשווי נכסי התובעים לפחות ב-13% לעומת "מצב קודם".
6. יצוין, כי עפ"י התכנית, קיימות הנחיות לתחום הגובל בקו הכחול בדבר נספחי איכות סביבה, תנועה, בינוי ופיתוח, סקר קרקע ומים וכו'. לא קיימות עילות תביעה כלשהן של נכסי התובעים בגין מגבלות תכנון.
7. טענות בדיקה זכויות התובעים לפי נסחים, להוכחת זכאותם לתביעה.
8. חסרים בשומת התובעים נתונים ספציפיים, נכונים למועד הקובע, והשומה היא ערטילאית ולא מבוססת. לו בשל כך, דינה להדחות, עפ"י כל הפסיקה.
9. סעיף 200: לחלופין, יש לדחות התביעה על סמך סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הואיל והפגיעה, אם בכלל, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה.

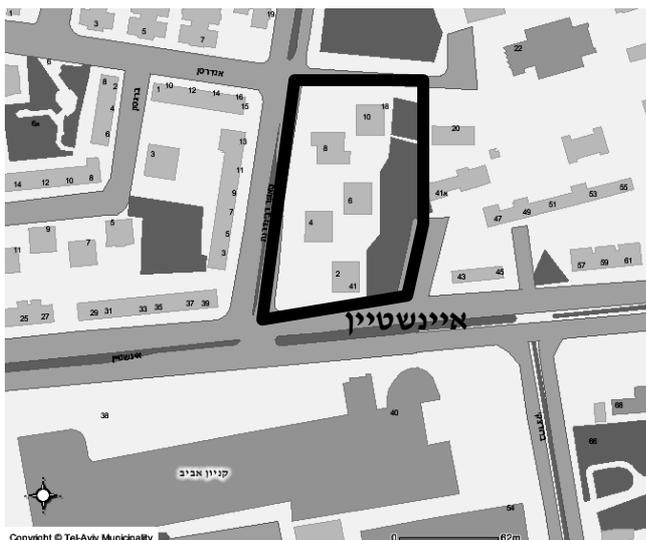
חוות דעת מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר יורם ברק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר יורם ברק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, אסף זמיר ואהרון מדואל.



מתחם טאגור - התחדשות.

מטרת הדיון: דיווח.

מסלול התב"ע: בסמכות הוועדה המחוזית.

מיקום: רמת אביב ב' בין רח' אינשטיין, טאגור ואנדרסן.

כתובת: טאגור רבינדרנארט 2 - 10.

גוש/חלקה:

חלקה	גוש
229	6649
242	6649
243	6649
247	6649
250	6649
251	6649

שטח קרקע: כ- 12.5 דונם.

מתכנן: נעמה מליס- אדריכלים

יזם: אשדר חברה לבניה בע"מ

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים.

מצב השטח בפועל: 5 בניינים בני 3 קומות על עמודים. 60 יח"ד, בנות כ- 70 מ"ר. מצב פיזי רע.

מצב תכנוני קיים: קיימת תכנית להרחבות דיור, עד 101 מ"ר עיקרי. רק דירות בודדות הורחבו. קווי הבניין המאושרים: 7 מ' לרח' טאגור, 8 מ' לרח' אינשטיין, 5 מ' לרח' אנדרסן.

מצב תכנוני מוצע: התחדשות עירונית, ע"י הריסת המבנים הקיימים ובניית בניינים חדשים למגורים עם סה"כ 206 יח"ד. זאת ע"י:

1. שינוי יעוד ממגורים, שצ"פ ודרכים למגורים בשילוב מוסדות חינוך, דרך משולבת, שצ"פ, שפ"פ וזכות מעבר תת- קרקעית.
2. קביעת היקף שטחי הבניה העיקריים לכ- 27,700 מ"ר ושטחי שרות של כ- 9,340 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ו- 23,340 מ"ר לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
4. קביעת קווי בנין מתאימים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

בישיבתה מספר 0031-008'ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הוצגה בפני הועדה התכנית שהוגשה ע"י היזמים לועדה המחוזית עפ"י סעיף 62ב'. חברי הועדה הביעו את התנגדותם לקידום התכנית מכיוון שהיא חלק ממתחם בן 3 תכניות ואלה נמצאות באמצע בדיקות מקצועיות. חברי ועדה רוצים לראות ראייה כללית למקום עם כל התוכניות המקודמות לאורך רחוב איינשטיין. נציג הדיירים – הודיע שיש לו 48 מתוך 60 חתימות של דיירים שבעד התכנית ולטענתו הדיירים שלא חתמו הם לא מתנגדים לתכנית אלא מסיבות שהם מבוגרים ומפוחדים. טלי דותן נציגת הועדה המחוזית מסרה שהתכנית הגיע לועדה המחוזית באוגוסט 2008 ונבדקה על ידם וההערות של הועדה המחוזית לתכנית הועברו ליזמי. לכן הם לא רואים סיבה לא לקדם את התכנית להפקדה, לאחר שתתוקן.

החלטת הועדה:

הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום 30 יום. במהלך ה – 30 יום מה"ע ידאג לחוו"ד תנועה, מבני ציבור ושצפ"ים של כל התוכניות פינוי בינוי לאורך רחוב איינשטיין ויצג אותם בפני הועדה. מה"ע יפנה לועדה המחוזית בבקשה לדחות את הדיונים שם בתכנית הנ"ל, עד אחרי שהועדה המקומית תקבלה החלטה בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:

מתחם קאנטרי קלאב ת"א בצומת גלילות.

כתובת:

תל אביב - יפו
רחוב יוניצ'מן 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	1-4

שטח התכנית: 142.047 דו'.

מתכנן:

ברעלי, לויצקי, כסיף אדריכלים (1989) בע"מ.

מגיש:

קאנטרי על הים בע"מ.

בעלות:

עת"א-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל: בנוי בחלקו ומפותח כשטחי קאנטרי קלאב.

מצב תכנוני קיים: בהתאם לתב"ע המאושרת (2566) : מגורים, מסחר, תיירות ונופש, שצ"פ שב"צ ודרכים. בתב"ע הנ"ל נדרשת תכנית, בסמכות המקומית, להסדרת האיחוד והחלוקה החדשה.

מצב תכנוני מוצע: תכנית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 62א(א)(1), מתואמת עם ממונה תשתיות ומקרקעין.

זמן ביצוע: מייד.

ח"ד הצוות:
לקדם התכנית להפקדה.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008

בישיבתה מספר 0024-08ב' מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, יעל דיין, אריה שומר, שלמה זעפראני, מיטל להבי ושמוליק מזרחי

לאור התקדמות התכנון והבינוי עולה, כי חלוקת יח"ד בין שני מגרשי המגורים תשתנה למול המאושר בתב"ע. זאת ללא שינוי בסך יח"ד בתכנית וללא שינוי בזכויות הבנייה. לפיכך, במגרש מס' 1 יהיו 100 יח"ד ובמגרש מס' 2 יהיו 200 יח"ד. הבעלות של שני המגרשים היא אחת. חוו"ד היוע"מ למינהל ההנדסה, עו"ד שרי אורן, מיום 25.12.08, היא שיש לאשר שינוי זה במסגרת התב"ע המקודמת כעת.

הוועדה מתבקשת לאשר חלוקה זו של יח"ד בין מגרשי המגורים.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר חלוקה של יח"ד בין מגרשי המגורים כך:
במגרש מס' 1 יהיו 100 יח"ד ובמגרש מס' 2 יהיו 200 יח"ד. הבעלות של שני המגרשים היא אחת.
משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: מצפון- רח' הרכבת, מדרום- גוש 6977 חל' 199, 21-23, 19, 29
 ממערב- גוש 6977 חל' 1, 27, 28 ורחוב בני ברק
 ממזרח- גוש 6977 חל' 245

כתובת: רחוב הרכבת 56-68

גושים וחלקות בתכנית:

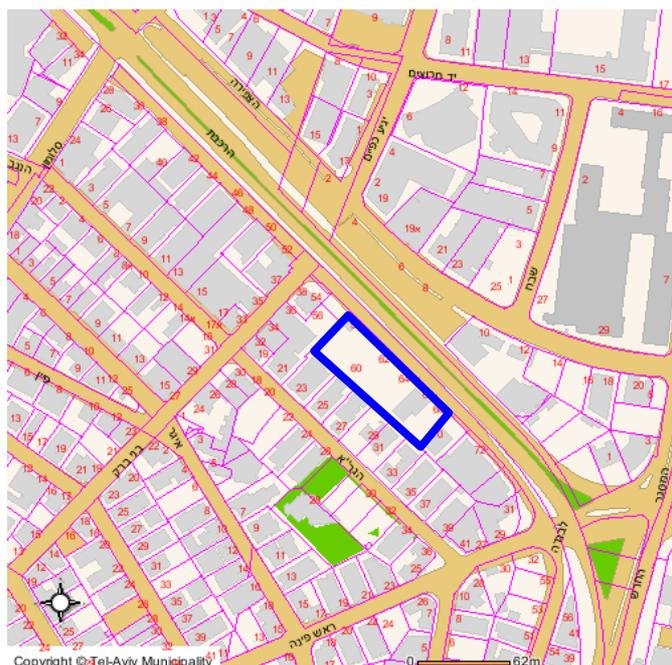
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6877	מוסדר	חלק	214, 252, 192	

שטח התכנית: 2.99 ד'

מתכנן: אדרי רמי וימר

יזם: נעמן- איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ

בעלות: פרטיים



מצב השטח בפועל: מגרש ריק ובור ישן למרתפי חניה. בצמוד - נהרסו מבני ממגורות (סילו) של טחנת קמח. מאחור בחזית רחוב הגר"א- 4 בתי דירות (4-3 קומות) וכן מבנה עירוני המשמש לתעסוקה לנערים מוגבלים שכלית.

מדיניות קיימת: על פי תכנית המתאר המחוזית, התכנית האסטרטגית לתל אביב ותכנית אב מתחם התחנות דופן רחוב הרכבת היא חלק מרצועת המע"ר הדרומי, המובילה משדרות רוטשילד ודרך בגין לעבר נתיבי איילון. מדיניות הזכויות והבניה נגזרת ממדיניות הזכויות לאזור המע"ר המרכזי: עד 450% לשימושים עקריים למגרש ששטחו מעל 3 ד', בכפוף להוכחת כושר נשיאה של המגרש והסביבה הקרובה לנפח הזכויות המוצע ובכפוף להשתתפות היזם במימון משימות פיתוח שיידרשו בסביבה. תכנית האב למתחם התחנות ראתה ברצועת מע"ר זו הזדמנות ליצירת שטחי ציבור, חידוש עירוני ותנועת אנשים באזור נווה שאנן.

מדיניות רחוב הרכבת נערכה ל 2 צדדי הרחוב וסימנה מגדלי תעסוקה עד גובה 24 קומות בדופן הדרומית עם מרווחים, גינות ומעברים ביניהם לבין רחוב הגר"א שנועדו למעבר הציבור לתוך שכונת נווה שאנן ולרווחת התושבים והעובדים במקום. במדיניות זו, רחוב הגר"א מיועד להוות תפר בין רצועת המע"ר והשכונה, הן מבחינת ערוב השימושים, הן מבחינת שטחי הציבור והן בבינוי (10-8 קומות, שאר השכונה- 4-6 קומות).

מצב תכנוני קיים: תכנית 3204 קבלה תוקף השנה.

התכנית קבעה:

1. איחוד החלקות הכלולות בתכנית למגרש מאוחד לבניה בגודל כ- 3ד', שינוי יעוד המגרש המאוחד מאזור תעשייה לאזור מרכז עסקים ראשי (להלן "מע"ר").

2. שינוי יעוד השטח מתעשייה (על פי תכנית מס' 56, 50, E, F ו 44 ו 10431א) לאזור מע"ר.

3. הגדלת זכויות הבניה במגרש המאוחד מ- 187.5% שטח עיקרי (לשימושי תעשייה) באופן שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 13,750 מ"ר, במגדל בגובה עד 23 קומות, מתוכם 550 מ"ר למסחר בקומת הכניסה ואופציה למגורים בכדי 3,440 מ"ר בקומות העליונות.

ב. בנוסף הותרו 5,500 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים 15,280 שטחי שרות תת קרקעיים.

4. סימון זיקת מעבר לציבור ברוחב 7 מ' למדרכה בחזית רחוב הרכבת, וקביעת זיקת הנאה ושפ"פ לרחבה גינה בשטח 500 מ"ר בהמשך למדרכה ובמערב המגרש.

4. סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב בירידה לחניה לטובת המגרש השכן ממזרח.

5. קביעת קוי בנין כדלקמן: 7 מ' לחזית, לצדדים ולאחור 5 מ'. מרתפים בגבולות המגרש למעט נסיגה בהתאם לרצועת התכנון לרק"ל בתת הקרקע לחזית.

תחום המרתף העליון הוגבל בשטח השפ"פ כך שיובטח עומק אדמה של 3 מ' מתחת לפני הקרקע.

6. עבור הזכויות שמעל 300% סוכם כי היזם ישתתף בביצוע שיפורים סביבתיים ותנועתיים בסביבת המגרש ובשכונת נווה שאנן, שיוגדרו ע"י עת"א.

מצב תכנוני מוצע :

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כנדרש בתב"ע 3204 בסעיף 12 כדלקמן :
"התכנית תפרט את העמדת המבנה בתחום המגרש , המפלסים השונים עיצוב החזיתות וחומרי הגמר, הגישות לבנין ולרכב ולהולכי רגל, מיקום והתייחסות לחניה התפעולית, הסדר פינוי האשפה, פרטי הפיתוח של כל השטחים הפתוחים והרחבות מעל פני הקרקע ומפלסי הפיתוח, נטיעת עצים בוגרים, פתרונות ניקוז, ריהוט חוץ, מיקום מתקני אוורור המרתפים והשטחים המסחריים, הגישה לחדר השנאים התת קרקעי, מיקום זיקות ההנאה וכל פרט אחר שיידרש ע"י מה"ע".

חוו"ד הצוות:

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תואמת למדיניות באזור

אם תוך 3 שנים מיום אישור הועדה לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

בישיבתה מספר 0031-008 ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב.
תנאי להיתר בניה – בעת הוצאת היתר בניה צריך לעמוד בתקנים של בניה ירוקה לאותה תקופה.
משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	07/01/2009
דיווח לועדה על התקדמות הכנת התכנית	12 - 0031-08

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, ממ"י

רקע:

בישיבתה מספר 0005-08 מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק. בנוסף לדרכים הקבועות בחוק לפרסום ההודעה על הכנת התכנית, אישרה הועדה לבצע הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 0012-08 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תכנית העבודה לשיתוף הציבור. וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לועדה בהמשך הליך התכנון. כן הוחלט כי חברי הועדה יודעו על מפגשים פתוחים לציבור המתקיימים כחלק מהליך שיתוף הציבור בתכנית המתאר.

מטרת דיון זה לדווח לועדה המקומית על התקדמות הכנת תכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור שבוצעו עד כה ולהציג לועדה את תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור. מטרה נוספת לדיון היא עדכון הועדה על שלב התכנון הבא ועל פעולות שיתוף הציבור המתוכננות לשלב זה.

התקדמות הכנת תכנית המתאר:

בשלב התכנון הראשוני רוכז המידע התכנוני הקיים, מדיניות התכנון המאושרת והידע הקיים במינהל ההנדסה תוך ארגונו למסמכים שלדיים על פי נושאים. המידע הקיים רוכז בדוחות העוסקים בנושאים הבאים: תעסוקה, מגורים, מרחב ציבורי, שטחי ציבור, מסחר, אזורים מעורבים, תנועה, איכות סביבה, אקולוגיה עירונית ומלונאות. הדוחות פתוחים לעיון הציבור באתר האינטרנט של תוכנית המתאר.

פעולות שיתוף הציבור שבוצעו עד כה:

בשלב התכנון הראשוני בוצעו הליכי השיתוף הבאים:

- בהתאם להחלטת הועדה המקומית, התבצעו הליכי ידוע אשר כללו פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77. בנוסף, נשלחה ההודעה על הכנת התכנית לגורמים הקהילתיים בעירייה וכן לארגונים מחוץ לעירייה. יחד עם שליחת ההודעה, התקיימו מפגשי הסברה עם גורמים אלו.
- הוקם אתר אינטרנט עירוני בו ניתנים הסברים כלליים על תכנית המתאר, על תהליך התכנון ועל תהליך השיתוף. באתר מוצגים תוצרי התוכנית וניתנים בו הסברים על מושגים מעולם התכנון. האתר כולל פרטי התקשרות לצוות התכנית בטלפון, בדואר אלקטרוני ובכתב. מאז הוקם האתר נרשמו בו מאות ביקורים ולצוות תכנית המתאר הגיעו דרכו פניות רבות.
- התקיימו 10 מפגשי תיאום ממוקדים, שבעה מהם עם תושבים בפריסה כלל עירונית. ושלושה נוספים עם בעלי עניין בנושאים ספציפיים - ארגוני סביבה ותחבורה, ארגוני תכנון ופגישה עם הפורום הירוק. במפגשים ניתן הסבר מהי תכנית מתאר, הוצג תהליך הכנתה ותהליך השיתוף המתוכנן. החלק המרכזי בכל מפגש הוקדש לדיון משותף שמטרתו הצפת סוגיות תכנוניות לבחינה בהמשך תהליך התכנון. במפגשי התיאום השתתפו כ-200 בעלי עניין
- התקיימו 5 מפגשים פתוחים לקהל בפריסה כלל עירונית. גם במפגשים אלו ניתנו הסברים בדומה למפגשי התיאום הממוקדים. עיקר המפגש כלל אפשרות להצגת אמירות, הערות ושאלות מהקהל אשר קיבלו את התייחסות צוות התכנון. במפגשים הפתוחים השתתפו כ-500 בעלי עניין.

- התקיימו מפגשי עדכון עם אנשי מקצוע מתחום התכנון, עם חברי "הפורום הירוק" ועם קבלנים, יזמים ונציגי המגזר הפרטי. במפגשים הוצגו מסקנות שלב התכנון הראשוני ובהם מטרות תוכנית המתאר וסוגיות מרכזיות שאותרו לטיפול בה.
- סיכומי כל המפגשים פתוחים לעיון באתר האינטרנט של תוכנית המתאר.

תוצרי שלב התכנון הראשוני:

על בסיס עבודת הצוות המקצועי ופעולות שיתוף הציבור הוגדרו מטרות תוכנית המתאר והסוגיות המרכזיות בהן תעסוק התכנית. דוח המציג המטרות והסוגיות וכן כיווני פיתוח אפשריים לעיר הנגזרים מהן, פתוח לעיון באתר האינטרנט של תוכנית המתאר. מפורטות להלן מטרות תוכנית המתאר כפי שהוגדרו עד כה. יש להדגיש כי המטרות הן מטרות ראשוניות בלבד, המטרות מחולקות לפי הנושאים בהם עסק התכנון בשלב הראשוני. בשלבי התכנון הבאים יבחנו המטרות מחדש ויתכן כי יעברו שינויים בשל עבודת צוות התכנון, הערות הועדה המקומית, או בעקבות עמדות שיעלו על ידי בעלי עניין שונים בתהליך שיתוף הציבור.

תעסוקה

תוכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לחיזוק מעמד העיר כמנוע המשק הישראלי וכמרכז מוסדות הכלכלה המובילים של המדינה. התכנית תאפשר פיתוח של ענפי הכלכלה בהם לעיר יתרון יחסי תוך נקיטת אמצעים להעצמת העיר כמרכז הנהלות תאגידים ועסקים, כמוקד למערך תומך של שירותים עסקיים וכחוליית קשר של המדינה עם מרכזי עסקים בעולם. תוכנית המתאר תביא למשיכת תעשיות עתירות ידע ליפו, לדרום העיר ולמזרחה, בשילוב עם מוסדות להשכלה גבוהה, כמנוף לפיתוח חדשני ומעודכן לאיזורים אלה וכאמצעי המסייע להתבססות העיר בתחומי ההמצאה החדשנות והייצוא.

מטרות מתאריות

- יצירת מלאי תכנוני לשטחי תעסוקה בהיקף של כ-4 מליון מ"ר אותם ניתן יהיה לממש בתכניות מפורטות, להשגת יעד המועסקים בשנת היעד 2025.
- קביעת הנחיות תכנוניות לעידוד שימושי התעסוקה הנדרשים בעיר עד לשנת היעד תוך יצירת אזורי תעסוקה בהם יתקיימו זה בצד זה שימושים מגוונים.
- קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וליצירת שטחי תעסוקה חדשים באזורים הבאים:
 - אזורי תעסוקה מוטי הסעת המונים
 - אזורי תעסוקה בדרום העיר וביפו
 - בתעסוקה צמודת מגורים
- פיתוח המרחב הציבורי באזורי תעסוקה.
- הבטחת תנאים סביבתיים התואמים לפיתוח שטחי התעסוקה לסוגיהם תוך שימת דגש על הממשק בין שימושי התעסוקה לשימושי מגורים.

מגורים

תוכנית המתאר תביא לקידום ת"א-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים, המאופיינת בחינוך איכותי, בשוויון הזדמנויות ובפלורליזם. אטרקטיביות זו תובטח בתכנית המתאר על ידי שדרוג פיזי של איזורי מגורים, תוך צמצום הפערים בין חלקי העיר. בנייה חדשה המחדשת את מלאי המגורים תוך השתלבות במרקם הקיים, ובקצב מבוקר, תהווה אמצעי נוסף להגדלת היצע מגורים איכותי בצפיפות בינונית עד גבוהה. תוכנית המתאר תקבע הנחיות שיאפשרו דיור הולם לאוכלוסיות מגוונות ובכלל זה בעלי הכנסה בינונית ונמוכה.

מטרות מתאריות

- הבטחת מלאי תכנוני של יחידות מגורים להשגת יעד אוכלוסיה של 450,000 תושבים בשנת 2025.
- שמירה על מגוון שכונות מגורים ומגוון אפשרויות מגורים כך שיתאפשר דיור הולם ואיכותי לאוכלוסיות השונות המתגוררות בעיר באופן קבוע או זמני, תוך שמירה על מצב פיזי נאות של מלאי הדירות.
- ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני במרקמים הקיימים וקביעת צפיפות בינונית עד גבוהה בשכונות מגורים חדשות תוך שיפור איכות הסביבה וטיפול איכות החיים.
- עידוד התחדשות שכונות המגורים הותיקות ברחבי העיר, כולל מימוש מלאי דירות מאושר ולא בנוי בפועל.
- פיתוח מבוקר של שכונות מגורים חדשות בצפון מערב ובצפון מזרח העיר, תוך שאיפה למגוון גדלים וצורות בניו ליצירת ערבוב אוכלוסיות.
- שמירה וחיזוק איכויות של הסביבה הבנויה ושל המרחב הציבורי באזורי מגורים תוך חיזוק הרצף העירוני בין שכונות העיר ותוך שימור המורשת המקומית הבנויה, האדריכלית והאורבנית.

שטחי ציבור

תוכנית המתאר תדאג להיצע מגוון של שטחי ציבור החיוני להבטחת איכות חיים עירונית מיטבית לתושבי ת"א-יפו, למשיכת אוכלוסיה חדשה לעיר ולשמירת מעמדה של ת"א-יפו כמרכז אזרחי ותרבותי של המטרופולין והמדינה. התוכנית תבטיח ניצול מושכל ויעיל של שטחי הציבור כדי לאפשר התחדשות עירונית ובניה בצפיפות גבוהה החשובות להתפתחות העיר ולשמירת חיוניותה והתואמות את מדיניות התכנון הארצית.

מטרות מתאריות

- הבטחת היצע זמין ומגוון של שטחי ציבור שיאפשר לספק מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בהיקף ובפריסה הנדרשים עבור האוכלוסיה הקיימת והצפויה.
- הבטחת היצע מספיק של שטחי ציבור מטרופוליניים, המתאימים מבחינת גודלם ומיקומם למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים האמורים לשרת גם את תושבי המטרופולין והמדינה כולה.

- הבטחת מאגר שטחי ציבור לטובת הדורות הבאים כדי לאפשר את המשך פיתוחה של העיר תוך התאמה לשינויים באורח החיים ובתפיסות התכנוניות בעתיד.
- ניצול יעיל של שטחי ציבור בעיר המאופיינת בלחצי פיתוח ובמחסור בקרקע ציבורית, שילכו ויגדלו.
- הבטחת טיפול יעיל בשטחי הציבור על ידי גורמי העיריה השונים, החל משלב התכנון ועד לשלב הקמת מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים.
- הבטחת אפשרות פיתוח של מוסדות ציבור מרכזיים ופארקים ייחודיים שיהוו מנוף להתחדשות עירונית באזורי העיר הותיקים, במיוחד בדרום ובמזרח העיר.

מרחב ציבורי

בהתבסס על "חזון העיר", תכנית המתאר תציע כלים תכנוניים להשגת המטרות התכנוניות הבאות בנושא המרחב הציבורי: שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי, הן החלל הפתוח והן המבנים העוטפים אותו, כולל יצירת סביבה נוחה להולכי רגל, לרבות לאנשים עם מגבלות, ולרכובי אופניים, תוך שיפור הדימוי החזותי והזהות העיצובית של העיר; החייאת הרחוב המסחרי העירוני והחזרתו למוקד החיים בעיר; חיזוק נוכחות הים בחיי העיר ובנופה, על ידי פיתוח רצועת החוף לטובת כלל הציבור ומתן זהות עיצובית למרחב הציבורי של החוף ולרחובות המובילים אליו. התכנית תפעל ליישום הקווים האסטרטגיים ולהשגת המטרות התכנוניות הללו תוך התייחסות ומתן דגש להיבטים כלכליים, חברתיים וסביבתיים.

מטרות מתאריות

- יצירת שלד מרחב ציבורי כלל עירוני אשר יסייע למימוץ הפוטנציאל של המרחב הציבורי בכל איזור בעיר כדי לתת מענה לצרכים הקיימים ועתידיים.
- קביעת הנחיות תכנוניות לעידוד יצירת מגוון רחב של מקומות במרחב הציבורי, מבחינה תפקודית ועיצובית והפיכת המרחב הציבורי למקום מפגש והתרחשות.
- קביעת הנחיות תכנוניות ליצירת מרחב ציבורי המהווה מערכת תפקודית אחת, בעלת רציפות והמשכיות.
- הפיכת המרחב הציבורי לסביבה נוחה להולכי רגל המאופיינת בהנגשה אוניברסלית ויצירת העדפה מתקנת לתנועה הלא ממנועת.
- קביעת הנחיות לחיזוק ולפיתוח הטבע העירוני וערכי מורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי.

מסחר

תכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לחיזוק מסחר מתמחה ויחודי לאורך הרחובות המסחריים הראשיים, במיוחד באותם ענפים המשרתים צרכני תרבות ובילוי. זאת, כדי להחזיר רחובות אלה למוקד החיים בעיר, לפתח מחדש תרבות של חיי רחוב במתחמים שונים, לתת מענה לביקושים מיוחדים של צרכנים מקרב האוכלוסיה העירונית והמטרופולינית, לסייע להתפתחות עסקים קטנים ובינוניים כענף נוסף לחיזוק הכלכלה העירונית ולהרחבת התעסוקה לגרים בה. תכנית המתאר תגדיר את "מרחב התרבות והפנאי" של העיר תוך פיתוח מתחמי תרבות ובילוי ומערך קשרים ביניהם.

מטרות מתאריות

- יצירת מלאי תכנוני לשטחי מסחר (לשנת היעד) בהיקף של כ-400 אלף מ"ר אותם ניתן יהיה לממש בתכנוניות מפורטות.
- קביעת הנחיות תכנוניות לעידוד מגוון שימושי מסחר בעיר תוך מתן העדפה למסחר היוצר דפנות פעילות למרחב הציבורי הפתוח.
- קביעת הנחיות תכנוניות לעידוד שימושי מסחר:
 - לאורך רחובות מסחריים
 - בשווקים
 - בחידוש מרכזים מסחריים שכונתיים
- קביעת הנחיות תכנוניות לפיתוח מתחמי תרבות, בילוי ופנאי והקשרים ביניהם.
- קביעת הנחיות עיצוב לאזורי מסחריים תוך מתן דגש לפיתוח קומת הקרקע באזורי מסחר ולחזיזות רחובות מסחריים.
- הבטחת תנאים סביבתיים אשר ימנעו מטרדים משימושי מסחר לשימושים אחרים ובמיוחד לשימושי מגורים.

אזורים מעורבים ושימושים מעורבים

תכנית המתאר תסייע לפיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית – עיר פתוחה להתחדשות אך גם משמרת את מורשתה האדריכלית-תכנונית, מאזנת ומשלבת בין הרקמה הבנויה למרחב הפתוח, שומרת על עירוב שימושים מושכל, פועלת לצמצום מטרדים סביבתיים ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית, יעילה ובת-קיימא.

מטרות מתאריות

- פיתוח התפיסה העירונית המעודדת קידום אזורים בעיר בהם מתקיימים שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר זה בצד זה.
- קידום ופיתוח האזורים המעורבים במרכז העיר וטיפוח שימושים מעורבים באזורי המגורים בעיר, תוך הגדרת אופיו היחודי של כל אזור ומאפייניו ותוך התייחסות לתפקודו של האזור במרחב העירוני.
- שמירה על איכויות אורבניות במרקמים הותיקים המעורבים, במקביל לפיתוח מגורים וסביבות עבודה מודרניות ללא פגיעה באופיים המיוחד של אזורים אלה.
- עידוד ופיתוח היצע מגוון של מגורים המתאים לצרכי אוכלוסיה המעוניינת להתגורר באזורים מעורבי שימושים.
- יצירת סביבה נאותה לכלל השימושים באזור המעורב, תוך שמירה על תפקוד תקין של כל אחד מן השימושים ותוך שמירה על היתרונות של סביבה בה קיים מגוון פעילויות במרחקי הליכה המצריך שימוש מוגבל בכלי רכב.

תחבורה

תכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לפיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית בתל-אביב - יפו אשר תיצור הזדמנויות שוות לנסיעה בכל האמצעים, תספק נגישות טובה להולכי רגל, לנוסעים ולסחורות בעיר כולה ולמרכז המטרופוליני ולמתחמי הפעילות

הראשיים בפרט. פיתוח מערכת התחבורה בתכנית המתאר יעשה תוך שמירה על הסביבה, המערכת האקולוגית והמורשת התרבותית לרווחת הדור הנוכחי והדורות הבאים.

מטרות מתאריות

- יצירת מערכת תחבורה הנותנת מענה הולם ליעדי האוכלוסיה והמועסקים בשנת היעד 2025 התואמת את התפרוסת המתוכננת של שמושי הקרקע.
- קביעת הנחיות לשיפור הנגישות למרכז המטרופוליני, לאזורי תעסוקה ברמת החי"ל ובמבואות יפו ולמוקדי פעילות מושכי קהל נוספים בעיר.
- קביעת הנחיות לשיפור הנגישות והניידות בעיר, תוך הפחתת הגודש הקיים ותוך הגברת הבטיחות בדרכים, בין השאר על ידי מערכת הסעת המונים.
- שילוב מערכת התחבורה כחלק ממערך המרחב הציבורי בעיר תוך שימת דגש על איכות סביבת הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
- קביעת הנחיות והבטחת תנאים להפחתת ההשפעות השליליות של מערכת התחבורה בהיבטים הסביבתיים והחברתיים.

שלב התכנון הבאים ופעולות שיתוף ציבור מתוכננות:

- השלב השני של הכנת תכנית המתאר הוא השלב האינטגרטיבי בו תתבצע אינטגרציה של הנתונים שנאספו בשלב התכנון הראשוני ויבדקו הדרכים בהן יכולה תכנית המתאר לתת מענה למטרות, כפי שהוגדרו לעיל. על בסיס עבודה זו, יפותחו חלופות התכנון אשר מהן תגובש במהלך שנת 2009 חלופת התכנון הנבחרת. שלב זה ילווה בהליכי שיתוף כמפורט להלן:
- סדנאות תכנון בדגשים אזוריים ונושאים לליבון סוגיות שנמצאו כראויות לדיון בשלב הראשון ובחינת כיווני תכנון אפשריים לפיתוח חלופות תכנון.
 - מפגשים פתוחים להצגת תוצרי סדנאות התכנון והחלופות המוצעות.

בהמשך השלב האינטגרטיבי, יתבצע הליך הערכת חלופות לצורך בחירת החלופה הנבחרת. גם שלב הערכת החלופות ילווה בהליכי שיתוף ציבור. בטרם יוצגו החלופות לציבור, ישוב צוות התכנון ויעדכן את הועדה המקומית כל התקדמות התהליך ועל החלופות המוצעות.

חוו"ד הצוות:

1. צוות העבודה ידווח לוועדה המקומית על התקדמות הליך התכנון, ויצג את המסקנות ותוצרי הליך שיתוף הציבור.
2. צוות העבודה יציג לוועדה המקומית את חלופות התכנון טרם שלב הערכת החלופות.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב וינברג הציג בפני חברי הועדה את עיקרי תוצרי שלב התכנון הראשון של התוכנית ואת מהלכי התכנון ושיתוף הציבור הצפויים בחודשים הקרובים. חברי הועדה ביקשו כי תוכנית המתאר תוצג בפניהם בהרחבה על מנת שיוכלו ללמוד לעומק את תכני התוכנית ולדון ברעיונות המוצעים בה.

החלטת הועדה:

יו"ר הועדה יקבע מספר מפגשי בוקר לכל חברי הועדה ללימוד התכנית ולדיון בהצעותיה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ורחל גלעד- וולנר.

התוכן	מס' החלטה 07/01/2009 13 - 0031-008-ב'
תא/ג 2615 - אלחנן ג' דיון בהפקדה	

מטרת הדיון: המלצה להפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

כתובת: רחוב אלחנן 2-4, רחוב התבור 4-8, רחוב 373 מס' 8, רחוב אלחנן 11-17, רחוב מוהליבר 1-11.
רחוב מטולה דופן מערבית, רחוב המרד 3-36, רחוב 463 מס' 1.

גוש חלקה:

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7002	מוסדר	חלק מהגוש		2, 3, 4, 8, 32
7003	מוסדר	חלק מהגוש		1, 8, 15, 36, 38
7227	מוסדר	חלק מהגוש		84-86, 91, 93, 96
7228	מוסדר	חלק מהגוש	61, 69-67, 30, 35-33	66
7420	מוסדר	חלק מהגוש		105, 106, 107

שטח הקרקע: 24.268 ד'

מגיש התכנית: פרטיים עיריית תל-אביב

מתכנן: גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קו ומטרה בע"מ

בעלות: נווה צדק על הים בע"מ.

עיריית תל-אביב

מצב השטח בפועל:

רוב המגרשים המיועדים למגורים פנויים ומשמשים כחנייה – **מגרש מס' 1** בתכנית (מצפון לרח' אלחנן).
על מגרש המיועד למבני ציבור, **מגרש מס' 2** בתכנית, בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר קיימים מבני ציבור פעילים: סמינר בית-יעקב לבנות, בית אברמס לילדים נכים, בי"ס כלל עירוני תקומה. כל מוסד פועל כיחידה סגורה עצמאית.
המגרשים בפינות הדרום-מזרחית והצפון-מזרחית של המגרש תפוסים בפועל ע"י פרטיים, בשימוש מגורים וגן ילדים פרטי.
על דרך מאושרת (מעל 20 שנה) קיים כביש חד נתיבי + חנייה לאורך צד הרחוב וכן מבני ציבור פעילים המייצרים צוואר בקבוק לתנועה ממערב למזרח בצומת הרחובות נור/המרד/יצחק אלחנן/הכרמל.

מדיניות לאזור: הועדה המקומית ויזמים פרטיים מקדמים לאורך רחוב יצחק אלחנן, רחוב המרד ובתפרי נווה צדק מספר תכניות שמטרתן התחדשות עירונית באזור.

לצורך מימוש נדרשת הרחבת דרך, המאושרת בתכנית (למעלה מ-20 שנה).
על התכניות המוסיפות מגורים לתת פתרונות תנועה וחנייה, ושטחי ציבור בנויים ופתוחים עבורם ועבור האזור כולו. המדיניות דורשת פיתוח רחוב יצחק אלחנן כרחוב עירוני עם חזית מסחרית וקולונדה,

ומדרכות רחבות הכוללות שדרת עצים ושביל אופניים

- מצב תכנוני קיים:**
- (א) מגרש מס' 2: ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". ע"פ תכנית 2277 בתוקף קיימים על המגרש ייעודים של "מבנים ומוסדות ציבור" (קיימים), "אזור לתכנון בעתיד" ו-"דרך מאושרת". שטח המגרש לאחר הפקעת הדרך הוא כ-9,000 מ"ר
- (ב) מגרש מס' 1: ייעוד "מגורים מיוחד". ע"פ תב"ע 2615 א' בתוקף מיום 04.07.05: זכויות בנייה של 18,800 מ"ר שטח עיקרי למגורים ומסחר, מתוכם 1,550 מ"ר יותרו עבור רפסות פתוחות - מקורות בלבד. סך שטחי שירות מעל הקרקע לא יעלה על 11,000 מ"ר. כמו כן יותרו 18,500 מ"ר שטחים מתחת לפני הקרקע. גובה בניין מירבי 8 קומות מעל קומת קרקע. גובה מגדל 28 קומות מעל קומת הקרקע. עד 4 קומות מרתף.

מצב תכנוני מוצע:

- (א) התכנית קובעת את פיני מבני הציבור שנמצאים על דרך שהיום היא סטטוטורית, על מנת לאפשר פתיחת ציר יצחק אלחנן כציר עם חזית מסחרית, הולכי רגל ואופניים. הפיני יאפשר יישור ה"ברד" של רחוב יצחק אלחנן שיפור משמעותי בזרימת התנועה ופתיחת ציר ישיר אל הים.
- (ב) מגרש מס' 2: קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור והסדרת דרך בהיקפו של המגרש. קביעת זכויות והוראות למגרש זה ע"פ תכנית ל' על שינוייה.
- (ג) מגרש מס' 1: תוספת 5,775 מ"ר עיקרי למגדל מגורים. תוספת קומות עד ל-38 קומות מעל קומת הקרקע, הכל ע"פ קביעת שמאי מוסכם.
- (ד) התכנית נדרשת לתאום תכנון צמוד עם תכנית תפרי נוה-צדק הצפון מערביים הגובלת בה, לנושא פתרונות התנועה ברחובות פינס ומטולה.

טבלת השוואה:

* ביחס לתב"ע 2615 א' בייעוד "מגורים מיוחד"

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
זכויות לשטח עיקרי למגורים מיוחד	280%	366%
מ"ר	18,800	24,575
זכויות לשטחי שירות למגורים מיוחד	11,000	13,000
מ"ר	28 קומות	38 קומות
גובה (מעל קומת קרקע (מסחרית)	28 קומות	38 קומות
תכסית	65%	65%
מקומות חנייה	330	ללא שינוי

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

עיקרי ההסדר

למימוש התכנית,

עפ"י אגף הנכסים:

- א. קידום תכנית באמצעות תוספת זכויות בניה לצורך מימוש פתיחת ציר התנועה ממערב למזרח ברח' יצחק אלחנן והפיכתו לציר עם חזית מסחרית המוביל משד' רוטשילד לים.
- ב. פינוי המגרש הציבורי כמפורט להלן והכשרתו לשימושים התואמים את צרכי הסביבה.
1. פינוי מוסד החינוך בית יעקב והעתקתו למקום חליפי.
 2. פינוי מוסד בית אברהם והעתקתו למקום חליפי.
 3. פינוי מבנה המשמש כגן ילדים ובית מגורים בקרן הרחובות אלחנן ומטולה.

ביצוע ומימוש המשימות המפורטות לעיל מחייב פתרונות חלופיים לפינוי מוסדות בית אברהם ובית יעקב והעתקתם למקום חליפי אשר יאותר על ידי ועל חשבון היזם.

הפינוי יאפשר השמשת יתרת המבנים הציבוריים לאחר הריסת חלקם לצורך הרחבת תוואי הדרך לצרכים ציבוריים הנדרשים באזור.

כדאיות הפרוייקט נבחנה ע"י אגף הנכסים במו"מ שניהל עם היזם ונקבעו עקרונות הפינוי אשר כללו את הפרמטרים הבאים:

1. רכישת קרקע חליפית עבור בית הספר בית יעקב באזור מתאים, בניית מבנה ציבורי חדש על הקרקע החליפית והשמשתו לפעילות מלאה עבור ביה"ס.
2. תשלום בגין פינוי להעתקת מוסד בית אברהם.
3. פינוי מבנה חד קומתי המצוי בפינת הרחובות אלחנן ומטולה והמשמש כגן ילדים וכמגורים.

כחלק מההסדר ועל מנת לאמוד את עלות הפינויים נבחר השמאי מר שמואל פן אשר קבע אומדן לפינויים והתמורה המגיעה ליזם בגינם באמצעות תוספת זכויות בניה למגדל המאושר על פי תכנית 2615 א', כדלקמן:

1. רכישת קרקע חליפית: \$3,452,000.
2. עלות בניית מוסד בית יעקב: \$5,944,825.
3. פיצוי על הקטנת שטח חצר: \$337,500.
4. פינוי והעתקת מוסד בית אברהם: \$1,315,000.

לאור עבודת השמאי ובחינת הממצאים והמשימות (לאחר הערכת כל הפינויים והערכת זכויות הבניה הנוספות) קבע השמאי כי כל המשימות הכלולות בעסקה הנן שוות ערך לתוספת זכויות של 5,775 מ"ר למגדל המגורים המאושר עפ"י תב"ע 2615 א'.

סיכום:

- א. הואיל ועלותה של מטלה מסוג זה גבוהה מאד, הפתרון המומלץ לעיל יביא לחסכון רב לקופה הציבורית בעלות הפינויים ומימוש הפיתוח של האזור.
- ב. רכישת המגרש החלופי ע"י היזם מחוץ לתל אביב יפו ובקרבת אוכלוסיית היעד של בית הספר תביא למימוש מהיר של פינוי השטח הציבורי והכשרתו לייעודים ציבוריים במבנים שיוותרו בשטח הנותר, יעודים ציבוריים הנדרשים לתושבים בסביבה.
- ג. הפתרון המומלץ יביא לפינוי רח' יצחק אלחנן, הכשרתו והרחבתו עפ"י התכנית המאושרת כבר עתה, דבר שיביא לפיתוח השכונה.
- ד. הפתרון המומלץ יביא לשחרור של מתחם ציבורי לשכונה, כמו כן יאפשר שימוש מידי במבנים שיתפנו לצרכי ציבור.
- ה. מומלץ לקדם התכנית בכפוף לחתימת הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין המשימות והפינויים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י נילי פוך, אדר')

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים :

1. אישור העיצוב של תוספת הקומות למגדל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. יקבע בהוראות התכנית שגובה המגדל לא יעלה על 40 קומות, וחלל טכני מעליהן.
3. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' בממוצע.
4. כל הנקבע בתכנית העיצוב לתכנית 2615א' יחול גם על תכנית זו.
4. היזם ימסור כתב שיפוי כמקובל.

בישיבתה מספר 0031-08' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

צוות מרכז הציג את עיקרי התכנית. היזם הציג את התכנית באמצעות מצגת. חברי הועדה טוענים שפתיחת הציר לתנועה והרחבת הכביש יעביר את הפקק לכיוון גרוזנברג וכולבו שלום. יש צורך במקום בשבילי אופניים ומדרכות רחבות עם גינות, יש מחסור בבתי ספר באזור נווה צדק. יש להבטיח שלביות לתוספות המבוקשות. היזם נחמיה דויד מוסר שבת ספר לבנות בית יעקוב יעבור לבני ברק ברגע שהתכנית הזו תקודם להפקדה הנושא נסגר עם אלי לוי מנהל אגף הנכסים. ועד נווה צדק : לא שיתפו את תושבי נווה צדק בתכנית הנ"ל, מבקשים להכניס את התוכנית להליך של שיתוף ציבור. לטענתם לוקחים שטח שמשמש לציבור והופכים אותו לכביש. מבקשים תכנון כולל לכל האזור. אלי לוי מנהל אגף הנכסים מוסר שרוב התלמידות אשר מגיעות כיום לבי"ס הן לא מת"א. העירייה לא מסוגלת לפנות את הבי"ס מכיוון שלעירייה אין שטחים בגודל הזה ולא תוכל לעמוד בעלויות, שכן המגרש מוחכר לבית יעקוב לעוד שנים רבות והפינוי מחייב גם תשלום פיצוי בגין ביטול חוזה החכירה. יועץ התנועה של היזם הציג את התנועה והסביר שלא ניתן להרחיב באזור המזרחי לדו מסלולי בגלל המבנה לשימור במקום. דרור לוטן – מנהל מינהל החינוך והתרבות – מבקש לקדם את התכנית מכיוון שהוצאת הסמינר בית יעקוב מהמקום וקבלת שטח של 9 דונם למתקני חינוך ותרבות יהיה השג אדיר לעירייה. ארנון מציע לעשות שדרה ולחבר אותה לשד' רוטשילד עד הים. מה"ע יבדוק את הנושא. מיטל מבקשת להציג בפני הועדה חתך רחוב אחר בעוד שבועיים ובמקביל לאישור התכנית לשיתוף ציבור. הצעת החלטה של מיטל להבי – יש להביא לועדה בעוד שבועיים פתרונות תחבורתיים לפני אישור התכנית. לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – מיטל, רחל ואסף, 3 נגד – דורון – קול כפול, מזרחי ובביוף) ההצעה לא התקבלה.

החלטת הועדה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון, מזרחי, בביוף עוזרי, 2 נגד – מיטל ורחל, 2 נימנעו – אסף וארנון) הוחלט להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :

1. מה"ע יציג בפני הועדה את חתך הדרך ואפשרות שילוב שדרה במקום. הנושא יובא לועדה לפני העברת מסמכי התכנית המיועדים להפקדה לועדה המחוזית.
2. אישור העיצוב של תוספת הקומות למגדל ע"י מה"ע או מי מטעמו יהווה תנאים להוצאת היתר בניה.
3. יקבע בהוראות התכנית שגובה המגדל לא יעלה על 40 קומות, וחלל טכני מעליהן.
4. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' בממוצע.
4. כל הנקבע בתכנית העיצוב לתכנית 2615א' יחול גם על תכנית זו.
5. היזם ימסור כתב שיפוי כמקובל.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, בנימין בביוף, אסף זמיר ורחל גלעד- וולנר.

התוכן	מס' החלטה 07/01/2009
תא/2610 - סיירובן דיון בהפקדה (2)	14 - '08-0031

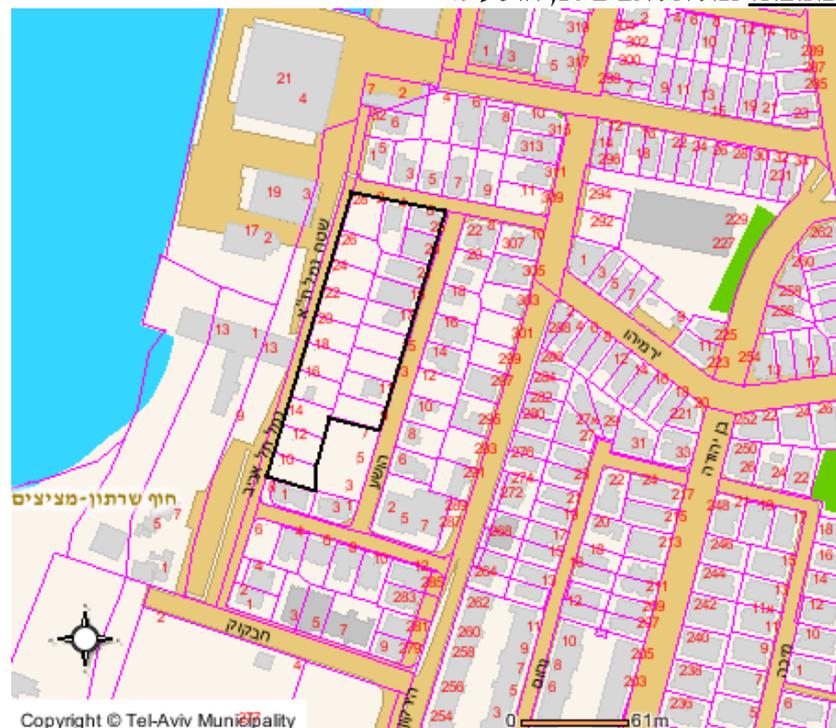
סיירובן הפקדה

מטרת הדיון: אישור להפקדה.

מסלול התב"ע: 1. בסמכות הועדה המחוזית.
2. בסמכות הועדה המקומית

מיקום: ממערב - רח' נמל ת"א, מצפון - רח' שער ציון, ממזרח - רח' הושע וחלקות 138,137,134,204, מדרום - חלקה 202.

כתובת: נמל תל אביב 10, הושע 9.



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6962		118	
6962		121	
6962		122	
6962		124	
6962		125	
6962		126	
6962		127	
6962		128	
6962		129	
6962		130	
6962		131	
6962		132	
6962		133	
6962		134	
6962		135	
6962		136	

	139		6962
	140		6962
	137		6962
	138		6962

שטח קרקע: כ- 8.262 ד'

מתכנן: יסקי-מור-סיון

יזם: סיירובן אינווסטמנט בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל: בחלקות 134 ו-137 בנויים בנייני מגורים בגובה 4 קומות, בחלקה 138 בנוי בנין בן 2 קומות. בחלקות נוספות קיימים בניינים ישנים שנאטמו בני קומה אחת. שאר החלקות משמשות כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: לאפשר פיתוח האזור על ידי תוספת זכויות למגורים ולמלונאות תוך הרחבת דרכים קיימות. התכנית המוצעת כלולה במתחם המהווה יחידה תכנונית אחת עם תכניות פועלים ג' ומתחם שער ציון/יורדי הסירה. הצעה לתכנון כולל של האזור הוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.9.02 (פרוט 19 – 2002 ב' החלטה מס' 12) וכללה פיתוח המתחמים למגורים, הרחבת רח' הירקון, פתיחת המשך ציר ירמיהו לכיוון נמל ת"א, פיתוח שטח ציבורי פתוח ברח' נמל ת"א וחניה ציבורית תת-קרקעית.

מצב תכנוני קיים: תכניות תקפות: 58, 96, 623, 887, מ', ע1, ג' ועוד. זכויות בניה: 168% למגורים (במקרה של איחוד חלקות לשטח מעל 500 מ"ר) ב-5 קומות מעל קומה מפולשת, חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' ומרתף חניה בגבולות הבנין על פי תכנית ע' מרתפים. תכנית 623 קובעת הרחבת רח' נמל ת"א, בנוי באזור מגורים 1 וחניה ציבורית בחלקות 121-122, 125-126, 129, 130, 133.

- תמ"א 13 – התכניות המוצעות כלולות בתחום איזור תיירות ונופש על פי הוראות תמ"א 13.**
- תיקון מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור) קובע את האיזור למגורים משולב מלונאות ונופש.** תמ"א 13/4 מחלקת את רצועת החוף למתחמי תכנון (מתחמי תכנון ומתחמי תכנון עקרוני) וקובעת לגביהם הוראות ספציפיות. התכנית המוצעת כלולה במתחם לתכנון מספר 24- עורף נמל תל אביב שגבולותיו- בצפון- רח' שער ציון, במערב- רח' נמל תל אביב, בדרום- רח' חבקוק, במזרח- רח' הירקון. ההוראות לגביו הן בין היתר:
1. תאושר תכנית כוללת למתחם כולו. ניתן, באישור הועדה המחוזית לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים (מוצע פיצול המתחם ל- 2 תכניות- סיירובן ומתחם שער ציון).
 2. יובטחו כאמור צירים ירוקים ברוחב שלא יפחת מ-6.0 מ' לא כולל מדרכות וכבישים (שני צירים ירוקים ברוחב 6.0 מ' מוצעים בתחום תכנית שער ציון שתוצג ברקע).
 3. יש להבטיח במסגרת התכנית שטח קרקע ביעוד תיירות ונופש בהיקף 30% משטח הקרקע (התכנית המוצעת קובעת בתחום מגרשי חב' סיירובן כ- 45% שטחי בניה למלון).
 4. יינתנו פתרונות חניה לשרות חוף הים הסמוך - הפתרון יינתן בתכנית המוצעת מתחת לשצ"פ.
 5. תוצג פריסה של נפחי הבינו העתידי תוך התאמה לנפחי הבינו המתוכננים באיזור.

חוק לשמירת הסביבה החופית: התכנית נמצאת בחלקה תחום 100 מקו החוף ובחלקה בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם להראות החוק לשמירת הסביבה החופית.

התכניות המוצעות כפופות לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

שלבי אישור התכנית: בתאריך 31.3.93 אישרה הועדה המקומית (פרוט' 9 ב-5) למגרשים בבעלות חברת סירובן (בשטח של כ- 4.6 דונם) תכנית בהיקף זכויות של 12,960 מ"ר שטח עיקרי ב- 3 מגדלי מגורים בגובה 11 קומות. בחלופה זו הוצע להעביר את השטח המיועד לחניה על תכנית 623 לרח' הושע ולהפכו לשצ"פ עם חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחו.

בתאריך 24.8.2004 (פרוט' 26-2004ב' החלטה מס' 6) אישרה הועדה המקומית תכנית עם בינוי שונה וכללה שלוש חלקות נוספות שאינן בבעלות חב' סירובן אשר משלימות את תכנון המתחם. התכנית כללה אישור ל- 13,000 מ"ר שטח עיקרי במגרשי חב' סירובן ו- 2,500 מ"ר לשלוש החלקות הנוספות. סה"כ 15,500 הבינוי שהוצע כלל 3 בנינים בני 7 ק' מעל קומת קרקע ברח' הושע, השלמת בניה בבנין קיים בחלקה 134 (הושע 19) לגובה זהה, ובנין בן 10 ק' מעל קומת קרקע בחלק הצפוני של המגרש. חלקות 122, 125, 126, 129, 130, 133 שהינן ביעוד חניה ציבורית לפי תכנית 623 הוצע לשנותן לשצ"פ וחניה תת-קרקעית. חלקה 121 יועדה לשצ"פ. חלקה 118 יועדה להישאר ביעוד מגורים לבנית בנין בגובה 6 קומות מתוך סה"כ זכויות הבניה בתכנית המוצעת.

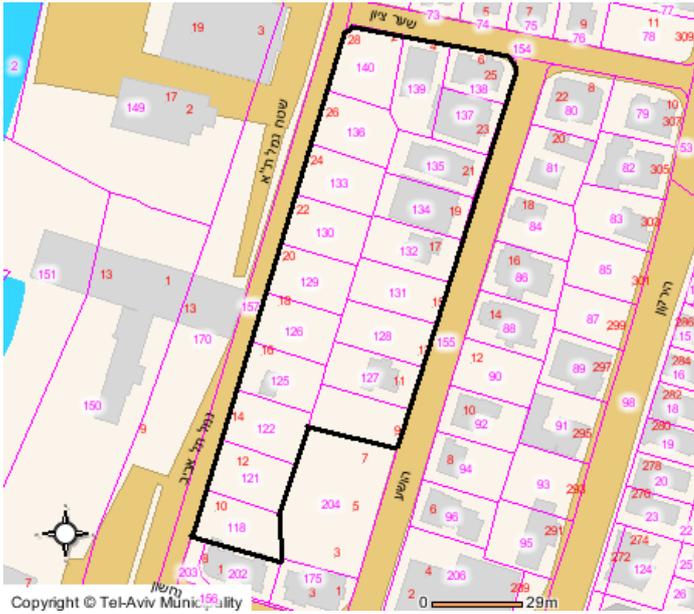
החלטת ועדה מיום 24.8.04: להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטחי הבניה המוצעים בחלקות 136, 139 ו- 140 בגוש 6962 ישמשו למלונאות בלבד עם אפשרות לקומת קרקע מסחרית. שאר החלקות בתחום התכנית ייועדו למגורים, שצ"פ ושצ"פ בהתאם למוצע בתכנית.
2. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשצ"פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השצ"פ והשצ"פ. תירשם זיקת הנאה ציבור במפלס הקרקע של השצ"פ.
3. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
4. מועדון הספורט לשימוש הדיירים ימוקם מתחת לקרקע. יותר למקם את מועדון הספורט בקומת הקרקע ובתנאי שלא יחרוג מתחום קוי הבנין ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית.
5. חתימת הבעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי סעיף 197.

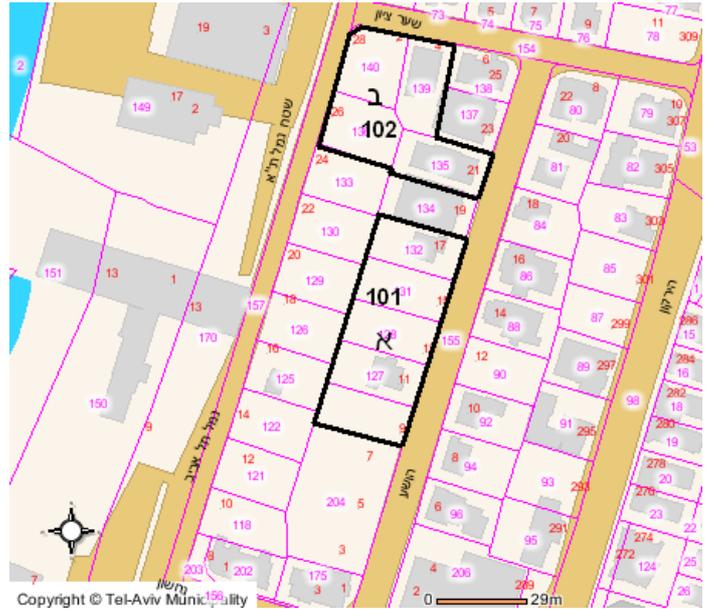
מצב תכנוני מוצע: לאור החלטת הועדה המקומית מיום 24.8.04 כמפורט לעיל מוצעת תכנית מתוקנת הכוללת מגורים מלונאות בהתאם לדרישת הועדה המקומית:

היזם מבקש לחלק את התכנית לשני שלבים:

1. **תכנית בסמכות הועדה המקומית** למימוש חלק מזכויות הבניה למגורים בהתאם לתכנית תקפות ובהתאמה לתכנית המוצעת (בסמכות הועדה המחוזית כפי שיפורט להלן) לבניית 3 בנינים מגורים בגובה 7 ק' מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג ברח' הושע.
2. **תכנית בסמכות הועדה המחוזית** הכוללת בין היתר תוספת זכויות בניה למגורים ומלונאות, קביעת שטחים לשצ"פ ושצ"פ וחניה ציבורית תת קרקעית.



גבול התכנית המוצעת בסמכות הועדה המחוזית



גבולות התכנית המוצעת בסמכות העדה המקומית

תכנית בסמכות הועדה המקומית:

1. התכנית תכלול את החלקות 135, 124, 127, 128, 131, 132 (רח הושע מס' 19, 17-9) ואת החלקות 140, 136, 139 (רח' שער ציון פינת רח' נמל תל אביב). כל החלקות הינן ביעוד מגורים א' על פי תכנית 58 ו- 623.
2. התכנית תקבע הוראות לאיחוד חלקות 124, 127, 128, 131, 132 למגרש אחד (מגרש 101) ואיחוד חלקות 135, 136, 139, 140 למגרש נוסף (מגרש 102).
3. תוספת זכויות בניה: 16% כפי שניתן לאשר בהקלה (+6% למעלית + 5% הקלה לשתי קומות).
4. ממגרש 102 יועברו 1417 מ"ר למגרש 101 כך שבסה"כ יותרו לבניה במגרש 101: 5200 מ"ר שטחים עיקריים. סה"כ שטחי בניה עיקריים במגרש 102 לאחר ההפחתה יהיו 1382 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית מי ולא יותר מ- 32% מהשטח העיקרי בכל אחד מהמגרשים. בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות.
5. הוראות בינוי:
 - א. במגרש 101 תותר בניית 3 בנינים למגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג.
 - ב. גובה הבנין לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' גגות.
 - ג. קוי הבנין יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
6. תותר העברת זכויות בניה לקומת העמודים לבניית דירות גן.
7. החניה תוסדר בתת- הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הכניסה והיציאה למרתפי החניה תהיה מרח' הושע בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה.
8. זכויות הבניה במרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית ע1. יותר מרתפים בגבולות המגרש.
9. הוראות הבינוי במגרש 102 ייקבעו בתכנית מפורטת.

טבלת השוואה – תכנית בסמכות הועדה המקומית:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	154% בקיר משותף 168% במצב של איחוד חלקות בשטח העולה על 500 מ"ר. חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות	מגרש 101 -שטח מגרש 2.056 דונם : 168% + 16% בהקלה + 69% (1417) מ"ר העברה ממגרש 102). סה"כ 253% סה"כ 5200 מ"ר עיקרי מתוכם 1417 מ"ר הועברו ממגרש 102. חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות
גובה	4 ק' + ק. קרקע+ חדרי יציאה לגג. 5 ק' + ק. קרקע +חדרי יציאה לגג במצב של איחוד חלקות.	מגרש 102 – שטח מגרש 1.521 דונם (נטו לאחר הרחבה): 168% + 16% בהקלה – 93% (1417) מ"ר המועברים למגרש 101). סה"כ 91% סה"כ 1382 מ"ר עיקרי לאחר הפחתה של 1417 מ"ר שהועברו למגרש 101.
יחידות דיור	ק. ק. + ק. ק. + חדרי יציאה לגג. 26.5 מ' + חדרי יציאה לגג ומקנים טכניים בהתאם לתכנית ג' גגות.	42 יח"ד במגרש 101
מקומות חניה	על פי התקן	על פי התקן

תכנית בסמכות הועדה המחוזית :

מטרת התכנית המוצעת היא לפתח את רצועת הבינוי שבין הרחובות הושע ונמל ת"א ע"י קביעת תוספת זכויות בניה למגורים ומלון בחלקות ביעוד מגורים ושינוי יעוד של החלקות ביעוד שטח חניה לשטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי תת-קרקעי ולשטח פרטי פתוח :

- התכנית המוצעת כוללת חלקות בבעלות חב' סיירובן (חלקן בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל) בשטח כולל של 4.6 דונם נטו (לא כולל שטחים להרחבת רח' נמל ת"א ושער ציון), מתוכן שתי חלקות (מס' 121,122) ביעוד שטח חניה וחלקה 118 ביעוד מגורים 1. כמו כן התכנית כוללת 3 חלקות בבעלות פרטיים ביעוד מגורים 1 : חלקה 134 (הושע 19), חלקה 137 (הושע 23) וחלקה 138 (הושע 25). בתכנית כלולות חלקות נוספות ביעוד שטח חניה : חלקות 125, 126 (בבעלות העירייה) וחלקות 129, 130, 133 (בבעלות קק"ל).
- חלקות 138, 137, 135, 134, 132, 131, 128, 127, 124 (רח' הושע 25-9) יישארו ביעוד מגורים, חלקות 135, 136, 139, 140 ישונו מיעוד מגורים ליעוד משולב למגורים ומלון. כל החלקות ביעוד שטח חניה (למעט חלקות 130,133) וכן חלקה 118 ביעוד מגורים ישונו לשצ"פ וחניה ציבורית תת קרקעית. מלוא זכויות הבניה למגורים הקיימות בחלקה 118 יועברו למגרש ביעוד מגורים.
- חלקות 133, 130 ישונו לשצ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. בתחום השצ"פ יותר הקמת סקויליט עבור המרתפים, מיקומו ייקבע בתכנית פיתוח סביבתי. מתחת לשצ"פ יותרו מרתפים לשרות מבנה המלון והמגורים.
- סה"כ שטחים עיקריים בחלקות חב' סיירובן : 13,000 מ"ר ובנוסף, חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות. מתוכם 7722 מ"ר למגורים ו- 5278 מ"ר למלון. ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים. שטחי שרות מעל מפלס הקרקע – 5,600 מ"ר.

שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע – 9,000 מ"ר.

4. בינוי ושימושים בחלקות חב' סיירובן :
 א. במגרש 101- ברחוב הושע- 3 בנייני מגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע + חדר יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' גגות (באופן המוצע בתכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט לעיל). ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים.
- ב. במגרש 201- בפנינת הרחובות שער ציון ונמל תל אביב- בנין בגובה 15 קומות מעל קומת קרקע לשימושי מלון ומגורים ובנוסף מתקנים טכניים על הגג. גובה הבנין לא יעלה על 66 מ' ממפלס הרחוב כולל מתקנים ותרנים על הגג. גובה הבניה כפוף לאישור הרשות לתעופה אזרחית.
- ג. 2 קומות מרתף בגבולות מגרש 101 ו- 3 קומות מרתף במגרש 201.
 5. מספר יחידות הדיור המוצע: כ-72 יח"ד.
 6. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט ונספח הבינוי.
 7. חלקות 130,133 ישונו לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. מתחת לשפ"פ יותרו 3 קומות מרתף לשרות מבנה המלון והמגורים (מגרשים 101 ו- 201) בגבולות המגרש.
8. על מנת לשמור על רצף הבינוי לאורך רח' הושע ורח' שער ציון, מוצע כאמור לצרף 3 חלקות בבעלות פרטית לתכנית ולאפשר להן תוספת זכויות בניה כדלקמן :
 א. חלקה 134 (הושע 19): שטח החלקה הינו 410 מ"ר. בחלקה קיים בנין מגורים בגובה 4 ק' מעל קומת קרקע.
 מוצע להוסיף 3 קומות מעל הבנין הקיים כך שסה"כ גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. התוספת תהיה בקונטור הבנין הקיים. לחלופין לאפשר הריסת הבנין הקיים ובניית בנין קיים בגובה 7 ק' מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בדומה לבניה המוצעת בחלקות חב' סיירובן. תוספת כ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד הקיימות.
- ב. חלקות 137 ו- 138 (הושע 23,25): שטח שתי החלקות יחד (נטו) הינו כ- 603 מ"ר, מוצע לאחד את שתי החלקות ולקבוע בהן זכויות בניה של 184% (168% על פי תכנית מ' + 16% הקלה) לשטח עיקרי, לקבוע בהתאמה שטחי שרות מעל מפלס הקרקע, שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע יהיו בהתאם להוראות תכנית על. 1. גובה – 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. יותרו קומות מרתף בגבולות המגרש. סה"כ 16- יח"ד. מימוש זכויות הבניה בחלקות אלה יהיה לאחר הריסת המבנים הקיימים.
9. מתחת לשצ"פ כאמור תותר בנית 2 מרתפים עבור חניה ציבורית בגבולות המגרש. הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p>במגרשי חב' סיירובן : סה"כ 13,000 מ"ר שטחים עיקריים סה"כ 289% מתוך שטח 4.491 דונם מתוכם : 7722 מ"ר למגורים. 5278 מ"ר למלון. בהתאם לחלוקה הבאה :</p>	<p>168% למגרשים גדולים מ- 500 מ"ר</p>	<p>אחוזים</p>	<p>סה"כ זכויות בניה</p>
<p>מגרש 101 - שטח מגרש 2.056 דונם : סה"כ 5200 מ"ר למגורים. שטחי שרות מעל הקרקע : 1700 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע : 4112 מ"ר כ- 42 יח"ד (ללא תוספת למותר).</p>			

מגרש 201 – שטח מגרש 1.521 דונם (נטו לאחר ברחבה). סה"כ 7800 מ"ר מתוכם: 5278 מ"ר למלון (כ- 150 חדרי מלון) 2522 מ"ר למגורים (כ- 30 יח"ד – ללא תוספת למותר) שטחי שרות מעל הקרקע: 3900 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע: 4,563 מ"ר			
מגרש 301- שפ"פ: שטח המגרש כ- 687 מ"ר. 3 מרתפים בגבולות המגרש בשטח 1374 מ"ר.	חניה עילית		
חלקה 134 (מגרש 102): תוספת 3 קומות בקונטור הבנין הקיים + חדרי יציאה לגג. תוספת של כ- 6 יח"ד חלקות 137,138 (מגרש 103): +184% חדרי יציאה לגג. כ- 14 יח"ד			
שצ"פ -מגרש 401 2 מרתפים עבור חניה ציבורית.	חניה עילית		
7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג 15 ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.	5 ק' מעל ק. מפולשת +חדרי יציאה לגג	קומות	גובה
		מטר	
סה"כ כ-92 יח"ד			יחידות דיור
על פי התקן	על פי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד הצוות:

התכנית תואמת את מגמות התכנון באזור ומהווה חלק מרצף מתחמי מגורים יחד עם תכניות פועלים ג' ויורדי הסירה.
התכנית כפופה לאישור הקלה מתמ"א 13 לענין שימוש המגורים ובניית החניון הציבורי התת-קרקעי בתחום 100 מ' מקו החוף.
התכנית תכלול הוראות בדבר מגבלות בניה בגין קרבתו לשדה תעופה דב.

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשפ"פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השפ"פ והשצ"פ. תירשם זיקת הנאה ציבור במפלס הקרקע של השפ"פ.
3. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
4. מועדון הספורט בתחום המלון יותר גם לשימוש הדיירים בבנין וימוקם מתחת לקרקע או מעל הקרקע באחת מקומות הבנין.
5. יותר למקם את מועדון הספורט בקומת הקרקע ובתנאי שלא יחרוג מגבולות הבנין.
6. כל השטחים ביעוד ציבורי יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו כשהם פנוים מכל חפץ ומבנה. חתימת הבעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי ס' 197.

בישיבתה מספר 0031-08ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

היזמים הציגו את התכנית. חברי הועדה רוצים לדעת איך מבטיחים את בניית המלון במקום. היזם מסר שיש לו אינטרס גדול לבנות את המלון. הוא מוכן להצעה להתנות בניית אחד הבניינים ברחוב הושע בבניית המלון. גילה צוקרמן נציגת התושבים מבקשת כי שלושת חלקות הפרטיים יהיו חלק מתכנית חלקות חב' סירובן ולא יקבלו זכויות בניה בנפרד. לטענת היא פנתה ליזמים מספר פעמים ולא נענתה בחיוב. קובי יסקי מסר שהוא בדק את הדרישות של הבניינים הסמוכים והם לא הגיעו להסכמה. ארנון מציע לצרף את חלקות הפרטיים לחלקות חב' סירובן כתכנית אחת.

החלטת הועדה:

לאשר את שתי התכניות להפקדה בתנאים הבאים:
במקביל הועדה מבקשת מלריסה קופמן מצוות מרכז ומיטל להבי לשבת יחד עם היזמים ונציגי התושבים המבקשים להצטרף לתכנית, ולנסות ולהגיע לתכנית מוסכמת אחת בטרם שמיעת ההתנגדויות לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

1. תנאי לאיכלוס לאחד משלושת המבנים המתוכננים ברח' הושע, הינו קבלת היתר לאיכלוס המלון במגרש הצפון מערבי.
2. אישור הועדה לשמירת הסביבה החופית ואישור הולנת"ע להקלה לתמ"א 13 לשתי התכניות.
3. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשפ"פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השפ"פ והשצ"פ. תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע של השפ"פ. בתחום השפ"פ תותר בניית סקיילייט עבור המרתפים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
5. מועדון הספורט בתחום המלון יותר גם לשימוש הדיירים בבנין וימוקם מתחת לקרקע או מעל הקרקע באחת מקומות הבנין ובתנאי שלא יחרוג מגבולות הבנין.
6. כל השטחים ביעוד ציבורי יירשמו על שם עיריית ת"א-יפו כשהם פנויים מכל חפץ ומבנה.
7. חתימת בעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק לשתי התכניות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ורחל גלעד- וולנר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3426 - מתחם קולנוע ת"א דיון בדיווח	07/01/2009 15 - 0031-08

מטרת הדיון: ביטול החלטה קודמת של הועדה המקומית מיום 11.12.02 ואישור עקרונות תכנון חדשים למתחם קולנוע תל אביב והאוהל בהסכמת הבעלים.

מיקום: קולנוע ת"א-בין הרחובות פינסקר, בלינסון וגליקסון. תאטרון אהל – מצפון לו על רחוב בלינסון.

כתובת: קולנוע ת"א-פינסקר 65-63, גליקסון 6. תאטרון אהל – בלינסון 6.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7091		64	
7091		129	
7091			174



שטח קרקע: מגרש קולנוע ת"א כ – 2.1 דונם, מגרש תאטרון האהל כ- 1.0 דונם.

מתכנן: יסקי מור סיוון
יזם: חב' אירו-סאט
בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בתחום הקו הכחול המוצע של התכנית קיימים 2 מבנים:
א. על מגרש קולנוע ת"א מבנה הקולנוע. הבנין עומד ריק שנים רבות.
ב. מבנה תאטרון האהל משמש כבר שנים כאולפן וכמחסן תפאורות. הבנין מוגדר לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650ב'.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 58, מ, 671, ג', ע1 תכנית השימור 2650 ב' וכד. מגרש קולנוע תל אביב:

יעוד: איזור דירות 1 וחזית מסחרית לפי תכנית 671.
 תכנית 671 - הרחבת רח' פינסקר וקביעת חזית חלונות- קובעת הוראות בניה ל-3 קומות מעל קומה מסחרית בחזית לרח' פינסקר.
מגרש האהל:

יעוד: מגורים א' לפי תכנית 58.
 תכנית השימור 2650ב קבעה את הבנין לשימור מחמיר. יתרת זכויות בניה לא מנוצלות + תמריצים מתוקף תכנית השימור יועבר למגרש אחר בכפוף לשיפוץ הבנין.

החלטות קודמות

בתאריך 11.12.02 המליצה הועדה המקומית לעדה המחוזית לאשר תכנית שכללה הוראות לשימור בנין האוהל, הריסת בנין קולנוע תל אביב ובניית מגדל למגורים בגובה 20 קומות (כולל ק.קרקע) לצד בנין בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע בחזית לרח' פינסקר. היקף זכויות בניה: 300% לשטחים עיקריים משטח מגרש קולנוע ת"א- סה"כ 6300 מ"ר, הגדלת זכויות בניה במגרש האוהל עד 300% לצורך השמשת במבנה לשימור.

החלטת ועדה מיום 11.12.02:

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית, בתנאים הבאים:

1. הריסה ופינוי המבנה הנטוש של קולנוע ת"א.
2. שיקום ושימור המבנה ההסטורי של תיאטרון האוהל.
3. גודל דירה ממוצעת יהיה מעל 75 מ"ר. גודל מינימלי לדירה לא יפחת מ-50 מ"ר.

הכרזת אונסק"ו: מגרשי קולנוע ת"א והאוהל נמצאים בתחום ההכרזה של אונסק"ו. במפה המצורפת למסמכי ההכרזה משנת 2003 מצויין מגדל בהליכי תכנון במגרש קולנוע תל אביב. סימון זה מתייחס לכל המגדלים שהיו בהליכי תכנון ערב ההכרזה.

הצעה חדשה:

חברת אירו-סאט אשר רכשה את שני המגרשים בשנת 2006 בהסתמך על ההליך התכנוני שקדם במתחם, הסכימה בהמלצת מהנדס העיר לא להמשיך לקדם את התכנית הכוללת מגדל במגרש קולנוע ת"א בכפוף לאישור העקרונות כדלקמן:

1. בנין קולנוע תל אביב יהרס ובמקומו ייבנה פרויקט מגורים בבניה "מרקמית" על בסיס הזכויות התקפות במגרש בנפחים התואמים מדיניות עירונית באזור זה, בתוספת הקלות בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

2. כחלופה לתכנית לתוספת זכויות בניה שקודמה במגרש קולנוע ת"א תקודם תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות בניה למגרש 6C במתחם חסן ערפה (בפינת הרחובות המסגר-יצחק שדה). לחלופין, במידה ולא ניתן יהיה לממש את מלוא הזכויות הנ"ל במגרש זה ניתן יהיה לבקש במגרש או מגרשים אחרים במתחם זה.

- א. תמהיל השימושים בחסן ערפה לתוספת יהיה בהתאם לתכנית התקפה בחסן ערפה- 20% למגורים והשאר לתעסוקה.
- ב. על הזכויות הנוספות במגרש בחסן ערפה תחולנה משימות פיתוח בהתאם לכללים המקובלים החלים על מגרש קולנוע ת"א אילו הזכויות היו ניתנות שם.
- ג. היקף הזכויות שינתנו בחסן ערפה יהיו שוות ערך ל- 300% משטח מגרש קולנוע ת"א בקיזוז השטחים שינוצלו במגרש הקולנוע.
- ד. בחסן ערפה יוקצו שטחי שרות עיליים כמקובל. בתת הקרקע שטחי שרות ושטחים נלווים בהתאם לתכנית ע1.
- ה. במידה ולא יתאפשר ליזם לקדם את התב"ע במגרש 6C ולאשרה תוך פרק זמן סביר על דעת הצדדים, יתמכו הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית לקדם תכנית במגרש חלופי.

3. בנין האהל – ישוּפץ ויוסב לשימושי מגורים בהתאם להוראות תכנית השימור. תקודם תכנית בסמכות הועדה המקומית להעברת יתרת זכויות בניה +תמריצים שניתנו מתוקף תכנית השימור למגרש פרויקט "פרישמן דיזנגוף" (שאף הוא בבעלות חב' אירו-סאט) וזאת ללא שינוי בגובה, במספר הקומות ובתכנית המגדל המתוכנן.

היקף התוספת בפרויקט פרישמן דיזנגוף מוערך ב-750 מ"ר שטחים עיקריים, בכפוף לאישור מחלקת שירותי בנין עיר ושמאי הועדה.

חוו"ד צוות תכנון מרכז:

ממליצים לבטל את הליכי תכנית 3426. ממליצים לאשר עקרונות קידום שתי תכניות בנין עיר כמפורט לעיל. התכניות יובאו בנפרד לאישור הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0031-008 ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מה"ע הציג את השתלשלות הדברים בתכנית. שרי הציגה בועדה הועדה שועדת ערר קבעה שחייבים לתת תהם היתר להריסת הבנין, והיזמים הגיעו איתנו להסדר. חברי הועדה בירכו על ביטול המגדל לטובת בניה מרקמית גם אם מדובר בהריסת הקולנוע. יש להוסיף לשימושים גם מגורים וגם מלונות. ארנון נגד הריסת הקולנוע כי יש בו סמן תל אביבי.

החלטת הועדה:

1. לבטל את הליכי תכנית 3426.
2. לאשר עקרונית קידום שתי תכניות בנין עיר כמפורט לעיל.
3. יש להוסיף לתמהיל השימושים גם שימוש של מלונות.
4. התוכניות יובאו בנפרד לאישור הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן וולוד, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוד, בנימין בביוף, אסף זמיר ורחל גלעד- וולנר.