

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

**פרוטוקול מספר 10-0029  
א טבת התשע"א 08/12/2010 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר יעל דיין נתן וולך מיטל להבי אסף זמיר שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל רחל גלעד-וולנר	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדרי' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדרי'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
חסרים:	ארנון גלעדי הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה חבר מועצה

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

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

**פרוטוקול מספר 10-0029  
א טבת התשע"א 08/12/2010 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 10-0027 מיום 24/11/2010		
1. בקשה לאיחוד חלקות 41-43 בגוש 7071 רח' בן עזריה 1 פינת שמעון הצדיק 21 ביפו דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	1	
2. בני דן 28 דיון בהתנגדויות	4	
3. מלון באזל דיון בהתנגדויות	9	
4. ברנר 4-הירקון 19 דיון בהתנגדויות	15	
5. סירובן- מקומית דיון בהתנגדויות	21	
6. תביעת פיצויים בגין תוכנית 3509 דיון בתביעות פיצויים עקב אישור תוכנית 3509 -סוטין 29	40	
7. מקווה ישראל 23 דיון בפיצויים- מקווה ישראל 23	49	
8. נוהל הגשת ערר לועדת העררים הארצית דיון נוסף	59	

בכבוד רב,

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

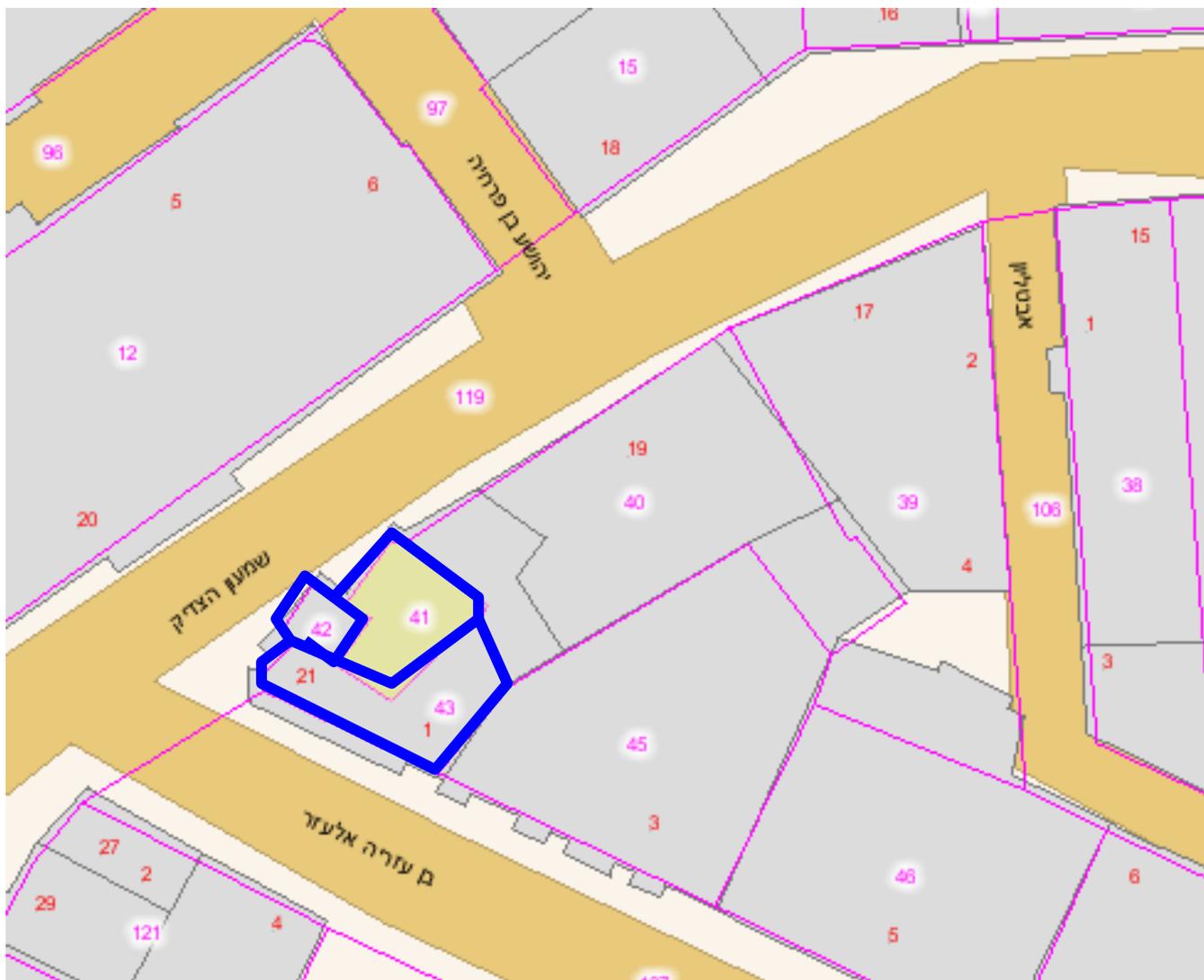
התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 41-43 בגוש 7071 רח' בן עזריה 1 פינת שמעון הצדיק 21 ביפו	08/12/2010
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	10-0029 - ב' 1

**בעלי הקרקע / חלקות:** הנכס בבעלות ממ"י

**מבקש:** ראובן דיין

**תוכן הבקשה:** איחוד החלקות למגרש אחד ובנית בנין אחד.

**פרטים:** החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים א' עפ"י תוכנית 2572 המאושרת. לפי התוכנית ניתן לבנות מבנה למגורים עם חזית מסחרית. אחוזי הבניה העיקריים 170% משטח המגרש. התכנית לא תעלה על 70% ושטחי השירות יהיו עד 60% נטו משטח המגרש. בתוספת לבניה קיימת יותרו הועדה המקומית רשאית לא לקחת בניה קיימת בשעור של עד 40% משטח המגרש עבור שיפוץ ושימור הבניה הקיימת. גובה הבנין יהיה עד שלוש קומות כולל קומת הקרקע וקומה רביעית חלקית בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש. גובה הבנין יהיה 10.5 מ' בחזית לרחוב ובחזית למגרשים סמוכים 13.5 מ'.



**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
165 מ"ר	41,42,43	

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 43	מצב קיים חלקה 42	מצב קיים חלקה 41	שטח החלקה/מגרש	
165 מ"ר	90 מ"ר	17 מ"ר	58 מ"ר	170%	סה"כ
170%	170%	170%	170%	אחוזים	זכויות בניה
280.5	153.0	28.9	98.6	מ"ר	שטח שירות
99.0	54.0	10.2	34.8	מ"ר	שטח מרתף
-	-	-	-	מ"ר	גובה
3	3	3	3	קומות	מספר יח"ד
3.98	2.18	0.4	1.4		תכנית
100% קיים	100% קיים	100% קיים	100% קיים		צפיפות
24 יח' לדונם	24 יח' לדונם	24 יח' לדונם	24 יח' לדונם		מקומות חניה
-	-	-	-		

**פירוט ההתנגדויות**

<p>1. לנושא סגירת החלון במבנה לשימור יש להנחות את המתכנן להתחשב בחלונות ההיסטוריים בתאום עם מסקנות תיק התעוד שהוגש עבור הבנין הסמוך בו מתגוררת המתנגדת.</p> <p>2. לנושא גובה המבנה הסמוך – לדחות את הטענה אשר אינה רלוונטית למהות הבקשה לאיחוד החלקות. במידה ותוגש בקשה להקלה בגובה יהיה אפשר להתנגד לה במסגרת בקשה להוצאת היתר בניה.</p>	<p>1. הבנין המוצג בבקשה מתוכנן בקו אפס וגורם לאטימת חלון חדר האמבטיה של המתנגדת. המבנה בו גרה המתנגדת הוא מבנה לשימור ולפי תיק התעוד שנעשה לבנין החלון המדובר נבנה באמצע שנוצת העשרים. בנוסף החלון המדובר מופיע בתוכניות משנת 1930 להסדרת אמבטיה ושרותים בדירה.</p> <p>2. הבניה המתוכננת מצלה על גג הבנין בו גרה המתנגדת ויגרום להצללה על דודי השמש שלה, וכן תגרום למניעת אור שמש אשר יש בו משום עוולה לפי סעיף 48 לפקודת הנזיקין. שלהם.</p>	<p>רות אפשטיין שמעון הצדיק 19 הבעלים של דירה הנמצאת בחלקה סמוכה.</p>
---	--	--

--	--	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הפתחים קיימים במבנה היסטורי לשימור ולדחות את הטענה לעניין ההקלה בגובה לשלב ההיתר הבניה.

לאשר את איחוד המגרשים לשם בנית מבנה אחד על שלוש החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי אין בהמלצה על האיחוד בכדי לאשר את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

**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 10029-10ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' איריס ורזאגר הציגה את מהות הבקשה: איחוד 3 חלקות ובניה של בנין אחד ללא תוספת זכויות. סה"כ המגרש לאחר האיחוד 165 מ"ר. המתנגדים הציגו את עיקרי ההתנגדות לטענתם התכנון החדש בקו אפס אוטם להם חלון בבנין לשימור, לטענתם החלון קיים משנת 1930, ולפי תיק התעוד קיים עשרות שנים. המבקשים טוענים כי החלון די חדש נפרץ בשנים האחרונות והבניה בקו אפס היא לפי התב"ע.

**הועדה מחליטה:**

1. לשוב ולדון לאחר סיור במקום, עד הסיור סגן מה"ע עודד גבולי יכין חו"ד לנושא תיק התעוד, בנייה בקו בניין 0.
2. לענין ההתנגדות לגובה הבנין המבוקש הנושא ידון במסגרת הבקשה להיתר בניה.

משתתפים: שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי, יעל דיין, דורון ספיר ונתן וולך.



על כל חלקה קיים בניין מגורים בקיר משותף שהוקם בשנת 1935. המבנה בן 2 קומות עם גג רעפים, בכל בניין 4 יח"ד קטנות, סה"כ 8 יח"ד.

**מדיניות קיימת:** תכנית הרובעים שנמצאת בהכנה עתידה להסדיר את תוספות הבניה לכלל המבנים ברובע 4. התכנית תוגש לוועדה המחוזית בשנה הקרובה. אי לכך לא מומלץ לקדם תכניות נקודתיות לתוספות בניה למגורים באזור זה. ככלל מדיניות הועדה המקומית הינה כי לא מקדמים תכניות לתוספת זכויות למגרשים הקטנים מדונם אלא אם יש לכך הצדקה ציבורית/או תכנונית הכוללת ניווד משימור, הפיכת מגרשים ליעוד ציבורי, פתרון לאוכלוסיות מיוחדות וכד'.

**מצב תכנוני קיים:** ייעוד הקרקע הינו אזור מגורים ג', על החלקה חלה תכנית 117 הקובעת 2 קומות, 30% בקומה. תכנית רובע 4 שנמצאת בהכנה קובעת:

1. במגרשים הכלולים בתחום תכנית 117 ולהם חזית קדמית לרחוב בני דן - תותר בניית מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית בהיקף 65% משטח הגג ונסיגות של 2 מ' לפחות בחזית. היקף הזכויות המירבי הינו 250%. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 120 מ"ר. קווי הבניין יהיו 3.6 צידי, 6.2 אחורי, ועפ"י תכנית ראשית בקו הבניין הקדמי.
2. קומת הגג תהיה 65% משטח הגג עם נסיגה של 2 מ' לפחות מאחת מחזיתות הבניין או עליית גג (אם קיימת בבניין הצמוד).
3. החניה בבניה חדשה במגרשים ששטחם גדול מ-350 מ"ר תהיה תת קרקעית.

**מצב תכנוני מוצע:** הקמת 2 בניינים בקיר משותף הכוללים 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בכל בניין דירה בקומה. סה"כ 6 יח"ד בכל בניין, סה"כ בשני הבניינים 12 יח"ד.

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה- עיקרי	60% בשתי קומות	250%+ שטחי שרות
	714 מ"ר כולל הקלה, ניצול חלל גג רעפים וסגירת מרפסות.	1,446 מ"ר שטח עיקרי
זכויות בניה לקומה	30%	
גובה	2 קומות +גג רעפים	6 קומות מעל קומת קרקע
תכסית	30%	35%
מקומות חניה	-----	12 מקומות חניה בחניון תת קרקעי

### זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא יוצא היתר בניה במגרש ממגרשי התכנית, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

### חו"ד הצוות:

מומלץ לא לאשר את התכנית המוצעת מהנימוקים המפורטים כאמור לעיל.

בישיבתה מספר 0015-009 ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדין:

אדר' לאה שפרבר הציגה את התכנית בפני הועדה. אורלי אראל הציגה את סטטוס קידום תוכניות הרובעים אשר אמורות להסדיר תוספות בנייה ובנייה חדשה ברובעים 3 ו-4. התכנית המוצעת כלולה ברובע 4 ותואמת ברובה את המוצע בתכנית הרובע. התכנית המוצעת כוללת 12 יח"ד והיא מתייחסת למגרש ששיטחו כ 720 מ"ר. תכנית רובע 4 כוללת את כל הרובע שבו כ – 21,000 יח"ד. צוותי התכנון עובדים בלחץ מאוד גדול וקיים עומס רב על מערכת התכנון. במידה והצוות ישקיע בקידום תכנית כמו זו המונחת בפני הועדה הנושא יבוא על חשבון קידום התכניות הגדולות המתייחסות לרובעים השלמים. מנימוק זה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר כי לא מקדמים תכניות נקודתיות למגרשים קטנים אלא אם כן יש בהם חשיבות ציבורית כולל שימור, קידום מלונאות, הפרשה לצרכי ציבור וכד'. דברים אלו הוסברו לפני זמן רב ליזמים והוצע להם לחכות עד לאישור תכנית הרובע כולו. בניגוד לעמדה שהוצגה ליזמים כאמור, עקפו היזמים את הועדה המקומית ופנו ישירות לועדה המחוזית. חברי הועדה סבורים שבנסיבות אלו לא היה ראוי לפנות לועדה המחוזית ואין מקום לאשר תכנית נקודתית מסוג זה.

### הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא לאשר את התכנית המוצעת מהנימוקים המפורטים לעיל. הועדה רואה עדיפות לתכנון רחב על פני תכניות נקודתיות קטנות. הועדה מנחה את הצוות המקצועי להעביר את תכניות רובע 3 – 4 לועדה המחוזית מיידי, במידה ויהיה צורך בתיקונים לתכניות הנ"ל לאחר העברה למחוז הצוות יעדכן את הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, נתן וולוך ואסף זמיר.

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 760 מיום 22/02/2010 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות:
  - א. תמ"א / 34 / ב / 3 - התכנית חלה בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון על פי התמ"א וכן על פי תמ"מ 5. יש לצרף לה נספח ניקוז, וכן להמציא עבורה חוות דעת רשות הניקוז. חו"ד זו תוגש בתוך 30 ימים מיום העברת המסמכים אל רשות הניקוז.
  - ב. תמ"א / 34 / ב / 4 - התכנית חלה באזור רגישות א'. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל (כולל תכסית המרתף). יש לכלול בהוראות התכנית הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום.
2.
  - א. התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ / 5 / 2; לא תותר בניה בפשט ההצפה לשהות קבע, למעט בניית שטחי שירות. עיצובו של הבניין, ביחס לבניה בפשט ההצפה, תהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
  - ב. ינתן כתב שיפוי לועדה המקומית להנחת דעת היוע"מ של הועדה המקומית, כן ינתן כתב לועדה המחוזית להנחת דעת היוע"מ לועדה המחוזית.
3. זכויות הבניה: סך הזכויות הכוללות (עיקרי + שירות) 250% ובנוסף 5% בגין כניסה משותפת לחניה לשני הבניינים.
4. תותר כניסה אחת לחניה מאחד הרחובות: "ברנדייס" או "בני דן", כפי שיקבע לעת הוצאת היתר הבנייה. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה באמצעות רמפה או כל מתקן אחר, שיקבע בעת הוצאת היתר הבנייה. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

5. קווי בניין: לצפון - 4 מ'; למזרח - 3 מ'; לדרום - 4.5 מ'; למערב - 4 מ', כאשר בשליש הצפוני של הבניין ניתן יהיה לבנות בקו בניין של 3 מ', באישור הוועדה המקומית.
6. נסיגות בקומת הגג החלקית:  
לכיוון צפון, מערב ודרום - 2 מ';  
לכיוון מזרח - 60% מהחזית תהיה בנסיגה של 2 מ', ובתנאי ששטח קומת הגג הכולל יהיה עד 69% משטח קומה טיפוסית.
7. מרפסות – בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, הבלטתן על פי התקנות.
8. יש להוסיף לתשריט מדידה מפורטת הכוללת סימון עצים בוגרים על פי סעיף 83 ג' לחוק (קוטר העץ בקרקע, גובהו, קוטר ממוצע של החופה, סוג העץ ומצב בריאותו). יש להטמיע את חוות דעת פקיד היערות במסמכי התכנית.
9. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6140 בעמוד 230 בתאריך 07/10/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/08/2010	הארץ
05/08/2010	הצופה
06/08/2010	העיר

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

גיני זכרופולו עו"ד ב"כ טל ליבליך	רה סיני 5 תל אביב
יגאל ארנון עו"ד ב"כ בעלי דירות	מרכז עזריאלי 1 תל אביב
ברח' ברנדיס 40,49	

חוו"ד	מתנגדים
<p>א. במסגרת תכנית בניין עיר מפורטת ניתן לשנות את הנושאים שהועלו בגוף הטענה. <b>המלצה: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ב. התכנית המוצעת ממוקמת ברובע 4 ותואמת ברובה את המוצע בתכנית רובע 4 אשר הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ועתידה לידון בוועדה המחוזית בחודשים הקרובים. המלצת מהנדס העיר היתה שלא לקדם תכנון נקודתי, מתוך כוונה לתת מענה במסגרת התכנית הכוללת לרובע כאמור, המתייחסת לכלל המבנים והפתרונות הנדרשים לכל מגרש במיקומו העירוני.</p> <p>התכנית המוצעת כוללת 12 יח"ד והיא מתייחסת למגרש ששיטחו כ 720 מ"ר. תכנית רובע 4 כוללת את כלל מבני המגורים ברובע שבו כ – 21,000 יח"ד.</p>	<p>1. <b>טל ליבליך ברנדס 29</b> <b>ענת טרובוביץ שלומציון המלכה 31</b> <b>ניר מסטרמן שלומציון המלכה 18</b> <b>נשר ישעיהו ברנדס 28</b></p> <p>א. התכנית משנה ללא כל בסיס חוקי את כל התכניות הראשיות החלות במקום בנושאי מס' קומות, צפיפות, זכויות בניה, חלוקת המגרש ל-2 מגרשים.</p> <p>ב. בהסתמך על עמדת מה"ע וסגנו, אין לאשר תכניות נקודתיות כל עוד לא אושרה תכנית כוללת לרובע.</p> <p>ג. לא נבחן נפח התנועה, הגדלת הצפיפות, מצב התשתיות ובכללם שטחי הציבור הנדרשים, וכן ההשלכות האקלימיות של הבניה המוצעת למניעת חסימת אויר ומבטים אל הפארק. באופן זה מגרשים נוספים ברחוב בני דן עשויים להבנות באופן זה.</p>

<p>בנוסף, בהתאם למדיניות מהנדס העיר כי לא יקודמו תכניות נקודתיות למגרשים קטנים אלא אם נמצאו כבעלי חשיבות ציבורית בנושאי קידום תכנית השימור, עידוד למלונאות, הפרשה לצרכי ציבור וכד' החליטה הוועדה המקומית לא לקדם תכנית זו. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית כאמור, הוגשה התכנית ישירות לוועדה המחוזית שהחליטה על הפקדתה.</p> <p><b>המלצה: לקבל את ההתנגדות</b></p>	
<p>א-ג. תכנית רובע 4 קובעת נפחי בניה מותרים בהתאם למיקומו של המגרש במערך העירוני ובהתאם לאופיו של הרחוב. ברחוב בני דן קובעת תכנית רובע 4 זכויות בניה עד 250% (עבור בניה חדשה) במסגרת קווי הבניין ומס' הקומות המותר (6קומות וקומה חלקית). זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת נפח זה מבטלות. התכנית שבנדון, תואמת ברובה לתכנית רובע 4 בכל הנוגע לנפחי הבניה למעט תוספת זכויות הבניה בסך 5% עבור כניסה משותפת לחניה המוצעת בתכנית.</p> <p><b>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b></p>	<p>2. עו"ד יגאל ארנון ב"כ דיירים בכתובות ברנדיס 40, 49</p> <p>א. התכנית נקודתית הבינוי חורג מסביבתו, יפגע באופי השכונה.</p> <p>ב. זכויות הבניה גבוהים ביחס לשטח המגרש ולזכויות הבניה במגרשים הצמודים לו המהווים מתחם בן 4 מבנים זהים.</p> <p>ג. המבנה יגרום להצללת המבנים הסמוכים, הסתרה, שינויים בזרימת האויר, פגיעה בפרטיות.</p>

**חו"ד צוות:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולקבוע כי בהתאם למדיניות הוועדה המקומית כי לא ניתן לקדם תכניות לתוספת זכויות למגרשים הקטנים מדונם אלא אם יש לכך הצדקה ציבורית/או תכנונית הכוללת ניווד משימור, הפיכת מגרשים ליעוד ציבורי, פתרון לאוכלוסיות מיוחדות וכד', ולאור העובדה כי במשך תקופת הפקדתה של התכנית שבנדון קודמה תכנית רובע 4 לדיון בוועדה המחוזית, מומלץ לחזור על החלטת הוועדה המקומית ולא לאשר את התכנית.

**בישיבתה מספר 10-0029 ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גילה גינסבורג מצוות מרכז הציגה את הנושא: תכנית שהוגשה ישירות לוועדה המחוזית לאחר שהועדה המקומית החליטה לא להמליץ על קידומה.

**הועדה מחליטה:**

היות ויזמי התכנית הודיעו כי לא קיבלו זימון לדיון בהתנגדויות הדיון ידחה לישיבה הבאה. סגן מה"ע אדרי' עודד גבולי יפנה לוועדה המחוזית בבקשה לדחות את הדיון בוועדה המחוזית.

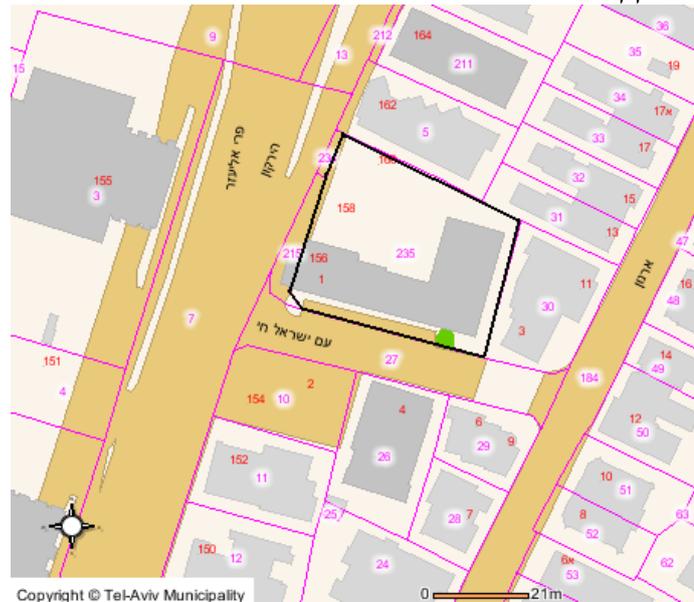
משתתפים: שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי, יעל דיין, דורון ספיר ונתן וולך.

התוכן	מס' החלטה
תא/3816 - מלון באזל דיון בהתנגדויות	08/12/2010 3 - 10-0029

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

**מיקום:**  
רח' הירקון,

**כתובת:**  
תל אביב - יפו  
הירקון 156



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6968	מוסדר	חלק מהגוש	235	

**שטח התכנית:** 1.58 דונם

**מתכנן:** אדריכל יהודה פייגין

**יזם:** פתאל ניהול מלונות

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** מבנה מלון בזל בגובה 6 קומות.

**מדיניות קיימת:** עידוד הקמת בתי מלון עירוניים.

**מצב תכנוני קיים:** התכניות החלות על המגרש: 58, מ', ע1, ג', 280. יעוד: מגורים א'.

זכויות בניה: על פי תכנית מ'- 168% למגורים, גובה: 5 ק' מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, מרתפי חניה בהתאם לתכנית ע1. לחלופין על פי תכנית 280: 250% למלון ב-5 קומות.

המגרש נמצא בתחום הכרזת אונסק"ו עליו קיימות בין היתר הגבלות בניה לגובה.

2770 – מלוונות 2 שפג תוקפה.

בעבר חלה על המגרש תכנית

**מצב תכנוני מוצע:** להרוס את מבנה המלון הקיים ולבנות מבנה משולב למלון ומגורים.

מוצע לאשר תכנית בסמכות הועדה המחוזית אשר תקבע:

1. יעוד קרקע לשימוש משולב של מגורים ומלונאות ביחס 50% למגורים, 50% למלון מתוך השטחים העיקריים.
2. סה"כ אחוזי הבניה כ- 400% (שטחים עיקריים כ- 6330 מ"ר) שטחי הבניה בתכנית ייקבעו בהתאם לנפחים הנוצרים כתוצאה מקביעת תכנית ומספר הקומות בבנין. חריגה מקוי בניה ומספר קומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. שטחי שרות מעל הקרקע יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים (כ- 3100 מ"ר). שטחי שרות מתחת לקרקע על פי תכנית ע
4. גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות כולל קומת כניסה וקומה שביעית חלקית. מתחת לקרקע יותרו 4 קומות מרתף.
5. שטח קומת גג לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
6. קוי הבנין המוצעים: קדמי לרח' הירקון- 3.0 מ' בקומת הקרקע ו- 0,0 בקומות מעל קומת הקרקע, קדמי לרח' עם ישראל חי – 3.0, צידי מזרחי- 3.0 מ', צידי צפוני – 4.0 מ'.
7. כחלופה מוטמעת בתכנית - שימוש למלון בלבד בשיעור 450% משטח המגרש ובלבד שלא תהיה חריגה מהתכנית והגובה המוצעים בתכנית כאמור לעיל.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
כ- 400% מתוכם מחצית למגורים ומחצית למלון אן כ- 450% למלון בלבד	168% למגורים אן 250% למלון	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
כל זאת בתנאי שלא תהיה חריגה מהתכנית והגובה המוצעים בתכנית			
כ- 6330 מ"ר מתוכם 3165.0 מ"ר למגורים, 3165.0 מ"ר למלון אן כ- 7123.0 מ"ר למלון בלבד	2660.0 מ"ר למגורים אן 2358.0 מ"ר למלון	מ"ר	
6 קומות כולל קומת כניסה וקומה שביעית חלקית.	5 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג למגורים אן 5 קומות למלון	קומות	גובה
28.00 מ' מעל מפלס הרחוב	כ- 24 מ'	מטר	
כ- 70%	42% למגורים אן 50% למלון		תכנית
על פי התקן בתחום המגרש בתת-הקרקע	על פי התקן		מקומות חניה

### זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

### חוו"ד הצוות:

להמליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק התכנון והבניה.
2. השימוש המלונאי יובטח ע"י רישום הערת אזהרה בלישכת רישום מקרקעין.
3. מלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
6. השימוש במבנה: מלון ומגורים או מלון בלבד ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה ועל פי המלצת מה"ע לועדה המקומית.

**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 0013-008' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

פאר ויסנר הציע הצעת החלטה 450% זכויות בניה למלון בלבד. לאחר הצבעה בעניין (1 בעד פאר, 3 נגד – דורון, ארנון ודוד) ההצעה לא התקבלה.

#### **החלטת הועדה:**

- לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון, ארנון ודוד, 1 נגד פאר) הוחלט לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:
1. שימוש מלא למלונאות בהיקף בניה של 450% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
  2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות: 60% למלון ו- 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
  3. תיקבע הפרדה פיזית בין שימושי המלון והמגורים בבנין בחדרי המדרגות, לובי חניה וכד'.
  4. השימוש במבנה: מלון בלבד או מלון ומגורים ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי המלצת מה"ע לועדה המקומית.
  5. השימוש המלונאי יובטח ע"י רישום הערה על פי תקנות המקרקעין, תקנה 27, בלישכת רישום מקרקעין.
  6. המלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
  7. הבנין יתוכנן כבנין "ירוק" בהתאם לתקנים הקיימים בעת הוצאת היתר הבניה.
  8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
  9. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם/בעל הקרקע על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
  10. זמן ביצוע התכנית ייקבע ל- 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

#### **פרטי תהליך האישור:**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 756 מיום 26/10/2009 דנה בתכנית והחליטה:

להפקיד תכנית הקובעת הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה משולב למלון ומגורים 400% או מלונאות בלבד 450%, לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. היחס בין המגורים למלונאות בחלופה המשולבת יהיה 60% מלונאות לכל הפחות ו- 40% למגורים לכל היותר.

2. המלון יוגדר כמלון רגיל ולא אכסון מלונאי מיוחד, הכל על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

### 3. בינוי

- א. יש להגדיל את קו הבניין האחורי מ- 3 מ' ל- 4 מ' בשל הסמיכות לבנין הגובל מאחור.
- ב. תוספת קומות/ גובה תהווה סטייה ניכרת.
- ג. לא יותר חדר מכונות על הגג.
- ד. יש להגדיר בהוראות התכנית את מיקום השימושים במבנה בחלופה המשולבת- קומות למלונאות בשלמות וקומות למגורים בשלמות.
- ה. זיקת ההנאה לאורך רחוב הירקון תורחב ל- 4.5 מ' ולאורך רח' עם ישראל חי ל- 3 מ'.

### 4. תחבורה

- א. הגשת חוות דעת תנועתית של אגף התנועה בעיריית ת"א לעניין ההתחברות לרחוב בן גוריון והשלמת תאום התכנית עם היועץ התחבורתי של לשכת התכנון.
- ב. מספר המעליות לרכב יבחן לעת הוצאת היתר הבניה.

### 5. סביבה

- א. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בדבר נטיעות עצי צל לאורך המדרכות.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות הדעת של היחידה הסביבתית לעניין מזעור מטרדים.
- ג. יש להותיר תכסית תת קרקעית פנויה של 15% לפחות בהתאם לאמור בהוראות תמ"א 34 ב / 4.
- ד. התכנית עומדת בקריטריונים של פטור מאישור הולחו"ף. מסמכי התכנית יחד עם הבקשה לפטור יועברו לולחו"ף לאחר הדיון למליאה.
6. הריסה, גריסה ופינוי פסולת הבניין תהיה בהתאם למדיניות כפי שאומצה בוועדה המחוזית.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6131 בעמוד 4572 בתאריך 29/08/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	12/08/2010
הצופה	12/08/2010
זמן תל אביב	13/08/2010

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הופטמן מאיה עו"ד ב"כ מולנות	שד' רוטשילד 45 תל אביב
פתאל	
רשות שדות התעופה מירי גרוסמן	רשת שדות התעופה
עו"ד	

חוו"ד	התנגדויות	
המלצה: לקבל את ההתנגדות.	<p><b>רשות שדות התעופה</b></p> <p>1.1 יש להוסיף להוראות התכנית כי על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בהתאם לתמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון. (סעיף 1.6 יחס בין תכניות – כפיפות לתמ"א)</p> <p>1.2 להוסיף הסתייגות לסעיף 6.4 בנושא יחס לתכניות תקפות – "למעט הוראות תמ"א 2/4"</p>	1.0
המלצה: לקבל את ההתנגדות.	<p><b>מלונות פתאל ע"י עו"ד מאיה הפטמן, גורניצקי ושו"ת עו"ד</b></p> <p>מבקשים להאריך את תוקף התכנית מ-5 שנים ל-10 שנים.</p>	2.0

#### חוו"ד צוות:

לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתכלול בין היתר התייחסות לנושאי בניה ירוקה כדלקמן:
  - תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות – העמדת המבנה, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ.
  - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו.
  - לפתרונות אלה יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והתאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
  - להאריך את תוקף התכנית ל – 10 שנים. במידה ולא יצא היתר בניה תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יתבטלו הוראות תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
  - יש להוסיף להוראות התכנית כי על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בהתאם לתמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון. (סעיף 1.6 יחס בין תכניות – כפיפות לתמ"א).
  - להוסיף הסתייגות לסעיף 6.4 בנושא יחס לתכניות תקפות – "למעט הוראות תמ"א 2/4".

**בישיבתה מספר 10-0029 מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

דורון ספיר הציג את הנושא. לתכנית הוגשו 2 התנגדויות רשות שדות התעופה הסירה את ההתנגדות לאור ההמלצה בחוו"ד לקבל את ההתנגדות. היזם הגיש התנגדות בבקשה להאריך את תוקף התכנית מ- 5 שנים ל- 10 שנים היות ומבקש לבדוק לעומק את החלופה של בניית מלון בלבד ב-450% ללא מגורים. דורון ספיר ממליץ לקבל את בקשת היזם היות והמבנה משמש היום בפועל כמלון למרות שהמגרש הינו ביעוד מגורים.

#### הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות לתקן את תקנות התכנית כמפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

- להאריך את תוקף התכנית ל – 10 שנים. במידה ולא יצא היתר בניה תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יתבטלו הוראות תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

2. בהוראות התכנית יצויין כי על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בהתאם לתמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון. (סעיף 1.6 יחס בין תכניות – כפיפות לתמ"א).
3. בהוראות התכנית תצויין הסתייגות לסעיף 6.4 בנושא יחס לתכניות תקפות – "למעט הוראות תמ"א 2/4".
4. תנאי להיתר בניה יהיה מילוי ההנחיות העירוניות והנחיות מהנדס העיר בנושא בניה ירוקה. הנחיות אלה יעוגנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

השתתפו : שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי, יעל דיין, דורון ספיר, נתן וולוך ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3876 - ברנר 4-הירקון 19	08/12/2010
דיון בהתנגדויות	4 - 10-0029

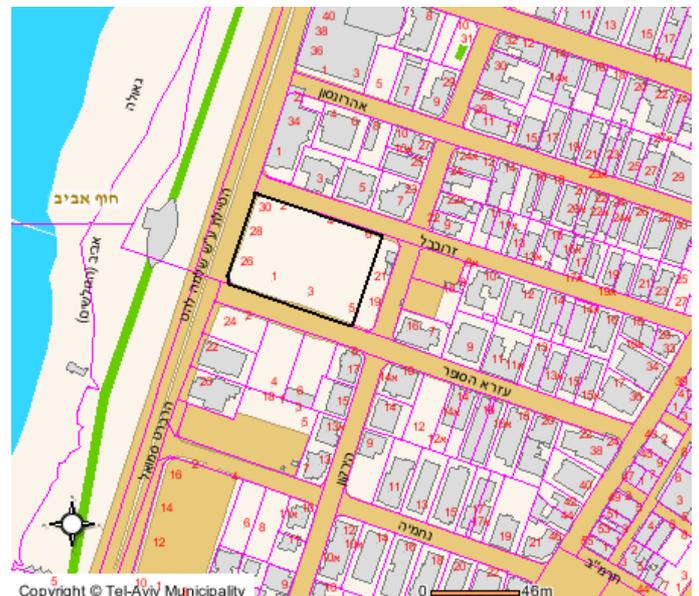
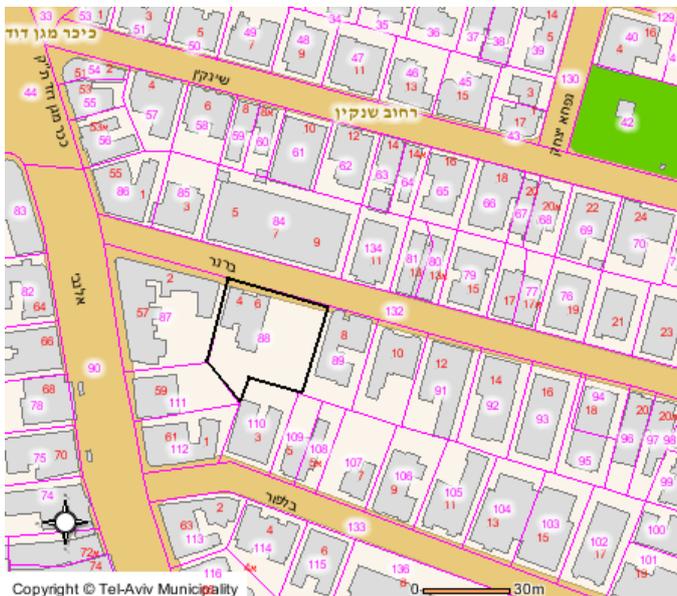
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית מיקום:**

ברנר 4-6: גוש 6933 חלקה 88 הירקון 19: גוש 6913 חלקות 118, 119

**כתובת:** ברנר 4-6, הירקון 19

4-6

הירקון 19 ברנר



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	118 ו-119	חלק מהגוש	מוסדר	6916
	88	חלק מהגוש	מוסדר	6933

**שטח התכנית:** רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר, רח' הירקון 19: 3,527 מ"ר.

**מתכנן:** רוזי-תשבי, אורנת-שפירא

**יזם:** חב' אורנים

**בעלות:** פרטית, עיריה.

**מצב השטח בפועל:**

ברחוב ברנר 4-6- מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות בייעוד מגורים על חצי מהמגרש. חצי מהמגרש פנוי.

ברחוב הירקון 19- מבנה למלון ודירות בשלבי בנייה.

**מדיניות קיימת:**

התב"ע המוצעת תואמת את המדיניות העירונית לשימור מבנים שיועדו לכך ע"י תכנית השימור המאושרת.

כ"כ התכנית תואמת את המדיניות העירונית לחיזוק המלונאות בעיר.

**מצב תכנוני קיים:**

**רח' ברנר 4-6:**

תכניות תקפות: 2650 ב', 44, 74, מ, ג, ע.

יעוד קיים: מגורים, בניין לשימור עם הגבלות מחמירות.

שטח המגרש: רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר.

זכויות בניה: 135% ב-3 קומות + דירת גג לפי תכנית 74, ביעוד מגורים ב.

**הירקון 19:**

תכניות תקפות: 2396 ב', 2396.

יעוד קיים: מגרש מיוחד.

שטח המגרש : 3,527 מ"ר.  
 זכויות בניה : 400% שהם 14,092 מ"ר שטחים עיקריים. מתוכם לשימוש מלונאי- 6,931 מ"ר, למגורים- 6,931 ולשימוש מוסד ציבורי 230 מ"ר שטח עיקרי.  
 גובה : קומת כניסה + 2 קומות במבנה התחתון, 24 ק' במבנה העליון + ק' גג טכנית. סה"כ 28 קומות מעל לקרקע, ומתחת לקרקע 3 קומות מרתף.

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון :**

העברת זכויות בניה מהמגרש ברחוב ברנר 4-6 אשר בנוי בו בנין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650ב' למבנה הנמצא בשלבי בניה ברח' הירקון 19.  
 הזכויות חושבו ע"פ שווי קרקע של 11,000 ש"ח/מ"ר לפי הערכת שמאי העירייה מיום 18.05.2009- השווי הסופי ייקבע על פי שומה מוסכמת.  
 סה"כ זכויות הבנייה להעברה מבנין לשימור הן 1,685.68 מ"ר, (1,282.85 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות, 403.43 מ"ר תמריצים). במידה ושווי הקרקע ישתנה בשומה המוסכמת, יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור.

**תוספת הזכויות המבוקשת ברח' הירקון 19 היא כדלקמן :**

סה"כ 3339 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2003 מ"ר שטחי שרות לשימוש מלונאות בלבד, במסגרת המעטפת המאושרת, ללא תוספת קומות וללא שינוי תכנית. תוספת השטחים מיועדת לתוספת כ- 37 חדרי מלון, הגדלת חדרי מלון ותוספת שטחים ציבוריים למלון.  
 שני המגרשים הינם בבעלות אחת.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 19	ברנר 4-6	הירקון 19	ברנר 4-6	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
14,092 מ"ר שטחים עיקריים + תוספת מבוקשת של עד 3330 מ"ר שטחים עיקריים ועד 2003 מ"ר שטחי שרות*	סה"כ שטחים לניוד ייקבעו לאחר קביעת שווי הזכויות בשני המגרשים ע"י השמאי המוסכם.	14,092 שטחים עיקריים	1,724.3 מתוכם בנוי : 442.05 מ"ר סה"כ שטחים לניוד כולל תמריצי תכנית השימור 1,685.68 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ע"פ תכנית תקפה	כקיים			קומות	גובה
-	כקיים				תכנית

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

**הסברים נוספים ותנאים למימוש :**

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת השומה המוסכמת וקביעת סה"כ שטחי הבניה להעברה מהבנין לשימור בברנר 4-6. במידה ושווי הקרקע בבנין לשימור יהיה שונה מהמפורט לעיל יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור.
2. שיפוץ המבנה הקיים יהיה בהתאם לנספח ג' לתכנית השימור "עבודות במבנים לשימור- הגבלות ותנאים לביצוען", לרבות הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי, וכן שיקום ושיחזור חלקי מבנה מקוריים ו/או ייחודיים אשר התבלו או נהרסו.
3. תוספת זכויות הבניה בבנין ברחוב הירקון 19 יהיו למטרות מלונאות בלבד ובמסגרת מעטפת הבנין המותרת ע"פ תכניות תקפות לשימושים של מלונאות בלבד.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור.

5. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היוזם על כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה ברחוב הירקון 19 ע"פ התכנית החדשה יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור למבנה ברחוב ברנר 4 בהתאם לסעיף 10.2 התכנית 2650ב' - "תעוד מבנים לשימור" ואישורו ע"י המחלקה לשימור מבנים בעירייה והבטחת רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לגבי הזכויות שיועברו ע"פ תכנית זו.
7. תנאי למתן אישור אכלוס לבנין ברחוב הירקון 19 יהיה סיום השימור בפועל של הבנין לשימור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו וקבלת תעודת גמר באישור יחידת השימור.
8. הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות מהנדס העיר במגרש ברח' הרקון 19.

**זמן ביצוע:** כ-5 שני

#### **חוו"ד צוות:**

לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2009  
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2009

**בישיבתה מספר 0018-09ב' מיום 09/08/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

לריסה קופמן מצוות מרכז הציגה את התכנית. שאלות חברי הועדה: מה מקבלים ברחוב ברנר תמורת ניווד זכויות, האם יש שינוי מבחינת גובה, תכנית במגדל המלון בירקון 19. הצוות הבהיר כי זכויות הבניה נכנסות במסגרת הבנין שאושר ובברנר 4 יתקבל בניין לשימור מחמיר משופץ. הרב אלנתן מטעם היוזם מבקש לשנות את סעיף 7 בהמלצת הצוות – תנאי לאיכלוס הירקון 19 הוא סיום שיפוץ ברנר 4 ולאפשר ערבות בנקאית במקום וזאת מכיוון שהבנין המקבל ברח' הירקון 19 נמצא כבר בבניה ואילו בבנין לשימור טרם הוגשה בקשה להיתר ולכן סביר להניח שאכלוסו של הבנין ברח' הירקון 19 תקדים את הליכי השימור והשיפוץ מהבנין בברנר 4.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם להמלצת הצוות כמפורט בדראפט לעיל. לשנות את סעיף בהמלצת הצוות כדלקמן: "תנאי לאיכלוס הירקון 19 הוא סיום שיפוץ ברנר 4 או לחילופין מתן ערבות בנקאית בהתאם להוראות תכנית השימור".

רחל גלעד וולנר נמנע מההחלטה.  
 משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי ורחל גלעד-ולנר.

#### **אישור ולחוו"ף מיום 11.11.2009:**

**התכנית מאפשרת שימוש יעיל יותר במבנה המאושר ומוסיפה שטחים לטובת המלון ועל כן ממליצה הועדה לאשרה.**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6134 בעמוד 4673 בתאריך 07/09/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

12/08/2010	הארץ
12/08/2010	הצופה
13/08/2010	העיר

**עיקרי התכנית המופקדת:**

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב ברנר 4-6, שנקבע בתוכנית השימור המאושרת 2650ב' כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב הירקון 19. תוספת הזכויות במגרש המקבל תהיה למלונאות ללא שינוי במעטפת המבנה ע"פ התב"ע התקפה.

**היקף השטחים המועברים בתוכנית**

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה במגרש לשימור (המוסר) מתאריך 18.05.2009 וע"פ הערכת שומה במגרש המקבל מתאריך 21.02.2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

**1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.82 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.**

הפחתת 874.21 מ"ר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ברנר 4-6 (מתוך סה"כ 1685.68 מ"ר הניתנים להעברה מהמגרש).

תוספת 3,339 מ"ר שטחים עיקריים ו-2,003 מ"ר שטחי שירות במגרש המקבל ברחוב הירקון 19 למלון בלבד וחלוקתם בין הקומות במבנה ללא שינוי במעטפת המותרת ע"פ תכנית תקפות.

**תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל**

בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב: "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם"

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אבן גבירול 124 תל אביב

איתן סגל עו"ד  
דיירי הבנין בשם בזרובבל 1

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>1. שטחים טכניים ושטחי שרות הנלווים לשימוש העקרי נמצאים בכל קומה בבנין על פי הנדרש. תכנית 2396/ב אינה מפרטת שימושים טכניים בשום קומה למעט בקומת הגג וזאת מכיוון שבקומת הגג מותרים רק שימושים טכניים (ולא מגורים, מלון ועוד'). התכנית המופקדת אינה משנה את התכליות והשימושים המותרים בתכנית הראשית.</p> <p>2. בעקבות התכנית המופקדת לא מתווספים שטחים בקומות אלה למעט שטחי שרות בקומת הגג הטכנית והרחבת לובי מעלית בקומה 26.</p>	<p>1. בתכנית 2396/ב (התכנית התקפה) בפרוט השימושים לקומות הגלריה לא נכללו שימושים של מתקנים וחדרי מכונות. בתכנית המוצעת בנספח הבינוי המנחה נוספים חדרי שרות ללא הגדרה. <b>יש לפרט רשימת שימושים אשר יותרו כחדרי שרות בקומות אלו ולא לכלול בתוכם מתקנים וחדרי מדרגות.</b></p> <p>2. בהתאם להיתרים קומות 21,23,25,27 נבנים כחללים כפולים ככל הנראה כדי להוסיף בעתיד שטחי בניה.</p>

המלצה	מענה	טענה
	3. שטחים הבנויים בפועל אושרו בהיתר בניה מ-2006.14.6 לפי התכנית הראשונה 2396 (שאושרה בשנת 1993). בהיתר הבניה מ-2010.16.9 סומנו שטחים אלה להריסה והם תנאי להריסה עד לקבלת טופס 4. על פי התכנית המופקדת, אמורים להתווסף שטחים אשר ישמשו את מילוי החללים המדוברים בהתאם להיתר שיצא על פי תכנית זו וישמשו את המלון.	3. בקומה השניה נוצקו רצפות שאינן תואמות את היתר הבניה שניתן ב-2010.16.9 (מופיעות כחללים). ברצפות אלה הוצבו מכונות טכניות שיהוו מטריד סביבתי. התכנית המופקדת עתידה "להכשיר" שטחים אלו.
	4. שווי זכויות הבניה ברח' הירקון 19 נקבעו בשמאות מכריעה. לטענת היזם, רוב השטח המתווסף בתכנית אינו אפקטיבי מבחינת רווח יזמי. למעט 37 חדרי מלון מתווספים שטחי רווחה הנדרשים למלון ברמה A.	4. תחשיבי העברת והמרת זכויות הבניה משימור מעוותים לטובת היזם ואינם תואמים את שווי השוק.
	5. בתכנית השימור נאמר כי תותר בניית מבנה בתחום המגרש ברח' ברנר 6. לפיכך, היזם יכול לבחור אם לממשה או להעביר את יתרת הזכויות מהמגרש.	5. התכנית מאפשרת העברת זכויות בניה שניתן לממשם בתחום המגרש לשימור.
	6. מדובר בשטחי שרות למגורים שבהיתר האחרון השתמשו בהם עבור המלון. תכנית 2396/ב מאפשרת העברת שטחי שרות ממגורים למלון. לאחר אישורה של התכנית המופקדת, ישמשו שטחים אלה את קומת הגג הטכנית.	6. התכנית המופקדת תאפשר מימוש שטחי מגורים בפרוייקט הירקון 19 שקוזזו (כ-626.26 מ"ר) לצורכי מלון. מכיוון שכך, מ"ר במגרש המקבל היה צריך להיות גדול פי כמה מהמגרש הנותן.
	7. בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650: "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם" בתכנית 2396 ב' שטחי השרות למלון הינם 60% מהשטחים העיקריים.	7. היזמים מנסים להעביר שטחים שירות שאסורות על פי תכנית השימור. מותר רק 30% מהשטח העיקרי.
	8. שיקול הועדה המקומית הינו תואם את המדיניות העירונית (ואף מחוזית וארצית) בדבר הגדלת היצע חדרי מלון בעיר ושימור מבנים מאידך כל זאת ללא הגדלת נפחי הבניה המאושרים.	8. התכנית לא התחשבה ברמה סבירה מבחינת איכות חיי התושבים בסביבה והעדיפה את שיקול הדעת לטובת השבחת הנדל"ן.
	9. המתנגד רשאי לממש את זכותו לפי החוק.	9. התכנית היא תכנית פוגעת. המנגדים שומרים לעצמם את זכותם לפי ס' 197 לחוק.

**חו"ד הצוות:**

ממליצים לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

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

בישיבתה מספר 0029-10'ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

לריסה הציגה את התכנית. תכנית בסמכות ועדה מקומית לניוד זכויות משימור מברנר 4 לירקון 19 לתוספת חדרי מלון ללא תוספת גובה וללא שינוי בתכנית. המתנגדים הציגו את ההתנגדויות. תצהיר להתנגדויות הוגש בתחילת הדיון ועו"ד שרי אורן אישרה אותו. אסף זמיר: לא שוכנעתי מההתנגדויות. התכנית מיישמת את עקרונות תכנית השימור ומעודדת מלונאות ללא תוספת גובה או הגדלת תכנית. עיכוב התב"ע עוצרת קידום מלונאות בעיר. פאר ויסנר: המגרש נמכר, התב"ע הראשית מאושרת. התנגדתי בזמנו לתכנית הראשית אך הועדה אישרה. תכנית זו מוסיפה חדרי מלון בתוך הנפח הקיים. ממליץ לדחות את ההתנגדויות אך יש לדאוג שמבחינה אקוסטית עומד בדרישות של המשרד להגנת הסביבה. מיטל להבי: מצטרפת לעמדת אסף ופאר, מבקשת סיור במקום לנושא השטח הציבורי. שרי אורן: השטח הציבורי נקבע בהסדר עם היזם לפני תכנית זו דורון ספיר: החלטת הועדה הייתה לא לנייד זכויות משימור לחוף הים אם הניוד מוסיף נפח או גובה. זה לא המקרה. מציע לקבל את חו"ד מהנדס העיר ולדחות את ההתנגדויות. מנחה את עודד לבדוק אם נעשתה בנייה לא חוקית במבנה. יתקיים סיור של עודד, מיטל ורוחיק לבדוק את השטח הציבורי.

**הועדה מחליטה:**

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – פאר, כרמלה, מיטל, דורון, וולוך, גפן ואסף, 1 נגד – רחל) הוחלט לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת בידוד אקוסטי מירבי עפ"י החוק למתקנים הטכניים בבנין.

הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים להתייחס לגובה קומות בתכניות חדשות ולהמנע מאישור חללים בעתיד.

משתתפים: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דורון ספיר, נתן וולוך, שמואל גפן, אסף זמיר ורחל גלעד-וולנר.

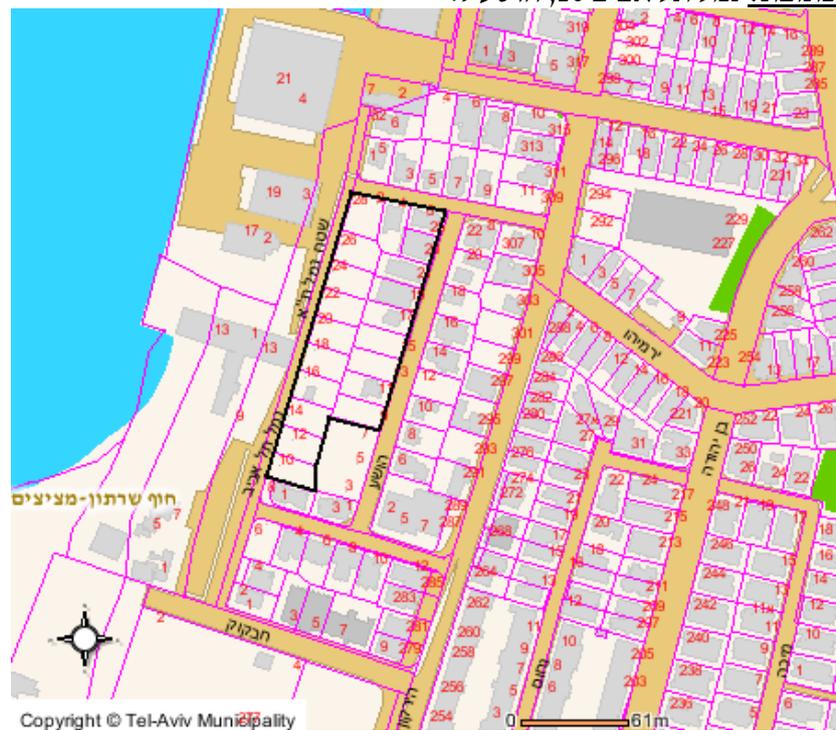
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2610 א - סיירובן- מקומית דיון בהתנגדויות	08/12/2010 5 - 10-0029

**מטרת הדיון:**  
**דיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/2610 א - "מתחם סיירובן" בסמכות הועדה המקומית**

**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 204,134,137,138. מדרום - חלקה 202.

**כתובת:** נמל תל אביב 10, הושע 9.



**גוש/חלקה:**

חלקי חלקה	חלקה	גוש חלקי	גוש
	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		6962

	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 (פרוטו 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 הבינוי 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 סיירובן (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' 26-2004 ב' החלטה מס' 6) אישרה הועדה המקומית תכנית עם בינוי שונה וכללה שלוש חלקות נוספות שאינן בבעלות חב' סיירובן אשר משלימות את תכנון המתחם.

התכנית כללה אישור ל- 13,000 מ"ר שטח עיקרי במגרשי חב' סיירובן 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 לשפ"פ. חלקה 118 יועדה להישאר ביעוד מגורים לבנית בנין בגובה 6 קומות מתוך סה"כ זכויות הבניה בתכנית המוצעת.

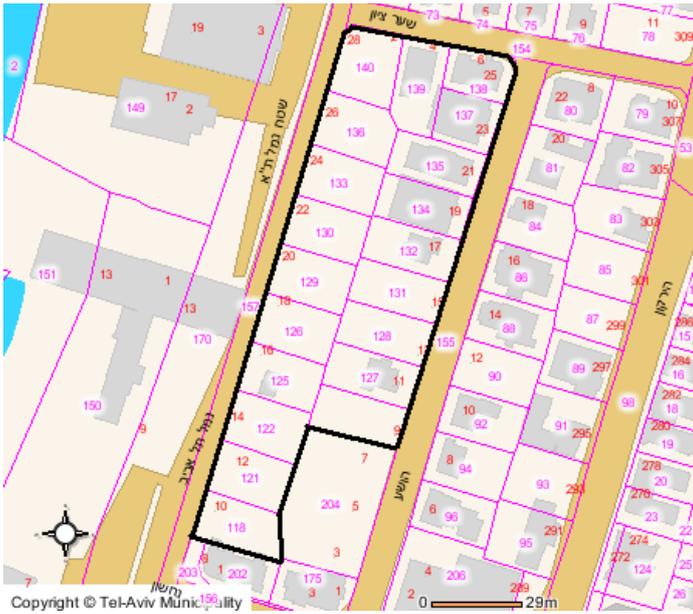
**החלטת ועדה מיום 24.8.04:** להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטחי הבניה המוצעים בחלקות 136, 139 ו- 140 בגוש 6962 ישמשו למלונאות בלבד עם אפשרות לקומת קרקע מסחרית.
2. שאר החלקות בתחום התכנית ייועדו למגורים, שפ"פ ושצ"פ בהתאם למוצע בתכנית.
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 ציבור במפלס הקרקע של השפ"פ.
3. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
4. מועדון הספורט לשימוש הדיירים ימוקם מתחת לקרקע.
5. 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.

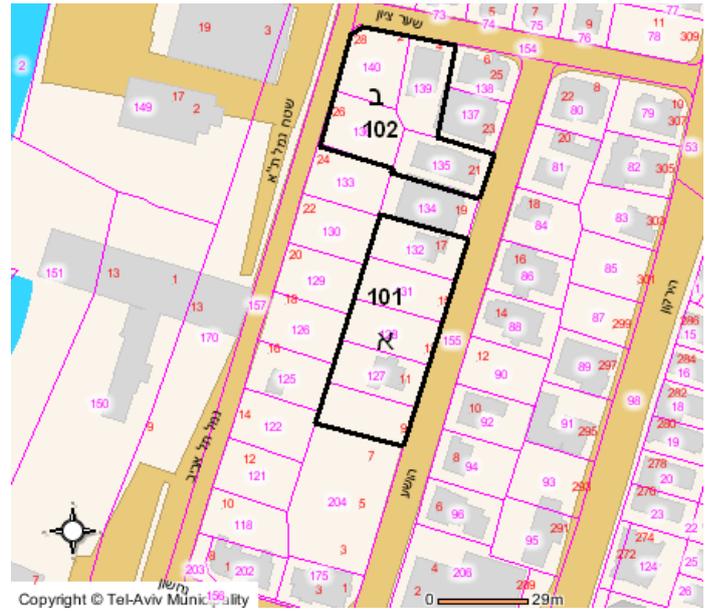
**מצב תכנוני מוצע:** לאור החלטת הועדה המקומית מיום 24.8.04 כמפורט לעיל מוצעת תכנית מתוקנת הכוללת מגורים מלונאות בהתאם לדרישת הועדה המקומית:

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 בניני 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 ושפ"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% + 5% 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 ע' 1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש.
9. הוראות הבינוי במגרש 102 ייקבעו בתכנית מפורטת.

**טבלת השוואה – תכנית בסמכות הועדה המקומית:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p><b>מגרש 101</b> - שטח מגרש 2.056 דונם : 168% + 16% בהקלה + 69% (1417) מ"ר העברה ממגרש 102). <b>סה"כ 253%</b> <b>סה"כ 5200</b> מ"ר עיקרי מתוכם 1417 מ"ר הועברו ממגרש 102.  חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות</p> <p><b>מגרש 102</b> – שטח מגרש 1.521 דונם (נטו לאחר הרחבה) : 168% + 16% בהקלה – 93% (1417) מ"ר המועברים למגרש 101). <b>סה"כ 91%</b> <b>סה"כ 1382</b> מ"ר עיקרי לאחר הפחתה של 1417 מ"ר שהועברו למגרש 101.</p>	<p>154% בקיר משותף  168% במצב של איחוד חלקות בשטח העולה על 500 מ"ר.  חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות</p>	אחוזים/ מ"ר	סה"כ זכויות בניה
<p>7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג.  26.5 מ' + חדרי יציאה לגג ומקנים טכניים בהתאם לתכנית ג' גגות.</p>	<p>4 ק' + ק. קרקע + חדרי יציאה לגג.  5 ק' + ק. קרקע + חדרי יציאה לגג במצב של איחוד חלקות.</p>	קומות/ מטר	גובה
42 יח"ד במגרש 101			יחידות דיור
על פי התקן	על פי התקן		מקומות חניה

**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' סירובן (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 לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. בתחום השפ"פ יותר הקמת סקוילייט עבור המרתפים, מיקומו ייקבע בתכנית פיתוח סביבתי. מתחת לשפ"פ יותרו מרתפים לשרות מבנה המלון והמגורים.
3. סה"כ שטחים עיקריים בחלקות חב' סירובן : 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 + חדרי 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- בפינת 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. 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><b>במגרשי חב' סיירובן :</b> סה"כ 13,000 מ"ר שטחים עיקריים <b>סה"כ 289%</b> 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>	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
<p>מגרש 101 - שטח מגרש 2.056 דונם : <b>סה"כ 5200 מ"ר</b> 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). <b>סה"כ 7800 מ"ר</b> 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		
<b>חלקה 134 (מגרש 102):</b> תוספת 3 קומות בקונטור הבנין הקיים + חדרי יציאה לגג. תוספת של כ- 6 יח"ד <b>חלקות 137,138 (מגרש 103):</b> +184% חדרי יציאה לגג. כ- 14 יח"ד			
<b>שצ"פ-מגרש 401</b> 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 פנויים מכל חפץ ומבנה.  
6. 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 הדין:**

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' סיירובן ולא יקבלו זכויות בניה בנפרד. לטענתה 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' סיירובן 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 סקויליט 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

### **פרטי תהליך האישור:**

#### **תהליך גישור עם דיירים בתחום תכנית תא/2610 (מחוזית) ויוזמי התכנית:**

בהמשך להחלטת הועדה המקומית החל תהליך גישור בראשותה של סגנית רה"ע – מיטל להבי, בין יזמי התכנית לבין דיירים/בעלי קרקע הכלולים בתחום תכנית תא/2610- (התכנית המחוזית) – מגרשים ברח' הושע 19, 23, 25. את תהליך הגישור מנהל השמאי אוהד דנוס (מטעם העירייה) בליווי אגף הכנסות מבניה וצוות מרכז.

#### **אישור ולחוי"ף (הועדה לשמירת הסביבה החופית):**

**ביום 25.11.2009 בישיבה מס' 56** התכנית תא/מק/2610 א (מקומית) אושרה ע"י הולחוי"ף: מטרת התכנית היא הקמת מתחם מגורים בסמוך לשטח נמל תל אביב, ע"י מימוש זכויות הבניה הקיימות בתוספת הקלה, תוך שינוי הוראות הבינוי הקיימות. התכנית מבקשת איחוד חלקות, בניית 3 מבנים והגדלת מספר קומות מ-5 ל-7 מעל קומה מפולשת וחדרי יציאה לגג, הגדלת שטח הרצפה העיקרי בשיעור של עד 16% משטח המגרש וקביעת שטחי שרות בהתאמה. מחת לשטח המיועד לשצ"פ מתוכננת חניה ציבורית. התכנית המוצגת היא חלק מתכנית רחבה יותר בסמכות מחוזית, שנמצאת בשלב של העברה למחוז. התכנית מעבירה לבניינים זכויות בניה ממגדל מתוכנן מצפון לבניינים, הכלול בתחום התכנית שבסמכות מחוזית.

התכנית כלולה בתחום איזור תיירות ונופש לפי תמ"א 13. התכנית אינה סותרת את שינוי 4 לתמ"א 13, אשר קובע את האיזור ליעוד מגורים משולב מלונאות. בהוראות התכנית קיימת התניה כי המגדל השלישי לא ייבנה לפני התחלת בניית המלון.

נציגת מחוז תל אביב הסבירה כי התכנית המחוזית כוללת מגרשים שאינם בבעלות היזם, עובר בה ציר ירוק ובגלל מורכבותה קודמה תכנית זו בנפרד.

נציגת הועדה המקומית ציינה כי התכנית עונה על הדרישות הקיימות בתמ"א 13/4 למתחם 24, מלבד נושא התכנון הכולל למתחמים שלמים. נמסר כי הפיצול נעשה מאילוצים של המצב בקיים בשטח. הובהר כי נעשה מאמץ גדול לא לפגוע בתכנון הכולל ולשמור על אחוז המלונאות שנקבע.

**החלטה:**

**הועדה מחליטה לאשר את התכנית, בתנאי שהוראות התכנית יקבעו כי המרה של שטחי מלונאות למגורים, יהיו סטייה ניכרת.**

**לאור התפתחות איזור התיירות במקום, ממליצה הולחוף לוועדה המחוזית להוסיף הוראות שיאפשרו המרת המגורים למלונאות.**

**ההחלטה אושרה פה אחד.**

**אישור ולנת"ע (ועדת משנה לנושאים עקרוניים):**

**ביום 29.12.2009 בישיבה מס' 417 אישרה ולנת"ע את שינוי גבולות יעודים בהתאמה לתכנית**

**תא/מק/2610א:**

**נטלי אוסטרובסקי הציגה את הרקע לדיון:**

מטרת התכנית, הקמת מתחם מגורים בסמוך לשטח נמל תל אביב לשעבר, ע"י מימוש זכויות הבניה הקיימות.

התכנית כלולה בתחום איזור תיירות ונופש לפי תמ"א 13, לפיכך יש צורך באישור לשינוי גבולות יעודים מאיזור תיירות ונופש לשטח ישוב.

התכנית אינה סותרת את שינוי 4 לתמ"א 13, אשר קובעת את האיזור למגורים משולב מלונאות. מציינת כי התכנית נדונה בולחוף וקיבלה את אישור הועדה.

אלון ישעיהו: מציין כי היתה התנגדות של מערכת הבטחון מבחינת בטיחות הטיסה, מוודא כי גובה המבנים אינם עולים על 26 מ'.

יעקב יסקי: גובה הבנינים הינו 7 קומות. התכנית התאימה עצמה לבנינים הגובלים. מציין כי התכנית מציעה הקמה של 3 בניני מגורים באמצעות שאיבת זכויות בניה וכי המלון יבנה במגרש הצפון מערבי של התכנית. בתכנית קיימת התניה כי הבנין השלישי לא יבנה טרם בניית המלון.

**החלטה:**

**בפני הועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 13. הועדה, לאחר ששמעה את עמדת המתכנן ולאחר שקיימה דיון בנושא, החליטה לאשר את שינוי גבולות יעודים מאיזור תיירות ונופש לשטח יישוב, בהתאם לתמ"א 13.**

**בתכנית המופקדת:**

תוספת שטחים עיקריים הופחת מ- 16% ל- 11% ביחס להחלטת הועדה המקומית (5% למעלית אינו חל על בניה חדשה בתכנית מ').

**תכנית תא/מק/2610 – מתחם סיירובן" פורסמה להפקדה:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6134 בעמוד 4672 בתאריך 07/09/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 05/08/2010

הצופה 05/08/2010

העיר 06/08/2010

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.	עו"ד ענת בירן	בשם דיירי הושע 23
----	---------------	-------------------

2.	אילן ומירב כהן	דייר הושע 19
3.	עזגד יוסף עו"ד ב"כ דב צאלים ויפעת פרנקל צאלים	בעלי זכויות ברח' הירקון 30
4.	יוסף עזגד עו"ד בשם חברת ישראלפרוורטיס בע"מ	בעלי זכויות בהושע 20.
5.	חמי אלמוג, רפאל דדוש ועו"ד בן מאור מני בשם הועד המפקח הושע 18	נציגי קבוצת רוכשים בהושע 18.
6.	עו"ד אודי אדיב בשם משפחת סאקי, שוורץ, אדיב ואח'	בעלי זכויות בהושע 16.
7.	עו"ד נמרוד ורדי בשם חב' שלגולד בע"מ	רוכשי הזכויות בהושע 6.
8.	גיא הרמלין עו"ד ב"כ זלצר מפיקים בע"מ	מפעילים של "ארקה" בנמל תל אביב.
9.	רשות שדות התעופה	רשות שדות התעופה

## מענה להתנגדויות

### התנגדות מספר 1 : עו"ד ענת בירן

מייצגת את דיירים ובעלי זכויות בבנין ברחוב הושע 23. מדובר בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים הגובל בתכנית המוצעת. הבנין כלול בתכנית בסמכות הועדה המחוזית תא/2610 בה מוצעת למגרש תוספת זכויות בניה עד לגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. הדיירים נמצאים בתהליך גישור בינם לבין יום התכנית בראשותה של סגנית רה"ע מיטל להבי.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>1. תכנון כולל למתחם הוצג בפני הועדה המקומית ואושר על ידה בתנאים במסגרת תכנית בסמכות הועדה המחוזית תא/2610.</p> <p>הועדה המקומית אישרה להפקיד את התכנית המוצעת (תא/מק/2610 א) כנגזרת מהתכנית הכללית וזאת כדי לאפשר ליזם לממש חלק מזכויותיו לאחר שנים רבות של תכנון, מבלי לסתור את התכנון הכולל במתחם.</p> <p>בטרם הפקדתה, התכנית נדונה ואושרה בולחו"ף ובולנת"ע. התכנית הוצגה בפני מתכנת המחוז וחוות דעתה הוצגה בדיון בולחו"ף (ההחלטות מצוטטות בדראפט המצ"ב).</p> <p>בניגוד לטענת המתנגד, לא קיים רצף תכנוני מיטבי בין המגרשים במתחם לאור העובדה שמקרקעי היזם פנויים זה שנים רבות לצד בניני מגורים מאויישים (הושע 1, 23, 26) שחלקם חדשים יחסית (בית קרדן בהושע 3-</p>	<p>1. יש לקדם תכנון המתחם במסגרת תכנית אחת, שכן מדובר במתחם אחד ורצוף תכנונית.</p> <p>2. אין הצדקה לקבוע דין שונה לחלקות סירובן ודין אחר לחלקתם.</p>

	<p>7, הושע 19).</p> <p>2. אין דין שונה לחלקת המתנגדים לאלה של היזם. התכנית המקומית אינה מוסיפה זכויות בניה אלא מאפשרת ניצול זכויות בניה קיימות כפי שניתן לאשר עפ"י החוק בסמכות הועדה המקומית, ואילו בחלקת המתנגדים נוצלו זכויות הבניה בהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>בתכנית הכוללת מוצעת לחלקת המתנגדים תוספת זכויות בניה עד לגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג בהתאם לגובה המוצע לבנינים בחלקות היזם ברח' הושע.</p> <p>כאמור, בהמשך להחלטות הועדה המקומית בנוגע לתכנית הכוללת, מתקיים הליך גישור בין היזם לבין הדיירים בראשותה של סגנית רה"ע מיטל להבי.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5 3. תמ"א 13- התכנית קיבלה את אישורה של ועדת המשנה של המועצה הארצית לשינוי גבולות יעודים משטח למלונאות לשטח יישוב וזאת לאחר שנבחנה התאמתה לתמ"א 13/4 (ראה החלטת הולנת"ע המפורט בדראפט).</p> <p><u>תמ"א 4/13</u> - (הנמצאת בהליכי אישור) קבעה כי תאושר תכנית כוללת למתחם כולו (מתחם מס' 24) בגבול הרחובות שער ציון, נמל תל אביב, חבקוק והירקון.</p> <p>ניתן, באישור הועדה המחוזית לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>יש לציין שעוד בשלב עריכת השינוי לתמ"א הוצגו לעורכי תמ"א 13/4 הקשיים למימוש ההוראות למתחם 24 :</p> <p>1. <u>הדרישה לתכנית סטטוטורית אחת</u> - במתחם קיים ריבוי בעלים (קק"ל, פרטיים, חוכרים...) מגרשים ריקים לצד בנויים ותכניות מאושרות בהליכי מימוש (תוספת למלון טל, פועלים ג'). מנסיון העבר, תכנית כזו יהיה קשה מאוד לאשר ולממש. לפיכך הוצע לפצל את המתחם.</p> <p>2. <u>הדרישה ל- 30% מלונאות</u> - מרבית המגרשים במתחם 24 מיועדים למגורים עוד מתכניות מנדטוריות (58, 96), תכנית 623 ותכניות חדשות (פועלים ג') ולכן שטחי בניה למלונאות יהיו בנוסף לשטחי המגורים, מה שיוביל בהכרח לתוספת מסת בניה. מאזן שטחי הבניה למלונאות במתחם בתכניות קיימות ובהליכי אישור מתקרב ל-30%.</p> <p>3. <u>הדרישה לצירים ירוקים</u> - שני צירים</p>	<p><b>התוכנית עומדת בסתירה לתכניות תמ"א 13 ותמ"א 4/13 :</b></p> <p>3. התכנית חלה על חלק מהמתחם ולא על כולו.</p> <p>4. התכנית לא כוללת זכויות למלונאות.</p> <p>5. התכנית איננה כוללת ציר ירוק.</p>

	<p>ירוקים ברוחב 6.0 מ' כל אחד מוצעים בתחום תכנית שער ציון שאושרה ע"י הועדות השונות להפקדה: ברח' יורדי הסירה וברח' שער ציון.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הגדרת העוד בתא שטח 102.</p>	<p>6. אין פסול בחלוקת התכנון לשלבים כל עוד אינו סותר תכנון כולל. יש לציין שהתכנית המקומית תלויה בתכנית המחוזית מבחינת שלבי ביצוע בכך שקבלת היתר הבניה להקמת בנין המגורים השלישי ברח' הושע מותנה בקבלת היתר בניה לבנין שיוקם למלון מתוקף התכנית המחוזית לכשתאושר.</p> <p>7. נפלה טעות סופר בתקנון התכנית - מגרש 102 יש להגדיר על פי נוהל מבא"ת כמגורים ג' (עד 350% שטחים כוללים) ולא "מגורים ד" (351% ויותר שטחים כוללים). במגרש 102 יש זכויות בניה למגורים. התכנית קובעת כי הבינוי בה ייקבע בתכנית מפורטת.</p>	<p>6. אין לתוכנית זכות עמידה בפני עצמה- ההצדקה להגדלת הזכויות היא הקמת מלון אשר איננו כלול בתוכנית אלא במסגרת תכנון כולל.</p> <p>7. מגרש 102 מוגדר כ"מגורים ד". התכנית אינה מאפשרת בנייה במגרש.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>8. התכנית בשלב ראשון חלה על מקרקעי היזם כדי לאפשר לו מימוש חלק מזכויות הבניה בחלקות שבעלותו כפי שהדבר ניתן בעבר במגרשים אחרים ברח' הושע כולל במגרש המתנגדים.</p> <p>9. המתנגדים כלולים בתכנית המחוזית בה מוצע למגרשם תוספת זכויות בניה. כאמור הדיירים בסעיף נמצאים בתהליך גישור בנוגע לתכנית זו. הזכות להתנגדות נתונה להם עפ"י חוק גם בשלב התכנית המחוזית.</p> <p>10. כפי שמופיע בתכנית המחוזית מגרש 102 מיועד למבנה אחד בשימוש מגורים ומלון, וכוונת התכנית המחוזית אינה נסתרת.</p> <p>11. עפ פי בדיקת היזם, במצב קיים, כבר ניכרת הצללה מהבניין בהושע 19 (30: 15-30: 12). שני בניינים המתוכננים בחלקות 84,88,90 שבתכנית "פועלים ג" מצלים גם הם על הבניין (30: 10-30: 7). תוספת ההצללה של הבניין הצפוני במגרש 101 שבתכנית המוצעת, הינה של שעה אחת בלבד על ההצללה הקיימת ממילא (11: 30-15: 30).</p> <p>21. אין מדובר בכניסה לחניון ציבורי. מוצגת הכניסה המתוכננת לתא שטח 102.</p>	<p><b>פיצול המתחם והוצאת מקרקעי המתנגדים מתחום התוכנית מהווה פגיעה תכנונית ופוגעת במתנגדים:</b></p> <p>8. המתנגדים מופלים לרעה היות ונותרו מחוץ לתכנית מבלי שקיים הבדל תכנוני כלשהו בינם למגרשי התכנית.</p> <p>9. המתנגדים לא נהנים מהגדלת זכויות בשלב זה, ובשלב הבא יהיה קשה להם להגיש התנגדות.</p> <p>10. איחוד תא שטח 102 יאפשר בניה בגוש אחד ללא מרווחים. מכתוב מראש את מיקומו של מבנה המלון. אין לאפשר איחוד תא שטח 102 בשלב זה.</p> <p>11. הבניה הגבוהה בתא שטח 101 תגרום להצללה על מגרש המתנגדים.</p> <p>12. בתכנית מופיע בחלקה 135 כניסה לחניון שלא ברור לאיזה חניון שהרי במגרש 102 לא מתוכננת בניה. אם מדובר בחניון הציבורי הרי שזה מהווה פגיעה קשה במתנגדים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>31. גם לאחר העברת זכויות בניה מתא שטח 102 לתא שטח 101 עדיין נשאר מרחב תכנוני גדול בשלב התכנית המחוזית. מיקום המלון בתא שטח 102 הוא האפשרות התכנונית המיטבית בשל צורתו ומיקומו הקרוב יותר לקו החוף ולנמל, בעוד שהבניה המוצעת בתא שטח 101 ממשיכה את רצף</p>	<p><b>שאיבת זכויות בין תאי השטח מכתובה באופן פסול את התכנון הסופי:</b></p> <p>13. העברת הזכויות מתא שטח 102 ל- 101 מכתובה לוועדה המחוזית את התכנון הסופי (נתינת זכויות לבניית מלון כפי שמופיע בתמ"א 13) וכובלת את שיקול</p>

	<p>בנייני המגורים לאורך רחוב הושע. כאמור, בנייתם של 2 בניינים בלבד מתוך 3 הבניינים המוצעים בתכנית המקומית ברחוב הושע ניתנת למימוש לפני אישור התכנית המחוזית.</p>	<p>דעת הוועדה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הגדרת היעוד בתא שטח 102 .</p>	<p>41-19. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי הסעיפים בחוק המתירים בין היתר: איחוד וחלוקה, שינוי בחלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה, הגדלת שטח רצפה העיקרי בסך 11% (במקרה זה)</p> <p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה היוצרת שני מגרשי בנייה ע"י איחוד 2 גושי חלקות והפרשת שטחים להרחבת רח' תל אביב בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>איחוד חלקות דומה בוצע הברח' הושע 3,5,7.</p> <p>תכנית "פועלים ג" אף היא איחוד חלקות (בסמכות ועדה מחוזית) למגרשי בניה גדולים יותר.</p> <p>על פי תכנית מ', זכויות הבניה למגרשים העולים על 500 מ"ר הינם 168% ב- 5 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג (לעומת 154% ב- 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג).</p> <p>בתכנית זו שטח המגרשים המאוחדים הינו 2.056 דונם ו- 1.521 דונם על כן זכויות הבניה בהם על פי תכנית מ' הינם 168%.</p> <p>התכנית מאפשרת העברת זכויות בניה בין מגרשי התכנית הנמצאים בתכנית ראשית אחת, ביעוד זהה (מגורים א) ובאותה הבעלות.</p> <p>סה"כ השטחים המועברים מתא שטח 102 לתא שטח 101 הינם 1520 מ"ר אינם עולים על 50% מהשטחים המותרים בתא שטח 101.</p> <p>התכנית אינה משנה יעודי קרקע אלא עורכת התאמה ליעוד עפ"י נוהל מבא"ת. עפ"י הנחיות מבא"ת יעוד קרקע נקבע כמנה המתקבלת מסך זכויות הבנייה במגרש חלקי שטחו.</p> <p>כאמור במענה בסעיף מספר 7 לעיל יש לתקן את היעוד של תא שטח 102 למגורים ג'.</p> <p>התכנית אינה מייטרת את זכויות הבניה בתא שטח 102 אלא קובעת שהבינוי בתחומו ייקבע בתכנית מפורטת נפרדת.</p>	<p><b>התכנית אינה בסמכות ועדה מקומית:</b></p> <p>14. למעשה לא מדובר בתכנית איחוד וחלוקה אלא בתוכנית שנועדה להגדיל את הזכויות בתא שטח 101.</p> <p>17. תאור הזכויות במצב קיים אינו נכון.</p> <p>18. התכנית משנה יעוד מאחר ובפועל תא שטח 102 הינו "שטח לתכנון בעתיד" ולא "אזור מגורים ד" שהרי הוא אינו עומד בהגדרות של מגורים ד.</p> <p>19. כמו כן שטחי הבניה בתא שטח 101 גדלים ביותר מ- 50%.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>02. התכנית המוצעת מבצעת את האיחוד המדובר (כמפורט במענה לסעיפים 14-19).</p>	<p><b>טעות מהותית בתאור זכויות הבניה:</b>                  20. זכויות בניה בסך 168% ניתנות לחלקות מעל 500 מ"ר. ואילו שטח החלקות בתכנית (קודם לאיחוד) קטן מ- 500 מ"ר ולכן זכויות הבניה הן – 154%.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>12. השטחים שהועברו בין תא שטח 102 לבין תא שטח 101 אינם כוללים את ההקלות הכמותיות.</p>	<p><b>חישוב ההקלות שגוי:</b>                  21. לא ניתן לאשר הקלות לתא שטח 102 ובאותו מהלך לניידן לתא שטח 101. הקלה איננה אוטומטית אלא צריכה צדקה תכנונית- ולכן לא ניתן לקבל הקלה עבור תא שטח 102 ולניידה לתא שטח 101.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולמחוק את ההערה לטבלה בסעיף 5 בתקנון</p>	<p>22. בתקנון התכנית מצויין כי נספח הבינוי מנחה למעט קווי הבניין, גובה הבניין ומס' הקומות. בנושאים אלה הנספח מחייב ולא ניתן לסטות ממנו.                  32. תכנית "ע1" מאפשרת 2 קומות מרתף ועוד 4 באישור מהנדס העיר ולזאת הכוונה. התכנית המוצעת אינה חורגת מתענית ע1.                  42. ניסוח הסעיף נמצא בהחלטת הולחו"ף. אכן מקומו בתכנית המחוזית.                  52. לקבל את ההתנגדות ולמחוק את ההערה. הכוונה היתה להעברת שטחים בין הביניים בתא שטח 101 אך זה ניתן ממילא מכיוון שמדובר במגרש אחד. בכל מקרה לא ניתן כאמור לסטות מקווי הבנין, הגובה ומספר הקומות בנספח הבינוי.</p>	<p><b>הוראות גמישות ומופרזות:</b>                  22. נספח תנועה ובינוי מנחים בלבד- ניתן לסטות מהם מבלי שלמתנגדים תהיה אפשרות להתנגדות.                  23. אין סמכות לוועדה לאשר תוספת קומות מרתף מעבר לקבוע בתוכנית ע1 ללא צורך בתכנית או הקלה.                  24. "המרת שטחי מלונאות למגורים" הוראה לא רלוונטית כי אין זכויות למלונאות בתכנית.                  25. בטבלה בהערה "כללי" ניתנת ליזם האפשרות לשינוי הבינוי ולהעברת שטחים בין המגרשים ובין המפלסים ללא בחינה תכנונית.</p>

**התנגדות מספר 2: אילן ומירב כהן (עו"ד יול ברדוש)**

המתנגד הינו בעל זכויות בחלקה 134 גוש 6962 (דירת גג) רח' הושע 19. מדובר בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג הגובל בתכנית המוצעת. הבנין כלול בתכנית בסמכות הועדה המחוזית תא/2610 בה מוצעת למגרש תוספת זכויות בניה עד לגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. הדיירים נמצאים בתהליך גישור בינם לבין יזם התכנית בראשותה של סגנית רה"ע מיטל להבי.

המלצה	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. גובה הבניה בתכנית תואם את מגמות התכנון בסביבה כמו בית קרדן ברחוב הושע 7-3(ק"ק) +7 קומות +קומת גג), מלון טל והבניינים בתכנית "פועלים ג" המתוכננים לגובה של 9-11 קומות מעל ק"ק.  שטחי השרות אינם חורגים מהתכנית הראשית. אין הגדלה של שטחים בתכנית כמפורט לעיל</p>	<p><b>האופי החריג של התכנית:</b>                  1. התכנית משנה לחלוטין את פני האזור. האזור בבינוי של ק"ע +4 +קומת גג, בגובה 17.5 מ', 8 יח"ד לעומת 9.5 קומות ב- 30.5 מ'.  שטחי שירות בהיקף 2,300 מ"ר. אחוזי בנייה גדלו ב- 75% מעבר למותר.</p>

	<p>במענה להתנגדות מספר 1 סעיפים 14-19.</p> <p>העברת הזכויות נעשית במסגרת הסמכות שניתנה לוועדה המקומית. ראה מענה להתנגדות מספר 1 סעיפים 14-19.</p> <p>2. המרווחים בין הבנינים בתא שטח 101 נקבעו כדי לא לבנות בנין מאורך החוסם מעבר אויר. דוקא בנין המתנגד בנוי בקווי בנין "0" עם חלקות היזם ולמרות זאת נקבע התרחקות של 5 מ' מקו הבנין הצידי הגובל במגרש.</p> <p>3. השימושים הם על פי תכניות תקפות, אין בתכנית המוצעת להוסיף שימושים.</p> <p>4. התכנית אינה מגדילה מס' יח"ד. מקדם צפיפות עפ"י תכנית "מ" 50 מאפשר בניה של 41 יח"ד בתא שטח 101. התכנית מציגה בינוי ל- 42 יח"ד.</p> <p>עפ"י נספח התנועה המרווח בין שתי הכניסות לחניונים הינו 18 מ'. עקרונית, אילולא אוחדו החלקות במגרש 101 ניתן היה לבנות 5 מבנים נפרדים עם כניסות עצמאיות לכל אחד מהם. בתכנית המוצעת יש 2 כניסות ל-3 בנינים.</p> <p>5. בניית המרתפים תעשה עפ"י כללי המקצועיות.</p> <p>6. עפ"י התכנית המאושרת מגרש המתנגד אינו בודד בסביבתו אלא מוקף בבנייני מגורים ובמגרשים עם זכויות מאושרות לפחות בגובה הזכויות במגרש המתנגד. בתכנית הכוללת (בסמכות הוועדה המחוזית) מוצעת תוספת זכויות וקומות המשוות אותו לגובה הבנייה במגרש 101.</p>	<p>אין להתיר ניוז זכויות אלא אם הדבר נובע מתכנית שימור.</p> <p>מדובר בהגדלת זכויות בלמעלה מ- 50% מהנפח המקובל והמותר באזור.</p> <p>2. קווי בניין צדיים בלתי סבירים לעומת המרווח הגדול בין הבניינים במגרש 101 במיוחד במרווח הצידי עם דירת המתנגד.</p> <p>3. בק"ק מופיע שימוש "שירותי רווחה לשימוש הדיירים", שימוש חורג מהמופיע בתכנית המאושרת, בהיקף 2,300 מ"ר כ- 35% תוספת לשטח העיקרי.</p> <p>4. התכנית מעלה את הצפיפות ואיתה כמות כלי הרכב. בתכנית "פועלים ג" כניסת כלי הרכב היא מרח' הושע. בנספח התנועה מופיעות כניסות לחניונים 101 ו- 102 במרווח של פחות מ- 10 מ'. הוספת כניסות לחניונים על רח' הושע הסובל כבר היום מעומסי תנועה תביא למפגע תחבורתי ותברואתי.</p> <p>5. בניית מרתפים בגבולות המגרש יסכן את יציבות הבניין.</p> <p>6. בניית המבנה המתוכנן תהווה חסימה של כיווני צפון ודרום לדירת הגג של המתנגד.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>7. התכנית נדונה בישיבת ולנת"ע 417 בתאריך 29.12.2009. כנהוג בולנת"ע, במסגרת ישיבה מספר 419, אושר פרוטוקול ישיבה 417 ולא נדונה בו התכנית.</p> <p>8. א. הגובה 26.50 מ' + 4.0 מ' חדרי יציאה לגג ובנוסף מתקני תקשורת. בכל מקרה תנאי להיתר בניה לגובה זה הוא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. מס' קומות ק"ק + 7 + קומת גג. (כוונת המתכנן היתה ל- 7 קומות טיפוסיות).</p> <p>ג. התכנית הוצגה בולנת"ע יחד עם התכנית המחוזית, לכן ישנה התייחסות למלון. ההתנייה המופיעה בתכנית בנושא שלביות הבנייה, הינה תוצאה של החלטת הוועדה המקומית בה נדונו שתי התכניות,</p>	<p><b>התכנית בניגוד לתמא/13 ולהחלטת הולנת"ע</b></p> <p>7. בפרוטוקול ולנת"ע מישיבה 419 אין איזכור לתכנית המוצעת, התאריך שונה מכפי שצויין ע"י יזמי התכנית.</p> <p>8. <b>מפרוטוקול הולנ"ע מסתבר שהנ"ל נתנה את אישורה עפ"י נתונים מסויימים הנבדלים מנתוני התכנית:</b></p> <p>א. בדיון נאמר שגובה המבנים לא יעלה על 26 מ' לפי דרישת בטיחות טיסה. בפועל הגובה בתכנית 30.5 מ'.</p> <p>ב. המתכנן הצהיר שגובה המבנים הינו 7 קומות מתאימים לבניינים הגובלים.</p>

	המקומית והמחוזית, בכפיפה אחת.	בפועל, מדובר על 7 ק.ק"ק גבוהה + ק.ג, קרי 9.5 קומות.  ג. התכנית מציעה הקמת 3 מבנים באמצעות שאיבת זכויות, וכי המלון יבנה במגרש הצפון מערבי של התכנית. בתכנית התנייה לפיה הבניין השלישי לא ייבנה טרם בניית המלון. אין איזכור בתכנית למלון, ומהו הבנין שלישי.
	9. המתנגד רשאי לפעול בהתאם לחוק.	<b>תביעת פיצויים</b> 9. המתנגד שומר על זכותו לתבוע לפי סעיף 197. אישור התכנית יקטין במידה ניכרת את שווי הדירה.

### התנגדות מספר 3: עו"ד יוסף עזגד - בשם דב צאלים ויפעת פרנקל צאלים

רחוב הירקון 307 חלקה 79 בגוש 6962. המגרש מצוי בתחום תכנית 2611 - "פועלים ג" מגרש מס' 5. התכנית מאפשרת בניית בנין בגובה 11 קומות מעל קומת קרקע.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	1. התכנית המוצעת נמצאת בהליכי תכנון שנים רבות. נכון יותר להסתמך על הבנין היחסית חדש ברחוב הושע 3-7 שנבנה על מגרש מאוחד וקיבל תוספת קומות בהקלה ל- 7 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.	1. תכנית 2611 "הפועלים ג" (החלה על חלקה 81) תוכננה והתבססה על כך שהבניינים ממערב ישארו בגבהם הקיים או המותר להם ע"פ תב"ע- ולפיכך התוכנית פוגעת בזכויות קנייניות.
	2. תוספת קומות הינה בסמכות הועדה המקומית.  3. הגובה המותר לפי תכנית מ' לתא שטח 101 הוא 5 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' כמפורט לעיל במענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 14-19.  4. גובה הבנין הינו 26.5 מ'. חושב לפי 8 קומות כפול 3.30 מ'. בניית קומת קרקע בגובה כפול תהיה על חשבון קומה טיפוסית.  5. הבניה המוצעת נמוכה מהבניה המאושרת בתכנית פועלים ג' וזאת כדי לייצר "דירוג" לכיוון הים.  6. זכויות הבניה בתכנית נגזרות מתכנית "מ" בתוספת הקלות שהינן בסמכותה של הועדה המקומית.  7. התכנית אינה משנה יעודי קרקע אלא עורכת התאמה ליעוד עפ"י נוהל מבא"ת.  8. אין עוד חדרי יציאה לגג מעבר למתקני התקשורת.  9. התכנית אינה מגדילה מס' יח"ד. מקדם צפיפות עפ"י תכנית "מ" הינו יחידה לכל 50	<b>התנגדות לשינוי בינוי מ- 5 קומות ל- 7 קומות בתוספת קומת גג:</b>  2. הוספת שלוש קומות אינה בסמכות הועדה המקומית.  3. אין זכויות הבנייה קיימות ל- 5 ק.קומה מפולשת. המקסימום המותר הינו 4 קומות וזכויות בהתאם.  4. "קומת קרקע גבוהה" מדובר למעשה בשתי קומות, אינה ראויה תכנונית וחורגת מסמכות.  5. הבנייה לגובה אינה משתלבת בתכניות שאושרו באזור לפני זמן לא רב.  6. התנגדות להגדלת שטח הריצפה החורג מסמכות הועדה המקומית.  7. התנגדות לשינוי יעוד המקרקעין ממגורים א' למגורים ד'.  8. התנגדות להגבהת הבניינים עוד מעבר ל- 7 קומות ועוד קומת גג, לעוד חדרי יציאה לגג ועוד מתקני תקשורת.  9. התנגדות להגדלת כמות הדירות ל- 42 בשל הצפיפות הגבוהה המבוקשת ובשל חריגה מסמכות הועדה המקומית.  10. התנגדות להסמכת הועדה לאשר

	<p>מ"ר קרקע מאפשר בניה של 41 יח"ד בתא שטח 101. התכנית מציגה בינוי ל- 42 יח"ד .</p> <p>01. הדבר אינו חורג מתכנית על 1.</p> <p>11. התכנית מאפשרת גמישות בשינויים בהסדרי התנועה.</p> <p>21. תכנית הבינוי של תכנית 2611 מופיע בנספח הבינוי של התכנית המוצעת.</p> <p>31. גבול התכנית המוצעת נקבע מכח בעלויות על הקרקע. אין שום צורך תכנוני לכלול את רחוב הושע בגבול התכנית.</p>	<p>תוספת קומות מרתף ושטחי שרות הן לעצם ההוראה והן בשל חריגה מסמכות הועדה המקומית.</p> <p>11. התנגדות להסמכת מהנדס העיר לשנות את הסדרי התנועה – הוראות אלו מקומן בתכנית אשר הליכי אישורה כוללים את זכות ההתנגדות.</p> <p>12. התנגדות לתכנית באשר אינה מציגה את תכנית 2611 "פועלים ג" במצב מוצע, ולא מציגה את משמעות הדבר על התכנית המבוקשת.</p> <p>13. התנגדות לכך שגבול התכנית יהיה בגבול החלקות המזרחי, ועומדת על כך שיוסט לגבול המערבי של החלקות ברחוב הושע, וזאת ע"מ להסיר כל ספק מזכותם של בעלי החלקות ברחוב הושע לתבוע תביעות לפי סעיף 197 לחוק.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>41. מגרש המתנגדת הכלולה בתכנית "הפועלים ג" מהווה אף הוא חלק ממתחם מס' 24 עפ"י תמ"א/4/13. ראה מענה 3-5 להתנגדות מספר 1.</p> <p>51. התכנית המקומית נגזרת מתכנית כוללת בסמכות הועדה המחוזית כמפורט לעיל במענה להתנגדות מספר 1.</p> <p>61. אכן, בשלב התכנית המחוזית, המתנגדת תהיה רשאית להגיש את התנגדותה.</p>	<p><b>מתנגדים להגשת תוכנית חלקית על המתחם הרחובות הושע, נחשון, נמל תל אביב ושער ציון:</b></p> <p>14. ההגיון התכנוני מחייב תכנון כולל וסופי למתחם.</p> <p>15. ע"י כך משיגים במחטף תכנוני זכויות במגרש 101 ולאחר מכן מנסים להשיג סמכויות נרחבות במגרש 102.</p> <p>16. תכנון בשלבים יגרום לנזקים למתנגדים בשל אי וודאות תכנונית והגשת התנגדויות בכל שלב ושלב.</p>

### **התנגדות מספר 4: עו"ד יוסף עזגד - בשם חברת ישראל פרוטקס בע"מ**

רחוב הושע 20 חלקה 81 בגוש 6962 המגרש מצוי בתחום תכנית 2611 - "פועלים ג" מגרש מס' 5. התכנית מאפשרת בניית בנין בגובה 11 קומות מעל קומת קרקע.

	ההתנגדות זהה להתנגדות מספר 3 כמפורט לעיל.
--	---

### **התנגדות מספר 5: חמי אלמוג, רפאל דדוש ועו"ד בן מאור מני בשם הועד**

#### **המפקח הושע 18, נציגי קב' הרוכשים בגוש 6962 חלקות 84-85**

רחוב הושע 18 ורחוב הירקון 301 חלקות 84-85 בגוש 6962 המגרש מצוי בתחום תכנית 2611 - "פועלים ג" מגרש מס' 4. התכנית מאפשרת בניית בנין בגובה 9 קומות מעל קומת קרקע.

	ההתנגדות אינה מעלה טענות חדשות ביחס להתנגדויות 1-4 (התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית, יש לתכנן תכנית כוללת, התנגדות לבוני המוצע, ירידת ערך זכויות המתנגד.
--	---

### **התנגדות מספר 6: עו"ד אורי אדיב בשם משפחות סאקי, שוורץ, אדיב ואח'**

רחוב הושע 16 בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 15 יח"ד. אינו חלק מתכנית פועלים ג'.

	ההתנגדות מעלה נושאים שהוזכרו בהתנגדויות 1-4 כמפורט לעיל (פיצול התכנית, בניה בתחום הסביבה החופית, בעיית הצפיפות והחניה ברחוב הושע) למעט :
--	--

לדחות את ההתנגדות	יש לציין שהמראה הפנורמי נשמר הודות לאי מימוש זכויות בניה במגרשים הסמוכים. על פי תכנית 623, ניתן היה לבנות במגרשי היזם באותן זכויות בניה כמו במגרש המתנגד, בבניה רציפה ללא מרווחים, מה שבוודאי היה יוצר הסתרת נוף לכיוון מערב. הבניה המוצעת בנויה ברווחים בין הבניינים.	פגיעה קשה בקו הראייה לכיוון מערב בשל ההגבה המבוקשת בתכנית. בניית "חומה סינית". הבית שנבנה לפני למעלה מ-50 שנה עומד בסביבה פתוחה ונהנה מנוף פנורמי לים.
-------------------	--	--

### התנגדות מספר 7: עו"ד נמרוד ורדי בשם שלגולד בע"מ

רחוב הושע 6 חלקה 96 בגוש 6962

המתנגדת רוכשת מלוא זכויות החכירה בחלקה.

המגרש מצוי בתחום תכנית 2611 - "פועלים ג'" מגרש מס' 1. התכנית מאפשרת בניית בגובה 9 קומות מעל קומת קרקע.

	ההתנגדות מעלה נושאים שהוזכרו בהתנגדויות 1-4 כמפורט לעיל (פיצול התכנית, ערעור על סמכות הועדה המקומית, הסתרת נוף).
--	--

### התנגדות מספר 8: עו"ד גיא הרמלין בשם אביב זלצר מפיקים בע"מ אולם

ארועים "ארקה בנמל". רחוב נמל תל אביב 3 - המתנגד הוא שוכר של המקום.

	ההתנגדות מעלה נושאים שהוזכרו בהתנגדויות 1-4 כמפורט לעיל (בניה שאינה משתלבת בסביבה, ערעור על סמכות הועדה המקומית, תוספת צפיפות, הסתרת נוף, בניה בתחום הסביבה החופית, פיצול התכנית)
לדחות את ההתנגדות	<p>1. הטיעון המרכזי- חשש מפגיעה והגבלות על השימוש באולם שברשותם בשל בניית מגורים בסמוך לאזור בילוי. התכנית פוגעת בזכויות הקנייניות באינטרסים הכלכליים של המתנגד הראויים להגנה.</p> <p>לא יתכן כי התכנית תתעלם מפגיעה זו. המתנגדים סבורים שאין להתיר הקמת מבנה מגורים מטרים ספורים ממתחם הנמל ללא שתקנון התכנית יגדיר מפורשות, שאין כוונה לפגוע בפעילות הבידורית הסמוכה הקיימת.</p> <p>הבינוי המוצע אינו קרוב יותר אל הנמל מבנייני המגורים הבנויים בגדה המערבית של רחוב הושע, והמבוסס על זכויות מתכניות תקפות. תכנית 3208 לנמל תל אביב היא זו המבססת את השימושים בנמל. לא מן הנמנע כי יהיה צורך לאזן בין צרכי הדיירים והמבילים באופן שיש לאזנו כבר היום.</p>

### התנגדות מספר 9: רשות שדות התעופה

מוצע לקבל את ההתנגדות ולהטמיע ההערות במסמכי התכנית.	התכנית מצויה בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה- התכנית אינה מאזכרת קיומן של הגבלות אלה. יש להטמיע הגבלות אלו במסמכי התכנית.
	תוספת הוראות לגבי הגבלות בגין רעש מטוסים – כדוגמת חיוב בנייה אקוסטית.
	תנאי למתן היתר בניה והעמדת מנופים- אישור רשות התעופה האזרחית.

### חו"ד צוות מרכז:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כדלקמן:

1. למחוק את ההערות להעברת זכויות בניה בין המגרשים.
2. לתקן את הגדרת היעוד בתא שטח 102 לפי נוהל מבאת.
3. להטמיע את ההערות בדבר הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה. מוצע לאשר את התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 10-0029 ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' לריסה קופמן הציגה את הנושא.  
אדר' קובי יסקי הציג את עקרונות התכנית.  
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם-  
עו"ד ענת בירן מייצגת את הושעה 23 – עיקר הטענות: אין לפצל את התכנית לשתי תוכניות בסו"מ ובסמכות מחוזית אלא תכנית כולל אחת. תכנית שלב א' אינה בסמכות הועדה המקומית.  
עו"ד יול ברדוש מייצג את הושעה 19 – הוסיף טענה כי הליך הגישור לא מתקיים. לא נשמרים קוי הבנין מספיקים מהדירה שבבעלותו. התכנית תגרום לבעיות תנועה נוספות באיזור.  
עו"ד עזגד יוסף מייצג את הושעה 20 – לטענתם לא ניתן לאחד מגרשים שאינם גובלים, מבקשים לבטל את האפשרות לבניית מתקני תקשורת על הגג, לטענתו הלקוחות שלו לא הוזמנו לגישור ולא ידוע שמתקיים הליך כזה. האם יש כתב שיפוי לתכנית?  
עו"ד מיטל יצחק בשם עו"ד בן מאור הושעה 18 – מסירים את ההתנגדות מכיוון שהגיעו להסדר עם המבקשים.  
עו"ד אורי אדיב – הושעה 16 – מבקשים להכנס להליך הגישור. מבקש להגדיל את הרווח בין הבנינים כדי לפתוח נוף לים.  
נציג הושעה 6- רב הנסתר על הגלוי בתכנית.  
זלצר מפקים- בניית בנין גבוהה בקרבת הנמל תגרום נזק לעסק שלו בשל תלונות עתידיות מהדיירים שיאכלסו את הפרוייקט.  
קובי יסקי – ענה לטענות המתנגדים.  
עו"ד דורון ספיר – מבקשת לבדוק מול היועץ המשפטית את הנושא הסמכות של התב"ע לפני שנכנסים לדיון פנימי והחלטה.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר חו"ד היועצת המשפטית לעניין סמכות התב"ע.

משתתפים: שמואל גפן, רחל גלעד-וולנר, פאר ויסנר, נתן וולוך, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דורון ספיר ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תביעת פיצויים בגין תוכנית 3509 דיון בתביעות פיצויים עקב אישור תוכנית 3509 - סוטינ 29	08/12/2010 6 - '10-0029

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הועדה נעמי קפלנר וחוו"ד גדעון קרול מטעם החתום על כתב השיפוי והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.  
חוו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית וחוו"ד עו"ד אודי גולן ב"כ החתום על כתב השיפוי הינם חלק בלתי נפרד מדרפט זה.

**רקע:**

בתאריך 16.9.10 נתקבלו במשרדי הועדה המקומית עשר בקשות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית מתאר מפורטת תא/ 3509 – "סוטינ 29" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 19.9.2007

**כתב שיפוי:**

לתוכנית 3509 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.  
כתב השיפוי ניתן ע"י חברת נווה שוסטר בע"מ ותגובתם מצורפת לדרפט זה.

**פרטי התובעים ופרטי הנכסים נשוא התביעות:**

כתובת	שם התובעים	ב"כ התובעים	שמאי התובעים	גוש	חלקה	תת-חלקה	סכום הנדרש לת.הקובע
סוטינ 24	משפ' גילת	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	360	5+6	526320 ש"ח
סוטינ 24	משפ' גולדפינגר	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	360	7	300960 ש"ח
סוטינ 26	משפ' טואף	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	361	10	161000 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' מלמד	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	8	50700 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' שפירא	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	10	339600 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' שלמון	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	15	178200 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' ברזל	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	16	423108 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' גילת	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	19	721050 ש"ח
נהרדעא 10	משפ' סביון	עו"ד קמר	חיים בן ארי	6217	647	20	185625 ש"ח
נהרדעא 10 דירת הגג	מיכה סלמון ושירה ברויאר	עו"ד נמרודי ורדי	דני טרשנסקי	6217	647	22	1700000 ש"ח

**סה"כ פיצוי הנדרש לכל התביעות: ארבעה מיליון שבע מאות ארבעים ושמונה ש"ח לתאריך הקובע.**

**תיאור הנכס נשוא התביעה (חלקה 646 בגוש 6217):**

לחלקה 646 בגוש 6217 הנדונה בעלת חזית דרומית של כ- 69 מ' הפונה לרח' סוטין, וחזית מזרחית של כ- 36 מ' הפונה לרח' פישמן מימון. שטח החלקה (הרשום) הינו 2,574 מ"ר.

החלקה גובלת מצפון בחלקות 643 ו- 647 בגוש 6217. על כל אחת מהחלקות הנדונות בנוי בנין למגורים בן שבע קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

ממערב גובלת החלקה הנדונה בשטח ציבורי פתוח (גן ציבורי), הנמצא בין הרחובות סוטין ונהרדעא.

על החלקה ניצב בתאריך הקובע בנין משרדים בן חמש קומות וקומת מרתף הידוע, כבית התק"מ.

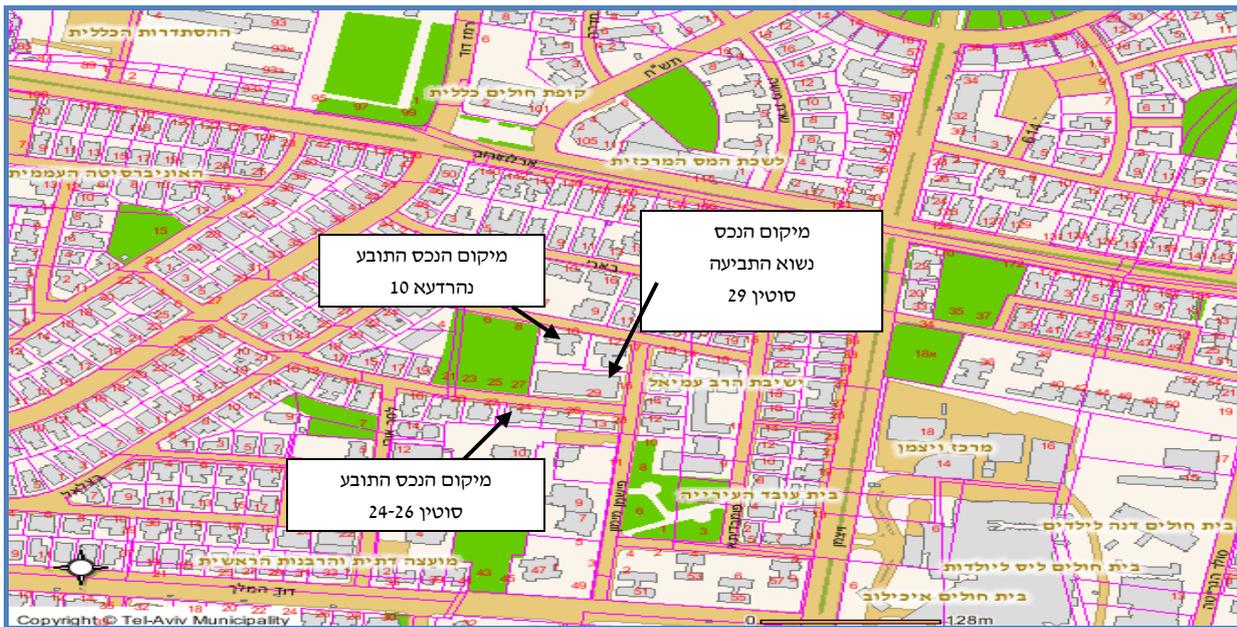
הבניין נבנה לפני 45 שנה. במהלך השנים נוספה לבנין קומה והורחבו שטחי הבניה. שטחו הבנוי הכולל של הבניין – היה כ- 4,900 מ"ר. הבניין נבנה בתכנית של כ- 55% משטח החלקה. קומת המרתף שימשה לחניה, (45 מקומות חניה מהן 33 מקומות חניה בודדים ו- 6 מקומות חניה כפולים), וכן למתקנים טכניים. בקומת הקרקע מוקמו מבואת הכניסה, קפיטריה ושטחי משרדים. הקומות העליונות שימשו למשרדים.

בהתאם לדו"ח נתוני חוזים מיום 6.2.2007, הבניין כלל כ-70 יחידות משרדים.

**תצלום חזית הבנין בתאריך הקובע:**



**תרשים סביבה:**



**מצב תכנוני בנכס נשוא התביעה:**  
**גוש: 646 חלקה: 6217:**

**מצב תכנוני קודם:**

על החלקה חלות תוכניות: 50, 1360, 94, 1906, מ', ג', ע'1.  
במצב תכנוני קודם ניצב על חלקה 646 מבנה ציבורי ששימש למשרדים, בן 5 קומות מעל מרתף לחניה, בתכסית של כ-55% משטח החלקה, שכלל כ-70 יחידות משרדים. הובאו בחשבון מיקום המבנה וקווי הבניין.

**מצב תכנוני חדש:**

על החלקה חלה תכנית מתאר מפורטת תא/ 3509 – "סוטין 29" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 19.9.2007

עפ"י תוכנית 3509 במצב תכנוני חדש קיים בינוי של מגדל בן 29 קומות מעל קומת כניסה, בתכסית (בפועל) של 18%, ולצידו שפ"פ שיפותח כגינה ציבורית בתכסית 40% משטח החלקה. הובאו בחשבון מיקום המבנה וקווי הבניין.

**מטרות התכנית, בין היתר:**

- מטרת התכנית הינה חיזוק מערך המגורים באזור לצד פיתוח השטחים הפתוחים, וזאת ע"י:
- פינוי והריסת בית המשרדים הקיים על החלקה.
- שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מגורים ג"מ לאזור "מגורים מיוחד" עם שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור.
- קביעת זכויות בניה למגדל מגורים הכולל עד 78 יחידות דיור, בגובה של עד 29 קומות מעל קומת כניסה (114 מ' מעל פני הים) ועד 4 קומות מרתף (80% תכסית) בשטח עיקרי שלא יעלה על 7,710 מ"ר, שטחי שרות מעל פני הקרקע עד 3,084 מ"ר ושטחי שרות מתחת לקרקע בשטח שלא יעלה על 8,236 מ"ר.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור בשטח הפרטי הפתוח, בשטח המדרכה ובחניה שבמפלס הקרקע בתחום המגרש.
- קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה.

## הנכס התובע: נהרדעא 10 – תת חלקה 22

הדירה הנדונה הינה דירת גג דו מפלסית בשטח רשום של 229.02 מ"ר. במפלס התחתון (קומה 7) החשיפה לכיוון דרום (לנכס הנתבע) במפלס התחתון הינה דרך 2 חלונות (חדרי שינה וחלון אמבטיה) בשטח של עד 1 מ"ר כל אחד. במפלס העליון (קומה 8) - המבט העיקרי הנשקף מהמפלס העליון הינו למערב – אל עבר גינת נהרדעא והאופק הפתוח (יש לציין, כי נוף זה לא יופרע עקב הקמת פרויקט סוטין 29 הממוקם דרומית לדירה הנדונה). לדירה צמודה מרפסת גג ושני מקומות חניה.

חלון פינת עבודה במפלס עליון



מבט מאזור המטבח למערב



מבט מחדר המגורים למערב



### עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד השמאי דני טרשנסקי :

עפ"י חוות דעת של השמאי מר דני טרשנסקי, נפגע שווי דירת התובעים עקב אישורה של תכנית 3509. ירידת הערך מורכבת להערכתו מראשי נזק של הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות, יצירת הצללה, שינוי במשטר הרוחות, הגדלת הצפיפות והגדלת עומסי תנועה. שיעורי הפגיעה בשווי דירת התובעים ביחס למצב תכנוני קודם, בחוות דעת טרשנסקי, הינו 23%.

### תמצית התייחסות שמאית הועדה נעמי קפלנר לראשי הנזק הנטענים בשומת התובעים :

- הסתרת נוף - הנכס הנתבע ממוקם דרומית לדירת התובע. לפיכך, המבט אל כיוון הנוף הראשי של הדירה – אל האופק הפתוח ואל גינת נהרדעא שממערב – לא נפגע כלל עקב אישור תוכנית 3509.
- פגיעה בפרטיות - פגיעה עקב הצללה - אין באישור תכנית מס' 3509 כדי לשנות את העובדה כי ערב אישורה, המצב התכנוני התקף מאפשר הקמת עד 5 בנייני מגורים בגובה של עד 7 קומות מעל קומת עמודים. כל זאת תוך יצירת תחושת מרחב בנוי צפוף בהרבה.
- לפיכך, האפשרות התכנונית "להפריע" לפרטיות היה קיים ערב אישור תוכנית 3509 – תכונות המקרקעין ביחס לראש נזק זה לא השתנו עקב אישור התוכנית.
- פגיעה עקב שינוי משטר הרוחות - בהתאם לחו"ד סביבתית שנערכה ע"י א.ש.ל – איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ ביוני 2006, לא צפויים מטרדי רוח עקב אישור תוכנית 3509, לפיכך, אין באישור תכנית מס' 3509 כל שינוי שיגרום לירידת ערך עקב פגיעה בדרך של רוחות.
- פגיעה עקב הצללה - לנכס התובע שלושה כיווני אוויר, כאשר החזית הראשית פונה למערב. החשיפה לדרום מצומצמת. לחדרים הפונים לדרום יש חלון נוסף למזרח או מערב בהתאם למיקומם.
- לכן, לתוספת הצללה של מספר שעות בחזית הדרומית הפונה לנכס הנתבע, השפעה שולית ביותר על כמות האור בדירה הנדונה – שאינה יכולה לבוא לידי ביטוי בירידת ערך בעיני האדם הסביר.
- פגיעה עקב צפיפות ועומסי חניה - בהתאם לחו"ד סביבתית שנערכה ע"י א.ש.ל – איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ ביוני 2006 בעניין חניה וזיהום אוויר נקבע: "בהתאם למסמך שהוכן ע"י יועצי התנועה של התוכנית (מתחם סוטין 27 – היבטי תנועה), במתחם הקיים המשמש כמבנה משרדים, נחוצים כ-200 מקומות חניה. מאחר ובתחומי המגרש קיים מרתף חניה בעל קיבולת של כ-40 מקומות בלבד, משתמשי המשרד, לרבות האורחים והמבקרים, חונים בחניות ציבוריות ובצידי מדרכות ברחובות הסמוכים. במצב המתוכנן יוקצו כ-140 מקומות חניה במרתפים בתחומי המגרש אשר יתנו פיתרון לכל הביקושים שיוצרו לאחר הקמת מבנה המגורים המוצע.
- בהתאם לכך, מפלסי הרעש ורמות מזהמי האוויר הצפויים מתנועת כלי רכב לאחר הקמת מבנה המגורים המוצע, יהיו נמוכים יותר מהמצב הקיים".
- לעניין שיעור ירידת הערך – התחשיב לפיו נקבעו אחוזי הפגיעה אינו עומד במבחן חובת ההוכחה. שיעורי הפגיעה שנקבעו אינם מלווים בעסקאות השוואה המוכיחות כי השוק אכן מגיב בהפחתת ערך למרכיבי הפגיעה הנטענים - מסוג של הצללה על חלון חדר שינה, פרטיות וכו'.

לפיכך, ככלל, דין תביעות מסוג זה בהתאם לפסיקה להידחות. ובפרט, במקרה הנדון, כאשר:

- חזית דירת התובעים אינה פונה למגדל המוצע.
- המבט למערב - כיוון הנוף הראשי שמייחד את הדירה, לא מופרע.
- הפתחים הפונים למגדל הינם בשטח מצומצם ביותר.
- המרחק שבין הבניינים נע בין 16 מ' ל-28 מ'.
- המרחב השימושי של מרפסת הגג (השטח המרוהט, המקורה פרגולה) פונה למערב ומרוחק מעל 30 מ' ממגרש הנתבע.
- עקב התוכנית נוספו שטחים ירוקים אשר בחלקם נשקפים מדירת התובעים.
- התוכנית מביאה להקלה במצוקת החניה בסביבה.
- התוכנית מביאה לחיזוק מערך המגורים ויצירת אזור מגורים יוקרתי על חשבון מבנה משרדים.
- עפ"י חוות הדעת הסביבתית אין בתוכנית כדי לפגוע בנכסים התובעים בדרך של הצללה, רוחות וזיהום אוויר.

מכל האמור לעיל מתבקשת המסקנה, כי יש לדחות את התביעה לירידת ערך הדירה הנדונה עקב אישורה של תוכנית 3509.

### **הנכסים התובעים: נהרדעא 10 תתי חלקות 20-8, סוטינ 24, סוטינ 26.**

עפ"י חוות דעת של השמאי מר חיים בן-ארי, נפגע שווי דירות התובעים עקב אישורה של תכנית 3509. ירידת הערך מורכבת להערכתו מחמישה ראשי נזק: פגיעה בדרך של הצללה, פרטיות, צפיפות, הסתרת נוף, ורוחות.

### **עפ"י חו"ד שמאית הועדה נעמי קפלנר וחו"ד השמאי גדעון קרול מטעם החתום על השיפוי יש לאיין ראשי נזק אלו ולדחות את התביעות לירידת ערך, הכל כמפורט בחו"ד המפורטות המצורפות לדרפט זה.**

### **חו"ד ב"כ החתום על השיפוי עו"ד אודי גולן:**

#### **להלן תגובה מטעם נוה שוסטר בע"מ**

- נוה שוסטר בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת בזאת להגיש תגובתה לבקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "הבקשה") אשר הוגשה על ידי המבקשים.
- הדירות של המבקשים ברחוב סוטינ 24-26 אינם בחזקת מקרקעין גובלים כמשמעותו בס' 197 לחוק התכנון והבנייה על פי המבחן המהותי והלכת ויטנר (ע"מ 2775/01), שכן בין המקרקעין של המבקשים בין המקרקעין של החברה חוצץ רחוב סוטינ כמפורט בחוות דעת השמאי מטעם המשיבה על נספחיה המצ"ב לתגובה זו.
- יצוין כי הוועדה המחוזית דחתה במפורש את ההתנגדויות בהקשר זה אשר תכליתן הייתה להרחיב את הקו הכחול באופן מלאכותי על מנת שמקרקעי המבקשים יהיו מקרקעין גובלים וגם עתירה מינהלית (עת"מ 1425/07) שהוגשה וכללה טענות לעניין זה נמחקה בהמלצת בית המשפט.
- כך, בס' 1 להחלטתה קבעה הוועדה המחוזית כי: "...לטענה כי יש להרחיב את גבולות התוכנית ולכלול את רחובות "סוטינ" ו"פישמן מימון" ובכך לראות עצמם גובלים ונפגעים לדחות את ההתנגדות...".
- המדובר תוכנית נקודתית החלה על מגרש של החברה כאשר התוכנית אינה משנה פרמטר תכנוני כלשהו ברחוב סוטינ המהווה גבול טבעי לחלוטין התואם את המצב התכנוני.
- בנוסף ו/או לחילופין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר טענות החברה, אין בתוכנית תא/3509 פגיעה כלשהי במקרקעין של המבקשים כמפורט בחוות דעת שמאי המצ"ב אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתגובה זו.

- אין בהגשת תגובה זו ו/או בדבר כלשהו מהאמור בה ו/או במה שלא נאמר בה כדי להודות בחבות כלשהי של החברה ו/או כדי לגרוע מזכויותיה וטענותיה לרבות לעצם השיפוי.
- לגבי התביעות הנדונות יחול "סעיף 200" לחוק התכנון והבניה, ועל פיו אין לשלם פיצוי "ירידת ערך" לדירות הנדונות מן הסיבות המצויינות בסעיף 200.
- מבוקש על כן לדחות את הבקשות לפיצויים.

### חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:

"התכנית" (הנתבעת) היא להקמת מגדל מגורים בגובה של עד 29 קומות מעל קומת כניסה, ועד 4 קומות מרתף (להלן-"הבנין"). מטרת התכנית הינה "חיזוק מערך המגורים באזור לצד פיתוח השטחים הפתוחים וזאת על ידי (בין היתר):

- פינוי והריסת בית משרדים ישן הקיים על "החלקה";
- יצירת שטח פרטי פתוח לציבור המהווה 40% (!) משטח החלקה, אשר יפותח כגן ציבורי ע"י יזם התכנית ויהיה ברצף עם המדרכה. מן השפ"פ יהיה מעבר לציבור לכל הרחובות הגובלים. השפ"פ יתוחזק ע"י בעלי "הבנין".
- בחניון "הבנין" יוקצו לפחות 20% מהתקן מקומות חניה לאורחים. לאורך הרחובות סוטיין ופישמן מימון, יוסדרו מקומות חניה במפלס הקרקע. קטע המגרש אשר מיועד לחניות עילית יסומן "כחניה ציבורית" ע"ש עיריית ת"א-יפו.
- "במצב קודם" ניצב על "החלקה" בנין משרדים ישן בן חמש קומות וקומת מרתף שהיה ידוע כ"בית התק"מ" ונבנה לפני כ- 45 שנה. במהלך השנים נוספה לבנין קומה והורחבו שטחי הבניה. בבנין היו כ- 70 יחידות משרדים. הבנין הזה תפס כ- 55% משטח החלקה. קומת המרתף שלו שימשה לחניה (45 מקומות) ולשטחים טכניים. עפ"י "התכנית" – "בנין התק"מ" נהרס.

### הדירות התובעות הן:

- דירה בקומה הראשונה של הבית בן שלוש הקומות ברח' סוטיין מס' 24 (מדרום לפרוייקט). התובעת: משפחת גילת ע"י עו"ד משה קמר. הוגשה שומת השמאי ח.בן ארי.
- דירה בקומה שניה של הבית בן שלוש הקומות ברחוב סוטיין מס' 24 (מדרום לפרוייקט). התובעת: משפחת גולדפינגר ע"י עו"ד משה קמר. הוגשה שומת השמאי ח.בן ארי.
- דירה בקומה שלישית של הבית ברח' סוטיין מס' 26 (מדרום לפרוייקט). התובעת: משפחת טואף ע"י עו"ד משה קמר. הוגשה שומת השמאי ח.בן ארי.
- הבתים ברח' סוטיין 24, 26 הם חלק מבתים טוריים (24, 26, 28) שנבנו לפני כ-55 שנה ואין להם חניה!
- שש דירות בבית שברח' נהרדעא מס' 10 (שמצפון לפרוייקט) כדלקמן:
  - התובעים: משפחת מלמד, דירת שלושה חדרים בקומה שניה.
  - משפחת שפירא, דירת ארבעה חדרים בקומה שלישית.
  - משפחת שלמון, דירת ארבעה חדרים בקומה חמישית.
  - משפחת ברזל, דירת ארבעה חדרים בקומה חמישית.
  - משפחת גילת, דירת שישה חדרים בקומה השישית.
  - משפחת סביון, דירת ארבעה חדרים, בקומה השביעית.
- כל התובעים הנ"ל מיוצגים ע"י עו"ד משה קמר והוגשה שומתו של השמאי ח.בן ארי.
- דירת גג שברח' נהרדעא 10 (מצפון לפרוייקט). התובעים: מיכה סלמון ושירה ברויאר, מיוצגים ע"י עו"ד נמרוד ורדי, הגישו שומת של השמאי דני טרשנסקי.

### אי גבילות דירות ברח' סוטיין

שני הבתים ברח' סוטיין 24 + 26, אינם גובלים בתכנית, מהיות רח' סוטיין, שבוודאי אינו רח' "שכונת צר", מפרד בין הדירות התובעות לתכנית. ראוי לציין, כי רוחב הרחוב הינו למעלה מעשרה מטרים ואין המדובר "בשכונה" (עצם היות "מבנה התק"מ" במקום יכול להעיד שלא מדובר בשכונה).

### הבנין ברח' נהרדעא 10 – אינו פונה "לתכנית"

ראוי לציין, כי חזיתות הדירות התובעות בבית שברח' נהרדעא 10, אינן פונות ל"תכנית" והפתחים היחידים הפונים "למגדל" הנתבע הינם בשטח מצומצם ביותר, ללא כל השפעה על "ירידת ערך" "הדירות".

### חוות דעת שמאית הועדה

חוות דעת לגבי כל התביעות דלעיל ניתנו ע"י השמאית נעמי קפלנר, מטעם הועדה המקומית (להלן- "שמאית הועדה"), והועדה מתבקשת לאמץ את חוות דעתה. עפ"י חוות דעתה ראוי לדחות את כל התביעות, שאינן, לדעתה, מגלות "ירידת ערך" לגבי הדירות התובעות, וזאת מן הנימוקים המפורטים בחוות הדעת שלה, המהוות חלק בלתי נפרד מחוות דעתי.

### האלמנטים, על פי שמאי התובעים, לירידת ערך

לתביעות מצורפות שתי חוות דעת שמאיות. האחת, של השמאי טרשנסקי לגבי דירת הגג ברח' נהרדעא 10, וכל חוות הדעת האחרות הן של השמאי בן ארי, לגבי 6 דירות ברח' נהרדעא 10, 2 דירות ברח' סוטיין 24 ודירה אחת ברח' סוטיין 26.

הגורמים לירידת ערך כל הדירות בגין אישור "התכנית" הם, לפי התובעים:

- פגיעה בפרטיות.
- צפיפות.
- קושי חניה.
- שינוי משטר רוחות.

ולגבי הדירות ברח' נהרדעא נוספו הגורמים האלה: הצללה והסתרת נוף.

שיעור ירידת הערך בגין "התכנית": שמאי התובעים מעריכים ירידת ערך הדירות בשיעורים שבין 2.6% לבין 14%.

### סעיף 200

מעבר לכל הטיעונים והנימוקים להעדר "ירידת ערך", כפי שמצויין בחוות דעתי ובחוות דעת שמאית הועדה, הרי בכל מקרה יחול לגבי התביעות הנדונות "סעיף 200" לחוק התכנון והבניה, ועל פיו אין לשלם פיצוי "ירידת ערך" לדירות הנדונות מן הסיבות המצויינות בסעיף 200.

**הנימוקים לדחיית התביעות**

בחוות דעתה של "שמאית הועדה" מפורטים נימוקי הדחייה לגבי כל דירה ספציפית תובעת והועדה מתבקשת, כאמור, לאמצם. הנימוקים המרכזיים לדחייה מתומצתים להלן (ומקובלים בהחלט גם עלי):

אין שינוי לרעה לעומת "מצב קודם" (אולי אפילו קיימת השבחה): "במצב קודם" ניצב על "החלקה" בית משרדים עמוס לעייפה, שכלל 70 יחידות משרד בחמש קומות, הידוע כ"בית התק"מ". הבית גרם לרעש סביבתי לטירדה ולתנועה רבה, ולא הכיל מקומות חניה שיכלו לספק את הבאים אליו (היתה קומת מרתף ובה נוסף לשטחים טכניים, רק כ-45 מקומות חניה), כך שהחניות בכל הסביבה התמלאו למשך כל היום וחסרו מקומות חניה רבים לדיירי הסביבה. "בית התק"מ" עצמו הוקם בתכסית של 55% משטח "החלקה". בהתחשב בתכניות ע"1, מ' ו-ג' וכן "בהקלות" יכל הבנין פוטנציאלית להתרומם ולהיות בן 7 קומות.

לעומת "המצב הקודם" הנ"ל, הרי עפ"י "התכנית", אפשרי, עתה, בינוי של מגדל בן 29 קומות בתכסית של רק 25% משטח החלקה (בפועל נתבקשה תכסית בינוי של רק 18%), תוך הקמת גן ציבורי (שפ"פ) בתכסית של 40% (!) משטח החלקה, כאשר הבעלים דואגים לתחזוקתו. מן הגן הזה מעברים לכל הדרכים הגובלות והוא צמוד למדרכה. אין ספק, כי "המצב החדש" עדיף עשרת מונים על "המצב הקודם" של מבנה משרדים ענק, עמוס לעייפה המהווה טרדה לסביבה, מכל הבחינות.

לענין הפגיעה, לכאורה, "בפרטיות": "במצב קודם" התאפשרה הקמה של עד חמישה בנייני מגורים בגובה של עד שמונה קומות, תוך יצירת תחושת מרחב בנוי צפוף בהרבה "מהמצב החדש". יש לדחות גורם "הפרטיות", במיוחד בהתחשב "בבנין התק"מ" הקודם. בכלל, "נשוא הפרטיות" בלב ליבה של עיר כבר נדחה, ככלל, בעבר, כולל דחיית גורם "הסתרת נוף" בלב העיר.

לענין "עומס החניה", לכאורה: "במצב קודם" היו רק כ-45 מקומות חניה "בבנין התק"מ", כשהצורך היה לפחות ל-200 מקומות חניה ולפיכך אורחים ודיירים חנו בצידו מדרכות וברחובות סמוכים. לפי "התכנית", "במצב החדש", יוקצו כ-140 מקומות חניה במרתפי "המגדל" בלבד. עפ"י דו"ח "חוות דעת סביבתית", הרי "המצב החדש" עדיף בהרבה. בהתאם לדו"ח זה גם מפלסי הרעש ומזהמי האוויר יהיו נמוכים בהרבה מהמצב הקיים.

לענין פגיעה "במשטר הרוחות" ו"הצללה", לכאורה: בהתאם לחוות הדעת הסביבתיות (המפורטות בחוות דעת שמאית הועדה) "לא צפויים מטרדי רוח" עקב אישור "התכנית". גם אין פגיעה ממשית מבחינת "ההצללה" שאינה חורגת מגדר "הסביר".

חשוב לציין כי "במצב קודם" היתה אפשרית בניה (שמונה קומות) עד לגובה בנייני התובעים.

לגבי שיעור "ירידת הערך": כאמור לעיל, לא חלה ירידת ערך בדירות התובעות. יתירה מזו: השומות של התובעים אינן עומדות במבחן ההוכחה ואינן מראות עיסקאות המוכיחות כי השוק אכן מגיב בהפחתת ערך הדירות בעקבות התכנית. השומות התובעות אינן מייחסות משקל נאות ומספיק להשבחת המצב (כגון לגבי הגינה הציבורית), משקל שיש בו כדי לאיין, למעשה, לחלוטין את שיעור "ירידת הערך". בשומת "שמאית הועדה" התייחסות ספציפית לגבי שיעור ירידת הערך "בדירות התובעות", כפי שמוצג על ידי שמאי התובעים. לפי חוות דעת שמאית הועדה אין כלל ירידת ערך.

ראוי לציין, כי התחדשות הסביבה כולה אפילו מעלה את ערך הדירות. בסביבה הקרובה מתקיימים הליכים של פיתוח וקידום ומוקמים מגדלי מגורים חדישים ויוקרתיים (כמו פרויקט נהרדעא, מגדלי דוד, מגדל רמז וכיוצ"ב), כשכבר הוכח שתרומתם לעליית ערך הדירות בסביבה – גדולה ומשבחת.

הערה כללית: שטחי הדירות התובעות, כמתואר בשומות התובעים, אינם תואמים, ברובם את השטחים הנקובים לצורך "ארנונה".

כנגד התביעות הנדונות קיים "כתב שיפוי" של יזם התכנית, אשר גם חוות דעת מטעמו מוגשת לועדה. אף היא דוחה את התביעות.

לאור כל האמור לעיל, וגם בהתחשב "בסעיף 200" מומלץ לועדה לדחות את התביעות.

**חו"ד מה"ע:**

לאמץ חו"ד שמאית הועדה נעמי קפלנר וחו"ד השמאי גדעון קרול וכן את חו"ד עורכי הדין עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית וחו"ד אודי גולן ב"כ החתום על השיפוי ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים.

**בישיבתה מספר 0029-10ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

עו"ד עמי פזטל הציג את הנושא. במקום היה מבנה התק"מ שהיווה מטרד לסביבתו: בעיית חנייה, תכסית גבוהה עפ"י התב"ע הקודמת נין היה לבנות מבנה בן 7 קומות בתכסית גבוהה, כך שלתובעים בכל מקרה היה מבנה מולם. התכנית מוסיפה מקומות חנייה לציבור ומגרש גדול לשפ"פ.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ חו"ד שמאית הועדה נעמי קפלנר וחו"ד השמאי גדעון קרול וכן את חו"ד עורכי הדין עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית וחו"ד אודי גולן ב"כ החתום על השיפוי ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים בדברפס לעיל.

השתתפו: שמואל גפן, דורון ספיר, יעל דיין ונתן וולוך.

התוכן	מס' החלטה
מקווה ישראל 23 - דיון בפיצויים - מקווה ישראל 23	08/12/2010 7 - 10-0029

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה אוהד דנוס וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי דין י. מלצר ושו"ת ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

בתאריך 12.9.10 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שפורסמה ביום 04.09.2008

**פרטי הנכס:**

כתובת: רחוב החשמל 31 פינת מקוה ישראל 23, ת"א.  
גוש: 7446 חלקה: 8.

**פרטי התובעים:** מרדכי רובינשטיין ואחיו.

**בא כוח התובעים:** עו"ד עופר טוייסטר.

**הפיצוי הנדרש:**

עפ"י חו"ד שמאי התובעים אריאל בלום, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על **8,000,000 ש"ח**.

**תיאור הנכס והסביבה:**

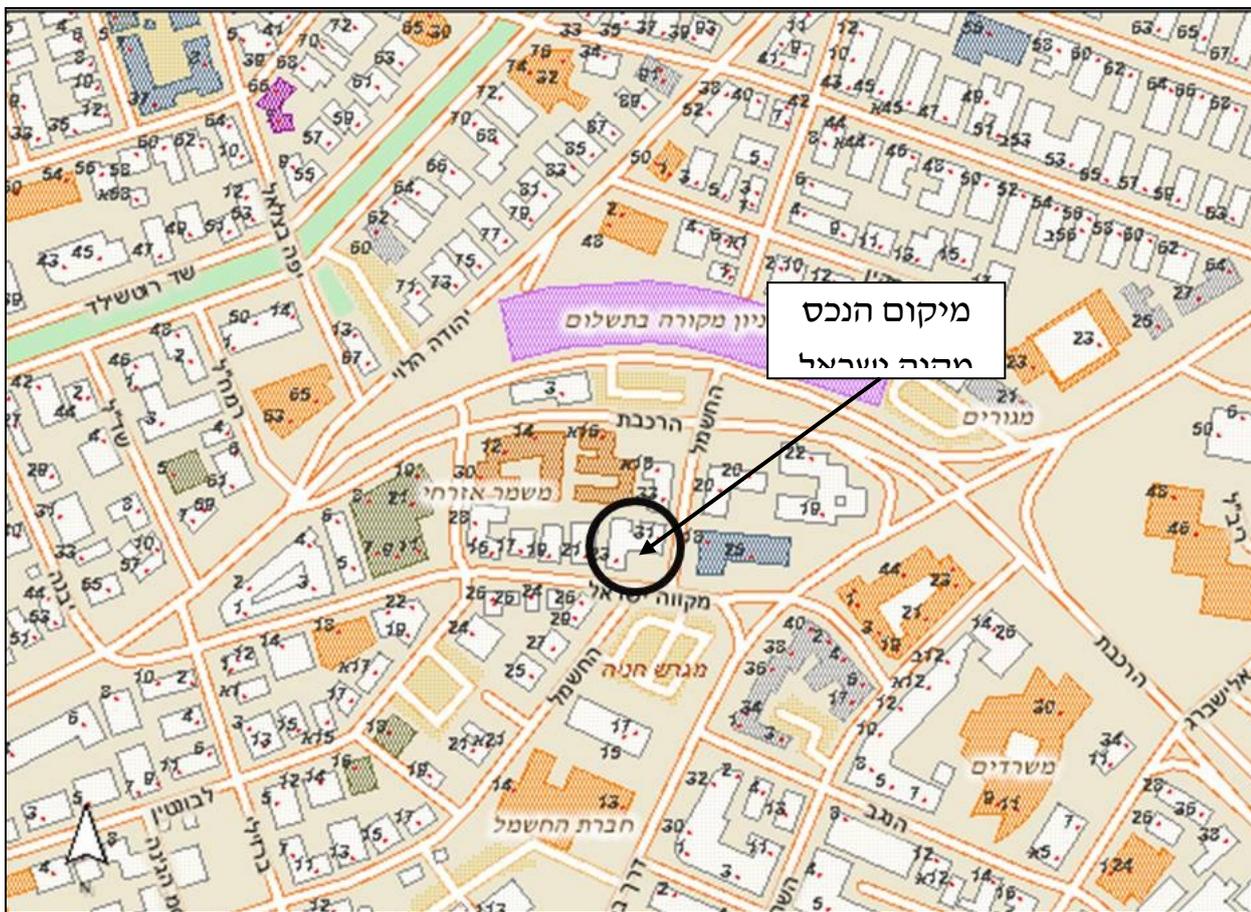
הבנין הנדון הינו בנין מגורים בן 2 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת גלריה חלקית. המבנה, המכונה "בית וילוזני", נבנה בשנת 1938 בסגנון בין לאומי על ידי האדריכל רוזנגרטן. המבנה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור 2650/ב.

המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור בשל היותו בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 ו ה-40 על פי עקרונות האדריכלות המודרנית - מבנים קובייתיים בהם שולטת בעיקר האסימטריה. האפקט האדריכלי מושג בעיקר על ידי משחק של מסות תוך הימנעות מקישוטים בלתי פונקציונאליים.

**תצלום הנכס:**



**תרשים סביבה:**



**מצב תכנוני קודם:**

על החלקה חלות תוכניות 44, f, 74, 281, 636, 661, 878, 1680, מ', ע', ג', 2710, ח'.

**מצב תכנוני חדש:**

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

**מטרות התכנית, בין היתר:**

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.
- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

המבנה הוכרז כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, 2650 ב'.

**עיקרי טענות התובעים מתוך חוו"ד השמאי אריאל בלום מיום 11.8.2010**

- שימוש מיטבי בבניין כולל את הריסתו של הבניין הישן ובניית בניין חדש בסטנדרטים מודרניים ובעלות נמוכה יותר על פי הזכויות הקיימות.
- שיפוץ הבניין, תוספות הבנייה והשימור עצמו מוסיפים עלויות עודפות שאינן קיימות על מבנים רגילים.
- אלמנטים נוספים:

  - בניית מרתף במבנה לשימור יקרה ואיננה כדאית.
  - איסור על חנייה בחצרות המבנה מוריד מערך הדירות.
  - תוכנית השימור מעמיסה עלויות נוספות- הפרשי עלויות מעטפת הבניין הנובעים מדרישות מחלקת השימור והכוללות הסוואת תשתיות קונסטרוקציה ושאר מערכות בניין.
  - משך זמן תכנון- אישור וביצוע הפרויקט הינו ארוך משמעותית ביחס למבנה שאינו מבנה לשימור.
  - קיימים אילוצי תכנון הפוגעים בהכרח באיכות הבניין ובניצול השטח.

**התייחסות שמאי הועדה אוהד דנוס לטענות המועלות בשומת התובעים:**

**מצב תכנוני:**

שמאי התובעים אינו מאזכר את תכניות 636 ו-661, המתקנות את תכניות 74 ו-"F" וקובעות כי לא תותר תוספת בניה על הגג בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים.

לעניין תכנית 44 – שמאי התובעים אינו מאזכר את הוראות סעיף 78 לתכנית, בו נקבע כי לא תותר כל עבודה על רצועות הקרקע שבין קו הרחוב והבניין, פרט למדרכה או עבודות ציבוריות, והן יחשבו כחלק מהרחוב וברשות הרבים.  
לנ"ל חשיבות מכרעת בכל הנוגע לאפשרות (לחוסר האפשרות) לעשות שימוש לחניה בחזית הבניין.

לעניין תכנית תא/2650/ב – **נוצרת השבחה** ניכרת בכל הקשור לזכויות הבניה על הגג שכן, התכנית הנ"ל מאפשרת ניוד מלוא הזכויות המוקנות (10 חדרי יציאה לגג), ללא ההפחתות לדחייה, לחוסר הודאות ולעלויות הבניה/ההתאמה שיש להביא בחשבון באומדן שווי הנכס במצב התכנוני הקודם.

**לעניין השימוש בשיטת ההשוואה:**

שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקט שמאי התובעים, הינה שגויה וטעות ביסודה.  
שיטת ההשוואה היא השיטה הראויה במידה ומשווים בין נכסים בעלי מאפיינים דומים ומותנית בהימצאותן של מאגר נתונים רחב ומהימן, המאפשר ביצוע ההשוואה וניתוח הנתונים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ביחס לנכס המוערך.

ברור כי הערכת שווי של נכס, ע"י השוואת עסקאות של מבנים לשימור לעסקאות של מבנים "רגילים", ללא מידע מפורט וללא ניתוח הכולל ביצוע של כל ההתאמות הנדרשות, עשויה להביא לתוצאה שגויה.

**לעניין הטענה בדבר מגמת הריסת בניינים ישנים:**

איננו מקבלים את הטענה בדבר המגמה של הריסת בניינים ישנים והקמת בניינים חדשים, שכן המדובר בטענה כללית שאינה מבוססת ושלא הוכחה ביחס למועד הקובע.

הריסתו של מבנה מחייבת כדאיות כלכלית, התלויה בהרבה מאוד גורמים (גיל המבנה, מצבו הפיזי והתחזוקתי, השטח הבנוי, זכויות הבניה, הרכב בעלי הזכויות בנכס וכד'...).  
ביחס למבנה הקיים בנכס הנדון – הוכח כי אין כדאיות כלכלית בהריסתו.

כפי שהוכח בהרחבה בחוו"ד המפורטת בשל שטחו וצורתו של המגרש ביעוד מסחרי ובשל מאפייניו הייחודיים ומגבלות שונות המשפיעות על שווי הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה.

### לעניין הטענה בדבר עיכוב הליכים בהיתרי בנייה:

הטענות בנוגע לעיכוב בקבלת ההיתרים בבניין לשימור והתארכות הבניה לא הוכחו כנכונות. עיכובים בקבלת היתרי הבניה ובבניה עצמה יכולים לנבוע מסיבות ומגורמים שונים, שאין להם ולתכנית השימור ולא כלום.

### לעניין סעיף 6.5.3 – "מיתוג":

אין מחלוקת כי תכנית תא/2650/ב לא היא שיצרה ולא היא ששינתה את מאפייניו הייחודיים של הנכס (שלא קיבלו ביטוי בהערכת שווי המבנה הקיים בשומה התובעים), אולם סימון המבנה כמבנה לשימור הוא שיוצר את ההכרה בערכיו ההיסטוריים והארכיטקטוניים, הוא שמקנה לו את הייחודיות והוא שמביא לתוספת השווי ביחס למצב הקודם וביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור. אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור נוצר מוניתין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים. מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותו הייחודיות בעתיד. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.

להלן ציטוט מדבריה של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, בשומה מיום 18.1.10 לנכס ברח' אלנבי 114: "גם בארץ חל שנוי בתודעה הציבורית בנושא השימור מאז הופקדה תכנית השימור ועד היום. אם בתחילת הדרך ניתן דגש למגבלות הכרוכות בעלויות שימור יקרות וקושי בניצול זכויות בניה, הרי כיום, עם אישור התכנית והשלמת שימור מבנים לא מעטים בעיר תוך הרחבת זכויות הבניה הקיימות בהתאם לתכנית השימור (או ניוודן), תחום השימור בתל אביב נהנה מפריחה. מבנה לשימור זוכה ליוקרתיות הכרוכה במוניטין של המבנה, בייחודיותו, במיקומו המרכזי, באירוע היסטורי הקשור בו וכד'. ההשקעה בשימור, לצד עלותה, מייצרת ערכים כלכליים. לפיכך אין ספק ככלל, קיימת הכרה בייחודיות המגורים במבנה לשימור בתל אביב ונכונה לדעתי הטענה למיתוג מבנים אלה".

סימון של מבנה לשימור מעניק לו נקודות זכות ויתרון ביחס למבנה שאינו לשימור בכל הקשור למיתוגו כנכס יוקרתי.

### לעניין סעיף 6.5.4 – "מדידת שטחים":

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית.

כאמור, במקרה זה אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים ולכן, אין כל רלוונטיות לטענה בדבר אופן חישוב הזכויות.

השמאי התובעים אינו מביא בחשבון את החיסכון בעלויות ההתאמה למבנה הקיים הנוצר כתוצאה מניוד זכויות הבניה ואינו מאזכר את תוספת השטח לניוד בגין התמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב. בנוסף, קיים ספק רב בנוגע לאפשרות ולכדאיות הכלכלית במימוש מלוא זכויות הבניה על הגג במצב התכנוני הקודם (בשתי החלופות – השארת המבנה ו/או הריסתו), כך שלמעשה, ניוד הזכויות מאפשר ניצול מלוא יתרת הזכויות, בשווי מלא.

### לעניין סעיף 6.5.5 – "חניה":

במצב התכנוני הקודם השימוש המיטבי בנכס מהווה שווי הנכס כבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה ולכן, העלות הנוספת בגין חפירת המרתף מתחת למבנה קיימת במצב התכנוני הקודם. במצב התכנוני החדש, לעומת זאת, ניתן לקבל פטור (חלקי או מלא) מהתקנת מקומות חניה, באישור

הועדה המקומית ובכפוף לשיקולי השימור (בגין הוראה זו לא נגבה היטל השבחה) ולכן, נוצר יתרון ביחס למצב הקודם.

בכל מקרה, הטענה כי הכרזת המבנה לשימור ואיסור הריסתו מבטלת את האפשרות ליצירת חניה בתחום המגרש אינה נכונה.

**תכנית תא/2650/ב מרחיבה את היקף השטחים ואת השימושים המותרים במרתף ביחס למצב התכנוני הקודם.**

תכנית תא/2650/ב מאפשרת התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, בהמלצת יחידת השימור ובאישור הועדה המקומית, גם בחזית הקדמית של המבנה.

לעניין החניה שבחזית המבנה – השטח הנ"ל מיועד למדרכה (במצב התכנוני הקודם – תכנית "F") ואמור להיחשב כחלק מהרחוב וברשות הרבים.

השימוש לחניה בתחום השטח הנ"ל אסור ומעולם לא הותר בתכנית (גם אינו מסומן לחניה בהיתר הבניה).

הטענה הכללית כי דירות ללא חניה בת"א נמכרות במחיר הנמוך בכ- 10% - 15% ביחס לדירות עם חניה צמודה, לא הוכחה וברור כי למיקום הנכס ולשטח הדירות קיימת חשיבות מכרעת בנושא.

### לעניין סעיף 8.3 – "תחשיב בגישת "העלות":

התחשיב אותו מציג שמאי התובעים רצוף בנתונים שגויים ומתבסס על הערכות והנחות עבודה שגויות ולכן, בטעות יסודו.

- שווי הזכויות מהתמריצים שגוי וההפחתה למימוש של 50% גבוהה במיוחד ואינה מוסברת ו/או מוכחת. שמאי התובעים אינו מייחס תרומה למיתוג המבנה, אינו מביא בחשבון את שווי הבניה הקיימת ומתעלם ממאפייניה הייחודיים.
- עלויות השימור העודפות גבוהות ולא מבוססות.
- שמאי התובעים מגדיל לעשות ומפחית משווי הנכס 50% משווי זכויות הבניה המוקנות (שגם הן חושבו באופן שגוי). הפחתה זאת, בטעות יסודה, שכן הזכויות הנ"ל ניתנות לניוד ובעלי הזכויות בנכס הנדון לא מאבדים אותן. מעבר לכך, נחסכות עלויות ההתאמה ו/או הבניה כאשר מניידים זכויות בניה.
- שמאי התובעים מייחס ראשי נזק שגויים בנוגע לשטח שירות המחושב כעיקרי, בנוגע לחניה ובנוגע לדיירים המוגנים.

### לסיכום:

לסיכום, ועפ"י חו"ד שמאי הועדה לא ניתן לקבל את חוות דעת שמאי התובעים בהיותה רצופה בנתונים שגויים, מתבססת על הערכות והנחות עבודה שגויות ואינה מביאה בחשבון בצורה נכונה ומקיפה, לדעתנו, את ההשבחות המהותיות שיוצרת תכנית תא/2650/ב בנכס הנדון.

### חו"ד ב"כ הועדה המקומית – משרד עורכי דין י.מלצר ושות'

ביום 7.9.10 הגישו התובעים, מרדכי רובינשטיין ואח' (להלן: "התובעים") כנגד הועדת המקומית. התביעה שבנידון הוגשה ע"י התובעים- הבעלים הרשום של המקרקעין, המצויים בגוש 7446 חלקה 8 ששטחה הרשום הינו 1,171 מ"ר. על חלקה זו קיים מבנה מגורים בן 2 קומות, הבנוי מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת גלריה חלקית.

לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י השמאי אריאל בלום (להלן: "חו"ד התובעים" או "חוות הדעת"), בגין ירידת ערך על סך 8,000,000 ₪.

מטעם הועדה המקומית, הוכנה חוות דעת ע"י השמאי אוהד דנוס (להלן: "חוות דעת מטעם הועדה המקומית"). על פי התחשיב המפורט בחוות הדעת, לא זו בלבד שתוכנית השימור לא גרמה לירידת ערך, אלא שהיא הובילה להשבחת הנכס בסך של 5,010,000 ₪, בין היתר עקב המיתוג שנוצר בגין תוכנית השימור והתמריצים המוענקים במסגרתה.

להלן חוות- הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן:

**חו"ד התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

- הלכה פסוקה היא כי על המבקש פיצוי בגין ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק- להרים את הנטל ולהראות במסגרת חוות דעת שמאית מנומקת, מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה, תוך התבססות על מלוא הנתונים והראיות הרלוונטיות לעניין, ובכלל זה תוך התייחסות לנתונים משביחים הקיימים במסגרת "התוכנית הפוגעת".  
ראה: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה פ"ד מז(2) 402.
- בענייננו- חו"ד התובעים לוקה בפגמים מהותיים ועקרוניים היורדים לשורשו של עניין ואשר די בהם כדי להביא לדחיית התביעה על הסף ולמצער להפחית בצורה משמעותית ממשקלה הראייתי של חוות הדעת. הכל כמפורט להלן:
  - חוות הדעת מתיימרת להוות אף "שומה אחרת" במסגרת ערר על היטל השבחה המתנהל במקביל. הועדה המקומית תטען כי התכליות השונות העומדות בבסיסם של הליכי ערר על היטל השבחה ותביעה לירידת ערך, מחייבות הבחנה בניהם והגשת חוות דעת **נפרדות** בעניין.
  - חוות הדעת לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים, המובילים לקביעה המוטעית והשגויה לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן **תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה**. חוות הדעת מתעלמת מהוראות משביחות הקבועות בתוכנית השימור לרבות הקלות לעניין החנייה, השבחה הנובעת ממיתוג הנכס וכיוצ"ב- הוראות המעלות באופן משמעותי את ערכו של הנכס הנדון.
  - חוות הדעת אינה לוקחת בחשבון את החיסכון המשמעותי בעלויות התאמה ו/או עלויות הבנייה המפורטות להלן, הנוצר עקב העברת הזכויות המוקנות לתובעים. בהתאם להוראות תוכנית השימור, למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, יהיו זכויות הבנייה **עפ"י התכניות התקפות בתוספת התמריצים** המפורטים בנספח ה' לתכנית (העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים). ככל שקיימות זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול בתחום המגרש, זכויות אלו ניתנות להעברה למגרש אחר בתוספת התמריצים הקבועים בתוכנית. אפשרות העברת הזכויות חוסכת אפוא את ההשקעה בעלויות התאמה למבנה קיים ו/או בעלויות בנייה, במקרה של בנייה חדשה. כמו כן, חוות הדעת אינה לוקחת בחשבון את **תוספת השטח** להעברה, המוענקת במסגרת התמריצים הקבועים בתוכנית.
  - חוות הדעת אף אינה לוקחת בחשבון את החיסכון המשמעותי שנוצר עקב העברת הזכויות המוקנות לתובעים מכח תוכנית 1680 לפיה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג.
  - במסגרת חוות הדעת נכללו נתונים שאינם מדויקים, לעניין בחינת המצב התכנוני הקודם. אין כל אזכור של תוכניות 636 ו-661 המתקנות את תוכניות 74 ו-F<sup>1</sup> ושבמסגרתן נקבע כי לא תותר תוספת בנייה על הגג בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים. כמו כן, אין כל אזכור במסגרת חוות הדעת להוראת סעיף 78 הקבועה בתוכנית 44, לפיה לא תותר כל עבודה על רצועות הקרקע שבין קו הרחוב והבניין, פרט למדרכה או עבודות ציבוריות, והן יחשבו כחלק מהרחוב וברשות הרבים. להוראה זו חשיבות רבה בכל הנוגע לאפשרות (או היעדר האפשרות) של מתן היתר לחנייה בחזית הבניין.
  - אחת מהחלופות בה בחר השמאי מטעם התובעים, לניתוח השפעת תוכנית השימור על הנכס הנדון הינה חלופת שיטת ההשוואה. **בנסיבות העניין מדובר בחלופה בעייתית ביותר אשר בהכרח מובילה לתוצאות שגויות ומוטעות**, שכן קיים מספר מצומצם של מבנים המסומנים לשימור, במיוחד כאלה המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות, כאשר לכל מבנה מאפיינים ייחודיים משלו, המשפיעים על אפשרויות מימוש התמריצים המוקנים

בתוכנית השימור ועל היקף זכויות הבנייה למימוש או להעברה. בנסיבות אלה ברי כי קיים קושי ליתן משקל כלשהו למסקנות המובאות בחוות הדעת, הנשענות על חלופה בעייתית זו.

- זאת ועוד- חוות הדעת מתייחסת במסגרת שיטה זו, לעסקאות השוואה בלתי רלוונטיות שאינן ברורות השוואה (זאת בשים לב לתחשיב הפשטני בו נקט השמאי בחוות הדעת) ואשר לא ניתן להסיק מהן דבר לעניין השפעת תוכנית השימור על הנכס הנדון.
- חוות הדעת מתעלמת ממצבו הירוד של המבנה- נתון שהינו רלוונטי ביותר לבחינת עלויות עבודות השיפוץ. חוות הדעת מוסיפה על העלויות הנטענות (והמוכחות) רכיבים אשר אין להם כל קשר עם הוראות תוכנית השימור ואשר ממילא נדרשים אף בשיפוץ סטנדרטי של מבנים שאינם מסומנים לשימור. לא זו אף זו- חוות הדעת מוסיפה רכיבים אשר כלל לא נדרשים ומתחייבים מהוראות השיפוץ לפי תוכנית השימור.
- במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם שרירותי וסתמי לחלוטין של 50% הנוגע להפחתה משוויו זכויות הבניה להעברה, בשל התארכות כביכול של הליכי התכנון (המיוחסת לעובדה כי המבנה מסומן לשימור). טענה זו הועלתה בעלמא וללא כל ביסוס.
- הנה כי כן, חוות הדעת מטעם התובעים נעדרת כל תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת כדבעי את תביעת הפיצויים. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין יש לדחות את התביעה על הסף ולמצער, היות ומדובר בחוות דעת דלה וסתמית המתעלמת ממכלול של נתונים רלוונטיים, אין להעניק לה משקל ראייתי כלשהו.

#### התעלמות התובעים ממכלול האלמנטים המשביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

- **התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן משקל כלשהו, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.**
- תוכנית השימור קובעת כי למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, יהיו זכויות הבנייה עפ"י התכניות התקפות בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' לתכנית. **בנסיבות אלה, אותן זכויות שהיו במצב קודם נותרו אף לאחר אישורה למתן תוקף של תוכנית השימור ולא זאת בלבד, אלא שתכנית השימור אף מעניקה זכויות בניה נוספות במסגרת התמריצים. לפיכך, לא יכולה להיטען טענה לפגיעה בזכויות מוקנות.**
- זאת ועוד- בהתאם להוראות התוכנית, במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בנייה למגרש אחר. העברת זכויות הבנייה תכלול את יתרת השטחים מכח התוכניות התקפות שלא נוצלו, בתוספת התמריצים על פי נספח ה' כאמור לעיל. במסגרת התמריצים המוענקים בתוכנית ניתנת, בין היתר, האפשרות להפיכת שטחי עזר לשטחים עיקריים, התרת בנייה בחללים שמתחת לקומת הקרקע בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, אפשרות להרחבת השימושים המותרים במבנה, אפשרות להוספת יחידות דיור בגין שטחים עיקריים שנוספו מתוקף הוראות התוכנית וכיוצ"ב. **התעלמות התובעים מהוראות אלו במסגרת התוכנית, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה המתעלמת מהיסודות המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.**
- זאת ועוד- התובעים נמנעים מליתן משקל כלשהו לאלמנט משביח מהותי נוסף של **זיהוי המבנה כמבנה לשימור**. ייאמר מיד- עצם סימון המבנה כמבנה לשימור, יש בו כדי להשפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, זאת לאור ההכרה, בייחודיות הארכיטקטונית של המבנה- הכרה שיש לה משמעות כלכלית משביחה בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו.
- הלכה פסוקה היא כי בתביעות לפי סעיף 197 לחוק, על התובע להציג את התמונה בכללותה, כאשר בצד "הנוקים" הנטענים יש להציג ולקזז את שווי האלמנטים המשביחים, ככל שישנם כאלה. ראה: ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה, פורסם בנבו, 1993).
- בנסיבות אלה, לא זו בלבד שהתעלמותם, ולמצער היעדר מתן משקל מצד התובעים לאלמנטים משביחים בתכנית השימור, ובכלל זה למכלול התמריצים המפורטים בנספח ה' לתוכנית וכן התעלמות התובעים מערכו הכלכלי הממשי של שימורו ומיתוגו של המבנה- שומטת את הקרקע

תחת חוות הדעת כולה, אלא שאלמנטים אלו מאיינים לחלוטין את הפגיעה הנטענת ויותר מכך - יש בהם כדי להצביע על כך שתוכנית השימור משביחה ומעלה את ערכו של הנכס הנידון.

### שלילת טענת התובעים לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הריסת המבנה ובנייתו מחדש

- ייאמר מיד- העלויות הכרוכות בביצוע הריסת המבנה, לרבות פינוי דיירים מוגנים, סידור דיור חלופי ועלויות הריסה ופינוי המבנה, כמו גם המגבלות התכנוניות הנובעות מהשטח, מהתכנית המותרת ומצורת המגרש המסחרי בחלקה, המשפיעות באופן ישיר על אופן הבינוי ועל אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה בנכס הנדון- אינן כדאיות מבחינה כלכלית ביחס לשווי הנכס כבנוי בתוספת שווי זכויות הבנייה.
- ודוק- למבנה הנדון קיימת תרומת בינוי גבוהה ביותר, בין היתר מאחר ומדובר במבנה מתפקד ומאוכלס. הטענה בדבר תרומת בינוי נמוכה אינה רלוונטית כאשר מעריכים את שווי הבנייה הקיימת במבנים לשימור, מאחר וקיימת איכות בנייה גבוהה וחשיבות אדריכלית, היסטורית ותרבותית אשר בגינם הוכרז המבנה לשימור. הריסת המבנה מאידך תחייב השקעה בלתי מבוטלת של אמצעים ומשאבים שונים (לרבות משאב הזמן).
- זאת ועוד- היעדר האפשרות להריסת המבנה אינה מונעת מהתובעים את השימוש בעילת הפינוי העיקרית המצויה בחוק הגנת הדייר- עילת פינוי במקרה של הריסה ובנייה מחדש הקבועה בסעיף 10131(10) לחוק הגנת הדייר (נוסח חדש) התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"). על פי הוראת סעיף 131 ס"ק 10 ו-11 עילת פינוי זו עומדת בעינה אף כאשר מדובר בשינוי ניכר ו/או בתיקון יסודי של הנכס, אשר יכול לנבוע, בין היתר, משיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור. מעבר לכך ראוי לציין, כי פינוי דיירים מוגנים בעילה של הריסה ובנייה מחדש, מחייבת, אף היא, בהסדר פינוי הכרוך בעלויות פינוי רבות ובעיכובים ניכרים בלוחות הזמנים בבניה.
- תוכנית השימור מותירה אפוא לבעלי הנכס את האפשרות לפנות את הדייר המוגן או להגיע עימו להסכמות המאפשרות ביצוע השימור- הכל לפי בחירתו של בעל הנכס.

### התייחסות לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות

- הגם שמבנה לשימור מחייב ביצוע של עבודות שיקום ואחזקה, הרי שהוצאות אלו, כשלעצמן, אינן בבחינת בזבוז- הוצאת כספים לשווא. מכלול ההוצאות בהן מחויבים בעלי הנכסים המסומנים לשימור מתורגמות, בסופו של יום, להכנסה של בעל המבנה מבעלותו בנכס המוכר כנכס ייחודי, בעל חשיבות ארכיטקטונית, שהתמורה בגינו הינה גבוהה יותר מזו שתתקבל בגין נכס שאינו מסומן לשימור.
- זאת ועוד- לתובעים אין להלין אלא על עצמם בכך שלא דאגו לתחזק ולשפץ את הנכס כראוי לאורך שנים רבות, באופן שהנכס נותר מוזנח ורעוע. ודוק- הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה (ראו למשל, סעיף 8 לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 וכן חוק העזר החדש בת"א המחייב בעלי בתים בת"א לשפץ אחת ל-15 שנים).
- זאת ועוד- הדוגמאות המובאות במסגרת חוות הדעת לצורך בחינת עלויות השיפוץ, הינן דוגמאות אשר אינן ברות השוואה ואינן מייצגות נאמנה את עלויות השיפוץ הנדרשות מכוח תוכנית השימור. יתרה מזו- במסגרת חוות הדעת אין כל נתון ו/או אומדן כלשהו של עלויות שיפוץ המעטפת אילולא סומן המבנה לשימור וממילא אין כל ממצא אמיתי של הפרש עלויות השימור. כמו כן, אין כל פירוט של העלויות במסגרת הדוגמאות המובאות בחוות הדעת, כדי שניתן יהיה להתחקות ולבחון את טיב הדוגמאות הללו ובאילו עלויות שיפוץ דובר שם. זאת ועוד- אין כל אזכור ו/או השוואה של מאפייני המבנים, סגנונות הבנייה ודרישות צוות השימור בכל אחת מן הדוגמאות המובאות במסגרת חוות הדעת, אל מול ההוצאות שהוצאו בפועל ע"י בעלי הנכסים.
- יתרה מזו- התכנית השימור עצמה מגלמת במסגרת התמריצים הקבועים במסגרתה את ההפרש בעלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 - 990 ₪ למ"ר מעטפת, זאת הגם שבפועל מדובר בהפרש הנמוך מכך. ודוק- הסכום הנ"ל התקבל בקרב שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

- מהאמור עולה כי לא זו בלבד שזכויותיהם של התובעים אינן נפגעות כלל אלא שזכויותיהם מושבחות, הן עקב התמריצים הקבועים בתוכנית והן עקב ההכרה הרשמית בייחודיות המבנה.
- **שליטת טענות התובעים בכל הנוגע ל"מקדם הפחתה למימוש"**
- מנגנון העברת זכויות הבנייה הינו מנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבנייה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים, כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה.
- ודוק- העירייה אינה דורשת את ביצוע השימור בטרם העברת הזכויות. עמידה בדרישה זו תמנע את ביצוע השימור שכן ברי כי לא יהיה לבעלי הנכסים מקורות מימון לצורך ביצוע הליך השימור.
- זאת ועוד- במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם שרירותי וסתמי לחלוטין של 50% הנוגע להפחתה משווי זכויות הבנייה להעברה, בשל התארכות כביכול של הליכי התכנון. טענה זו הועלתה בעלמא מבלי שיהיה לה כל תימוכין ולפיכך אין לקבלה.
- בהתאם להוראות התוכנית קיימת אפשרות להעביר חלק מהזכויות לכמה מגרשים מקבלים בו זמנית. עובדה זו מקלה ומסייעת בהליך העברת הזכויות ומפחיתה משמעותית את רכיב הדחייה וחוסר הודאות. זאת ועוד- במסגרת התוכנית נקבע מנגנון פיצוי על העיכוב במציאת מגרש מקבל (ראה נספח ה' לתוכנית השימור). בנוסף לכל האמור, במסגרת חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית נלקח בחשבון מקדם סביר הרבה יותר, בשיעור של 10% בגין רכיב אי הודאות.
- יתרה מזו- ככל שקיים עיכוב ו/או התארכות כלשהי בהליכי העברת הזכויות, הרי שבעלי הזכויות מפוצים על כך בדרך של מתן זכויות בנייה נוספות להעברה (סעיף 3 בנספח ה' לתוכנית השימור).

#### **שליטת טענות התובעים בנוגע ליצירת חניה בנכס הנדון**

- ייאמר מיד- הוראות תוכנית השימור אינן אוסרות יצירת חנייה במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, כאשר לוועדה המקומית קיימת הסמכות להפעיל שיקול דעתה בעניין, בכפוף לשיקולי השימור (ראה הוראת סעיף 11.2 לתוכנית השימור).
- ככל שקיימת אי- כדאיות בחפירתו של מרתף חנייה, כטענת התובעים, הרי שזו אינה נובעת מהוראות תוכנית השימור שכן כבר ב"מצב הקודם" לא הייתה כל כדאיות כלכלית בהריסתו של המבנה. בנסיבות אלה, ברי כי ב"מצב חדש" אין צורך לייחס הפחתה לעלות בלתי מכוסה של חפירת מרתפי חנייה. יחד עם זאת ולמען הזהירות בוצעה בהתייחסות שמאי הוועדה המקומית לחוות הדעת, הפחתה בשווי השטחים הבנויים בגין חוסר הודאות (המוכחשת כשלעצמה) בנוגע לאפשרות ולכדאיות הכלכלית בהתקנת מקומות חנייה- גורם הרלוונטי לשווי הנכס הבנוי.
- זאת ועוד- במסגרת ההתנגדויות שהוגשו ע"י חלק מהתובעים, בטרם אושרה תוכנית השימור, נדחו טענות התובעים בהמלצתו של חוקר הוועדה אשר קבע כי תוכנית השימור מאפשרת הותרת חנייה בצידי המבנה. המועצה הארצית לתכנון ובנייה תמכה בעמדתו של חוקר הוועדה בעניין זה ואף ציינה בהחלטתה מיום 19.11.07 כי בכל הנוגע לחניה בחזית הבניין הרי שממילא היא אינה מותרת מכח הוראות תוכנית 44 וברי כי אין בתוכנית השימור כדי להעניק פריבילגיות שממילא לא היו קיימות קודם לאישורה.
- אף הטענה אשר הועלתה במסגרת חוות הדעת, לפיה שווי דירות ללא חנייה בת"א נמוך בכ--10% 15% ביחס לדירות עם חנייה צמודה- הינה טענה משוללת בסיס אשר לא הוכחה ע"י התובעים.
- הנה כי כן, חוות הדעת מטעם התובעים לוקה בפגמים רבים היורדים לשורש העניין תוך שהעוררים מתעלמים לחלוטין משיקולים רלוונטיים. פגמים מהותיים אלו הובילו את התובעים למסקנה המוטעית והשגויה לפיה תוכנית השימור הינה כזו אשר גרמה כביכול לירידת ערך של הנכס. כפי שראינו לעיל, העובדות כהוותן מובילות למסקנה הפוכה לפיה יש בתוכנית השימור כדי להשביח את נכס.

**סיכום ומסקנות:**

- לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי אוהד דנוס .
- לחלופין ולמען הזהירות, ככל שיקבע כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור (דבר המוכחש מכל וכל), יש להורות כי פגיעה זו חוסה תחת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה , באשר היא אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה. לחלופי חילופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעלת הזכויות בנכס.

**חו"ד מה"ע:**

לאמץ חו"ד שמאי הועדה אוהד דנוס וכן את חו"ד עורכי הדין – משרד י. מלצר ושות' ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים.

**בישיבתה מספר 0029-10/ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

דנה שיחור הציגה את תביעת הפיצויים.  
פאר ויסנר : הוקמה ועדה בראשותי יחד עם מדואל לנושא עלויות השימור העודפות. עד שלא תסתיים עבודת הועדה בראשותי מבקש לא לדון בתביעות פיצויים מסוג זה.  
חברת סיטילינק העבירו מסמכים, ותתקיים ישיבה נוספת בנושא אצל פאר ויסנר.  
הגברת דנה שיחור תפנה לעו"ד טויסטר בבקשה לקבל אורכה של חודשיים ימים נוספים לצורך מתן החלטה בתביעה שבנדון. דורון ספיר מנחה את מחלקת שומה והשבחה כי תביעות פיצויים יובאו לדיון בועדה המקומית תוך 6 שבועות מיום הגשת התביעה, כולל חו"ד.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר קבלת מסקנות הבדיקה בנושא עלויות השימור.  
שמאית הועדה המקומית תפנה לעו"ד טויסטר בבקשה לקבל אורכה של חודשיים ימים נוספים לצורך מתן החלטה בועדה המקומית בתביעה שבנדון.

השתתפו : שמואל גפן, פאר ויסנר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דורון ספיר, נתן וולוד ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
08/12/2010	- נוהל הגשת ערר לועדת העררים הארצית
8 - 10-0029	דיון נוסף

**מטרת הדיון:** גיבוש נוהל הגשת ערר ע"י הועדה המקומית לועדת העררים של המועצה הארצית

**רקע:** הצורך בנוהל המוצע:

1. הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מקבלת מפעם לפעם החלטות מתן תוקף לתכנית לאחר דיון התנגדויות, שאינה תואמת ואף סותרת את המלצת הועדה המקומית. בתוך כך, יש לציין את העלייה במס' התכניות המוגשות ישירות לועדה המחוזית עפ"י ס' 62 ב' לחוק, לרוב לאחר דיונים בועדה המקומית שאינם עולים בקנה אחד עם רצונות היזמים.
2. יש לציין כי בחלק מן המקרים החלטת הועדה המחוזית הסתמכה על עמדת הצוות המקצועי שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון בועדה המקומית, עמדה שלא התקבלה בחלקה או בשלמותה ע"י הועדה המקומית, ואינה תואמת את החלטתה.
3. בעקבות מס' עררים שהוגשו ע"י הועדה המקומית לועדת העררים על החלטות של הועדה המחוזית מובא נוהל מוסדר להגשת ערר לאישור הועדה המקומית.
4. יש להבחין בין ועדת עררים של המועצה הארצית לבין ועדת הערר המחוזית, שעניינה עררים על נושאים והחלטות שבסמכותה של הועדה המקומית – תכניות בסו"מ, היתרים, כפי שהוגדרו בסימן ב' 1 (ועדת ערר) בהוראות החוק, סעיפים 12א'-12ב', ולנושאי של פיצויים והיטלי השבחה, שהוגדרו בסימן ב' 2 (ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה) סעיפים 12ו'-12ז'.

**רקע לדיון הנוסף:**

1. הנוהל הוצג לועדה המקומית ב ישיבתה מס' 0026-09-09 מיום 11.11.09 אשר החליטה על הקמת צוות עבודה לגיבוש ועיבוד נוהל הגשת ערר למועצה הארצית. הצוות יכלול את דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ומיטל להבי, שרי אורן, חזי ברקוביץ והצוות המקצועי.
2. בתאריך 17.10.10 התקיימה ישיבת צוות העבודה כאמור.

**תיאור החוק:** סעיף 110 לחוק התכנון והבנייה קובע הוראות בנושא ערר בפני המועצה הארצית:

- (א) על החלטת ועדה מחוזית בדבר אישור תכנית או דחייתה רשאים לערור בפני המועצה הארצית כל אחד מאלה:
- (1) בזכות –
- (א) שלושה חברי הועדה המחוזית כאחד;
- (ב) ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר;
- (2) ברשות יושב ראש הועדה המחוזית –
- (א) מגיש התכנית;
- (ב) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;
- (ג) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב).
- (ב) בקשת הרשות לערור תוגש ליושב ראש הועדה המחוזית, תוך חמישה עשר ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המחוזית והוא יתן החלטתו בתוך חמישה עשר ימים.
- (ג) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי לאצול את סמכותו לפי סעיף זה לממלא מקומו.
- (ד) הערר יוגש בתוך שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לעורר החלטת הועדה המחוזית, או הרשות לערור, לפי העניין.
- (ה) המועצה הארצית תיתן החלטתה תוך תשעים ימים מתום הגשת תשובות המשיבים או מתום המועד להגשת התשובות, כפי שייקבע, הכל לפי המוקדם.
- (ו) לבקשת מוסד תכנון רשאי שר הפנים, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך המועד למתן ההחלטה.
- (ז) הודעה על ההחלטה בערר תינתן לצדדים תוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

**נוהל מוצע להגשת ערר למועצה הארצית:****1. דיון בוועדה המקומית בדבר החלטת הועדה המחוזית –**

- בכל במקרה בו תתקבל החלטה של הועדה המחוזית לתת תוקף או לדחות תכנית שאינה תואמת את המלצת הועדה המקומית, במלואה או בחלקה, יובא הנושא ע"י הצוות המקצועי לעדכון הועדה המקומית בישיבת הועדה הראשונה הקרובה למועד קבלת ההחלטה (ועדת תכנון או ועדת רישוי), אף אם הנושא לא שובץ בסדר-יום.
- במקרה שלא מתקיימות ישיבות ועדה מקומית כסדרן בשל חופשות, חגים, בחירות למועצת העיר וכיוב', יעודכן יו"ר הועדה המקומית, ותועבר הודעה במייל ליתר חברי הועדה. יובהר, כי לא ניתן להגיש ערר על סמך החלטת יו"ר הועדה, ונדרשת החלטה של הועדה המקומית.
- במקרה כזה תוגש (בתוך המועד הקבוע להגשת ערר) בקשה להארכת המועד להגשת ערר ע"י השרות המשפטי, מיד עם קבלת ההחלטה.
- השרות המשפטי יעודכן באופן מיידי על החלטות ועדה מחוזית שהתקבלו בניגוד לעמדת הועדה המקומית – באחריות הצוות המקצועי.

**2. החלטה על הגשת ערר –**

- ערר למועצה הארצית על החלטת ועדה מחוזית יוגש רק בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- במידה ותחליט הועדה המקומית להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית, תנמק הועדה בהחלטתה את הטיעונים העיקריים להחלטתה.

**3. ריכוז וניסוח הערר –**

- במידה והחלטת הועדה המקומית תואמת את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ירוכז הערר וינוסח ע"י הצוות המקצועי בסיוע השרות המשפטי.
- במידה והחלטת הועדה המקומית אינה תואמת ואף עומדת בסתירה לעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הטיעונים התכנוניים לערר, והערר ינוסח ע"י השרות המשפטי.
- הצוות המקצועי יסייע בכל הנוגע לפרטי התכנית, מידע על תהליכי אישורה, העברת חומר נילווה להגשת הערר, מעקב על מועד הגשת הערר וכיוב'.
- הערר יישלח בחתימת מהנדס העיר, כמזכיר הועדה המקומית. במקרים בהם עמדתו של מהנדס העיר אינה תואמת את הנימוקים לערר, יצויין נושא זה בכתב הערר עצמו.
- חשוב להקפיד כי הערר יוגש בצירוף תימוכין לערר – החלטות ועדה מקומית, החלטות ועדה מחוזית, סיכומי ישיבות וכיוב', ובצירוף עותק של מסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר. מסמכי התכנית וויתר המסמכים המצורפים, יועברו הן ב-Hard-copy והן במדיה דיגיטלית (קבצים ו/או חומר סרוק).

**4. מועד הגשת הערר –**

- בכל מקרה, יועבר הערר לוועדת העררים של המועצה הארצית בתוך חודש מיום קבלת החלטת הועדה המחוזית, בצירוף תימוכין ומסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר.
- ניתן לפנות לוועדת העררים בבקשה להאריך את המועד שנקבע להגשת הערר, תוך נימוק הסיבות לבקשת הדחייה (חגים, בחירות וכיוב'). הבקשה תועבר מיידי, ותנוסח ע"י השרות המשפטי.
- מעקב וביצוע העברת הערר באחריות הצוות המקצועי ומזכירת הועדה המקומית.

**5. ייצוג הועדה המקומית בוועדת העררים –**

- ככלל, את הועדה המקומית ייצגו הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי. השתתפות עו"ד מהשרות המשפטי בדיון חשובה בשל העובדה כי יושב ראש ועדת העררים הוא עו"ד, וכי את מגיש התכנית מייצג לרוב עו"ד.
- לפיכך, השתתפות השרות המשפטי בדיון תיבחן לגופו של עניין, ותסוכם בין מה"ע ליוע"מ של הועדה.

- במקרה בו יוגש ערר שאינו תואם את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ו/או בניגוד לחוות דעת משפטית, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הגשת הערר. ייצוג הוועדה ע"י השרות המשפטי והצוות המקצועי יבחן לגופו של עניין.
- במידה וסברה הוועדה כי יש צורך בייעוץ משפטי חיצוני, תתייעץ על כך עם היועץ המשפטי של העירייה.
- בכל מקרה, הוועדה המקומית תחליט אם לשלוח נציג מטעמה לדיון, ותמנה חבר/י ועדה באופן שמי לשם כך.

### נוהל מתן תשובה לערר שהוגש למועצה הארצית:

#### הוועדה המקומית כמשיבה לערר שהוגש לוועדת העררים –

- קיימים מקרים בהם הוגש ערר למועצה הארצית ע"י גורם אחר, והוועדה המקומית נדרשת כמשיבה, ומחוייבת במתן תגובה לערר שהוגש.
- במקרים אלה, יועבר הערר ע"י הצוות המקצועי באופן מיידי לשירות המשפטי.
- המענה לערר בשם הוועדה המקומית ירוכז ויכתב ע"י השרות המשפטי בסיוע הצוות המקצועי.
- את הוועדה המקומית ייצגו בדיון הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי – עפ"י העניין.
- הצוות המקצועי יעדכן את הוועדה המקומית בדבר הגשת הערר והדיונים בוועדת העררים.
- במידת הצורך, ותוך הנמקה, יפנה השרות המשפטי בבקשה להארכת המועד שנקבע למתן תגובת הוועדה המקומית לערר.

בישיבתה מספר 10-0029 ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

מיטל להבי ביקשה לגבש נוהל לגבי עתירה מינהלית לבית משפט. עו"ד שרי אורן ציינה כי נוהל זה מיותר, היות והמענה וייצוג הוועדה המקומית נעשים בהתאם להחלטותיה.

#### הוועדה מחליטה:

הוועדה מאשרת את הנוהל, בכפוף לתיקונים והבהרות כמפורט מטה:  
להלן הנוסח המלא של הנוהל, תוך הדגשת השינויים שהתקבלו במהלך הדיון.

### נוהל מוצע להגשת ערר למועצה הארצית:

#### 1. דיון בוועדה המקומית בדבר החלטת הוועדה המחוזית –

- בכל במקרה בו תתקבל החלטה של הוועדה המחוזית לתת תוקף או לדחות תכנית שאינה תואמת את המלצת הוועדה המקומית, במלואה או בחלקה, יובא הנושא ע"י הצוות המקצועי לעדכון הוועדה המקומית בישיבת הוועדה הראשונה הקרובה למועד קבלת ההחלטה (ועדת תכנון או ועדת רישוי), אף אם הנושא לא שובץ בסדר-יום.
- במקרה שלא מתקיימות ישיבות ועדה מקומית כסדרן בשל חופשות, חגים, בחירות למועצת העיר וכיוב', יעודכן יו"ר הוועדה המקומית, ותועבר הודעה במייל ליתר חברי הוועדה. יובהר, כי לא ניתן להגיש ערר על סמך החלטת יו"ר הוועדה, ונדרשת החלטה של הוועדה המקומית.
- במקרה כזה תוגש (בתוך המועד הקבוע להגשת ערר) בקשה להארכת המועד להגשת ערר ע"י השרות המשפטי, מיד עם קבלת ההחלטה, אלא אם תתקבל החלטה של מרבית חברי הוועדה להגשת ערר.
- השרות המשפטי וחברי הוועדה המקומית יעודכנו באופן מיידי על החלטות ועדה מחוזית שהתקבלו בניגוד לעמדת הוועדה המקומית – באחריות הצוות המקצועי.

## 2. החלטה על הגשת ערר –

- ערר למועצה הארצית על החלטת ועדה מחוזית יוגש רק בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- במידה ותחליט הוועדה המקומית להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הוועדה המחוזית, תנמק הוועדה בהחלטתה את הטיעונים העיקריים להחלטתה.

## 3. ריכוז וניסוח הערר –

- במידה והחלטת הוועדה המקומית תואמת את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ירוכז הערר וינוסח ע"י הצוות המקצועי בסיוע השרות המשפטי.
- במידה והחלטת הוועדה המקומית אינה תואמת ואף עומדת בסתירה לעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הטיעונים התכנוניים לערר, והערר ינוסח ע"י השרות המשפטי.
- הצוות המקצועי יסייע בכל הנוגע לפרטי התכנית, מידע על תהליכי אישורה, העברת חומר נילווה להגשת הערר, מעקב על מועד הגשת הערר וכיוב'.
  - הערר יישלח בחתימת מהנדס העיר, כמזכיר הוועדה המקומית. במקרים בהם עמדתו של מהנדס העיר אינה תואמת את הנימוקים לערר, יצויין נושא זה בניסוח החלטת הוועדה המקומית, ומכתבו של מה"ע יפנה לסעיף זה בהחלטה.
  - חשוב להקפיד כי הערר יוגש בצירוף תימוכין לערר – החלטות ועדה מקומית, החלטות ועדה מחוזית, סיכומי ישיבות וכיוב', ובצירוף עותק של מסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר. מסמכי התכנית וויתר המסמכים המצורפים, יועברו הן ב-Hard-copy והן במדיה דיגיטלית (קבצים ו/או חומר סרוק).

## 4. מועד הגשת הערר –

- בכל מקרה, יועבר הערר לוועדת העררים של המועצה הארצית בתוך חודש מיום קבלת החלטת הוועדה המחוזית, בצירוף תימוכין ומסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר.
- ניתן לפנות לוועדת העררים בבקשה להאריך את המועד שנקבע להגשת הערר, תוך נימוק הסיבות לבקשת הדחייה (חגים, בחירות וכיוב'). הבקשה תועבר מיידית, ותנוסח ע"י השרות המשפטי.
- מעקב וביצוע העברת הערר באחריות הצוות המקצועי ומזכירת הוועדה המקומית.

## 5. ייצוג הוועדה המקומית בוועדת העררים –

- ככלל, את הוועדה המקומית ייצגו הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי. השתתפות עו"ד מהשרות המשפטי בדיון חשובה בשל העובדה כי יושב ראש ועדת העררים הוא עו"ד, וכי את מגיש התכנית מייצג לרוב עו"ד.
- לפיכך, השתתפות השרות המשפטי בדיון תיבחן לגופו של עניין, ותסוכם בין מה"ע ליוע"מ של הוועדה.
- במקרה בו יוגש ערר שאינו תואם את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ו/או בניגוד לחוות דעת משפטית, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הגשת הערר. ייצוג הוועדה ע"י השרות המשפטי והצוות המקצועי ייבחן לגופו של עניין.
- במידה וסברה הוועדה כי יש צורך בייצוג משפטי חיצוני, תתייעץ על כך עם היועץ המשפטי של העירייה.
- בכל מקרה, הוועדה המקומית תחליט אם לשלוח נציג מטעמה לדיון, ותמנה חבר/י ועדה באופן שמי לשם כך.

## נוהל מתן תשובה לערר שהוגש למועצה הארצית:

### הוועדה המקומית כמשיבה לערר שהוגש לוועדת העררים –

- קיימים מקרים בהם הוגש ערר למועצה הארצית ע"י גורם אחר, והוועדה המקומית נדרשת כמשיבה, ומחוייבת במתן תגובה לערר שהוגש.

- במקרים אלה, יועבר הערר ע"י הצוות המקצועי באופן מיידי לשירות המשפטי ולחברי הועדה המקומית.
  - המענה לערר בשם הועדה המקומית ירוכז וייכתב ע"י השרות המשפטי בסיוע הצוות המקצועי.
  - את הועדה המקומית ייצגו בדיון הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי – עפ"י העניין.
  - הצוות המקצועי יעדכן את הועדה המקומית בדבר הגשת הערר והדיונים בועדת העררים.
  - במידת הצורך, ותוך הנמקה, יפנה השרות המשפטי בבקשה להארכת המועד שנקבע למתן תגובת הועדה המקומית לערר.
  - נוסח התשובה יופץ בין חברי הועדה להערות לפני שליחתו.
  - במקרה ועמדת הועדה המקומית אינה תואמת את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ו/או בניגוד לחוות דעת משפטית, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הגשת הערר. ייצוג הועדה ע"י השרות המשפטי והצוות המקצועי יבחן לגופו של עניין.
- משתתפים: שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי, יעל דיין, נתן וולוך, דורון ספיר, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר ואסף זמיר.