

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

**פרוטוקול מספר 09-0003
כ"ד שבט התשס"ט 18/02/2009 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 מיטל להבי שמואל מזרחי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	---	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אלי לוי פיליפ אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן בכיר ליועץ המשפטי מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	--

חסרים:	נתן וולוך הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל טלי דותן רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג משרד הפנים ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

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

פרוטוקול מספר 09-0003
כ"ד שבט התשס"ט 18/02/2009 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	איחוד חלקות למגרש בניה אחד והפרדת רצועות קרקע נגוש 6973 חלקות 1,2 רח' טורי זהב דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל
2.	3	חלוקה למגרשי בניה בגוש 6615 חלקה 11 דיון בחלוקה - דיון רגיל
3.	5	תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת שאול עבדו דיון בפיצויים
4.	15	תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת רפאלוב ואח' דיון בפיצויים
5.	24	תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת רזנאווי דיון בפיצויים
6.	34	תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני דיון נוסף
7.	37	שינוי זיקות הנאה בין בניינים 1,2 ו- 3 בתב"ע 1116א דיון נוסף
8.	44	בר-אילן 9 דיון בהתנגדויות
9.	48	טרומפלדור 4-6 דיון בהתנגדויות
10.	57	יהודה הנשיא 38 דיון בהתנגדויות
11.	62	מתחם טאגור דיון נוסף
12.	64	תכנית עיצוב למתחם החוף המערבי (מנטה ריי) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	66	מתחם שער ציון דיון בהפקדה
14.	71	פינס 11 (2) דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד - לאחר שמיעת התנגדויות לתכנית
15.	78	בית הבורסה לניירות ערך תיקון החלטה מיום 21.1.1009
16.	85	מתחם בן יוסף (4) דיון בהתנגדויות
17.	94	סמינר הקיבוצים (3) דיון בהפקדה (4)

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/3787 - איחוד חלקות - שכי צהלה
תא/מק/3781 - ידידה פרנקל 52-54

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	- איחוד חלקות למגרש בניה אחד והפרדת רצועות קרקע נגוש 6973 חלקות 1,2 רח'
1 - 0003-09	טורי זהב
	דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל

מסמכי רקע:- תשריט איחוד וחלוקה מס' 445 מיום 7.11.2008 שהוכן ע"י טל אלקלעי מודד מוסמך
מכתב משרד אדר' גל-אור פישביין מיום 13.11.2008

בעלי הקרקע / חלקות:- חלקה 1 אברהם מיכאל, "א.ד.תאנא בע"מ
חלקה 2 "שלגר (1988) בע"מ", "הבית יזמות והשקעות בע"מ"

תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בניה אחד והפרדת רצועות קרקע ורישומן ע"ש העירייה

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות ביועד של אזור מגורים ב' מיוחד עפ"י תכ' 2472 המאושרת לפיה ניתן לבנות בנין בן 3 קומות, 130% משטח המגרש כשהצפיפות מחושבת לפי 14 יחידות דיור לדונם נטו.
בנוסף ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי תכנית "ג-1" ומרתפים עפ"י תכנית "ע-1".

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.663	1	
0.542	2	
-----	-----	-----
1.205		(10)

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
1.181		(1)
0.012		(2) דרך
0.012		(3) דרך
-----	-----	-----
1.205		(10)

טבלת זכויות בניה

הגדרות	מצב קיים חלקה 1	מצב קיים חלקה 2	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש	651	530	1181
סה"כ זכויות בניה	130%	130%	130%
שטח עיקרי	846	689	1535.3
גובה	3	3	3
מספר יח"ד	9.1	7.42	16.53

במכתבם מיום 10.1.2009 מבקשים משרד האדר' גל-אור פישביין את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל למגרש בניה אחד והפרדת רצועות הקרקע ורישומן ע"ש העירייה. האיחוד יאפשר הקמת בנין בן 3 קומות 130% משטח המגרש לפי צפיפות של 14 יח' דיור לדונם, חדרי יציאה לגג ומרתפים. עפ"י תכ' שבס מבקשים הנ"ל לבנות 20 יח' דיור. מרתף החניה יהיה בשטח כ-863 מ"ר כ-73% משטח המגרש.

מטרת איחוד החלקות היא שיפור איכות התכנון, יצירת חלל פנימי משותף וחשיפת מירב הדירות לחזית ויצירת חניון משותף נרחב ויעיל

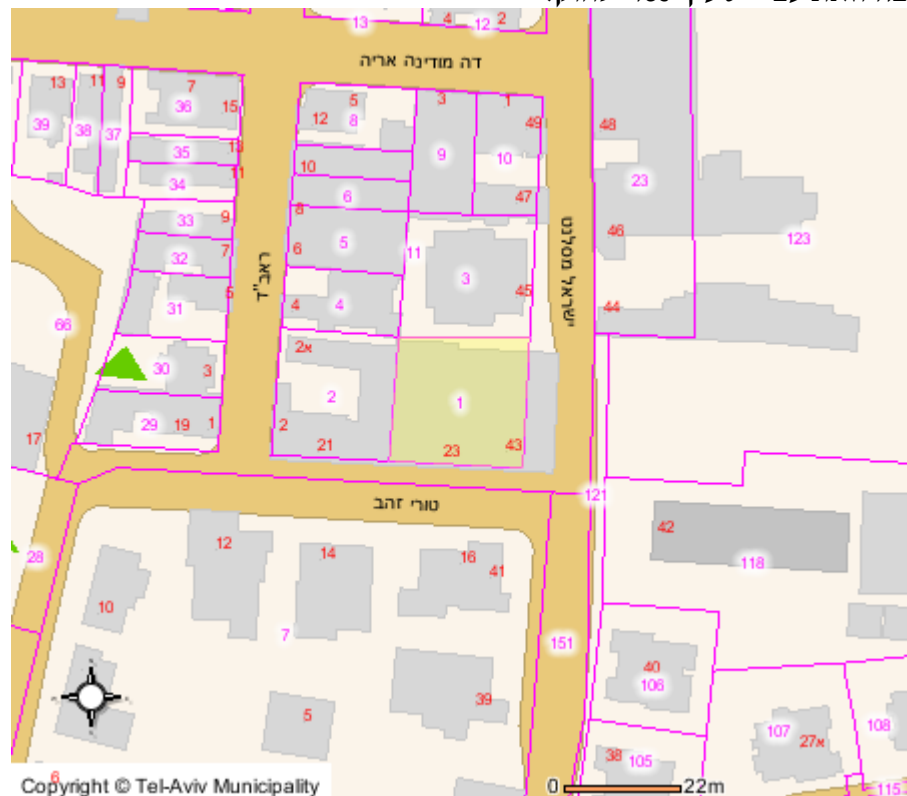
חו"ד צוות יפו והדרום ומהנדס העיר :

אין מניעה לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות. לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 530, 651 בגוש 6973 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י רבקה פרחי)

אין מניעה לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות.

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



בישיבתה מספר 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם בקשה לאיחוד חלקות 1, 2 בגוש 6973 רח' טורי זהב 21, 23 למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע עפ"י פרק ד' וסעיף 149 לחוק.
הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים : דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, מיטל להבי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	- חלוקה למגרשי בניה בגוש 6615 חלקה 11
2 - 009-0003	דיון בחלוקה - דיון רגיל

מסמכי רקע: תשריט חלוקה מס' 448 שהוכן ע"י דרור בן דוד מודד מוסמך (מיום 13.1.09) מכתב פנייה לוועדה של אדר' אסף שאול מיום 16.1.09

תחולת התכנית: חלקה 11 בגוש 6615

בעלי הקרקע: פרימר דוד, לוי אליהו, אנגלר ברק רינה, בר-עז עשירה

תוכן הבקשה: חלוקת חלקה 11 בגוש 6615 לשני מגרשי בנייה

פרטים: **רקע סטטוטורי -**

החלקה הנ"ל כלולה בתכנית 6 / R ועפ"י חו"ד היועצת המשפטית עו"ד שרי אורן, יעוד השטח הוא אזור כפרי, בו שטח מגרש הוא 500 מ"ר וזכויות הבנייה בשיעור של 50% או 150 מ"ר בקומה (הקטן מביניהם) בשתי הקומות ובגובה מירבי של 8 מ'. תכנית R-6 קבעה כי מותר יהיה להקים בניין אחד על מגרש. עפ"י תקדימים, אישרה הועדה המקומית 2 יח"ד בכל בניין. ביעוד זה לא ניתן להקים נספחים (מבני עזר).

בנוסף, ניתן לבנות מרתפים עפ"י תב"ע ע'1 ועליית גג עפ"י תכנית ג'1, חניות עפ"י תב"ע 2550 א' ובריכת שחייה עפ"י תב"ע 2754.

טבלת זכויות בנייה -

2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות
500 מ"ר	150 מ"ר לקומה X 2 קומות סה"כ – 300 מ"ר	עפ"י תקדימים שאישרה הועדה – 2 יח"ד בכל בניין	2 קומות ללא מבנה עזר
סה"כ - 2 מגרשי בנייה	2 X 300 מ"ר = בכל מגרש סה"כ 600 מ"ר	2 יח"ד לבניין X 2 מגרשים = סה"כ 4 יח"ד	

החלוקה המוצעת -

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.501		1
0.502		2
1.003	(11)	

בפנייתו לוועדה, מגיש אדר' אסף שאול בקשה לחלוקת חלקה 11 בגוש 6615 ל-2 מגרשי בנייה בשטח מינימלי של 500 מ"ר כל אחד, על מנת לאפשר בניית 2 בנייני מגורים בשטח בנוי של 300 מ"ר כ"א, להקמת 2 יח"ד בכל מגרש, ובסה"כ 4 יח"ד.

מרתף בהיקף הבנין לפי תכנית ע'1 ועליית גג על פי תכנית ג'.

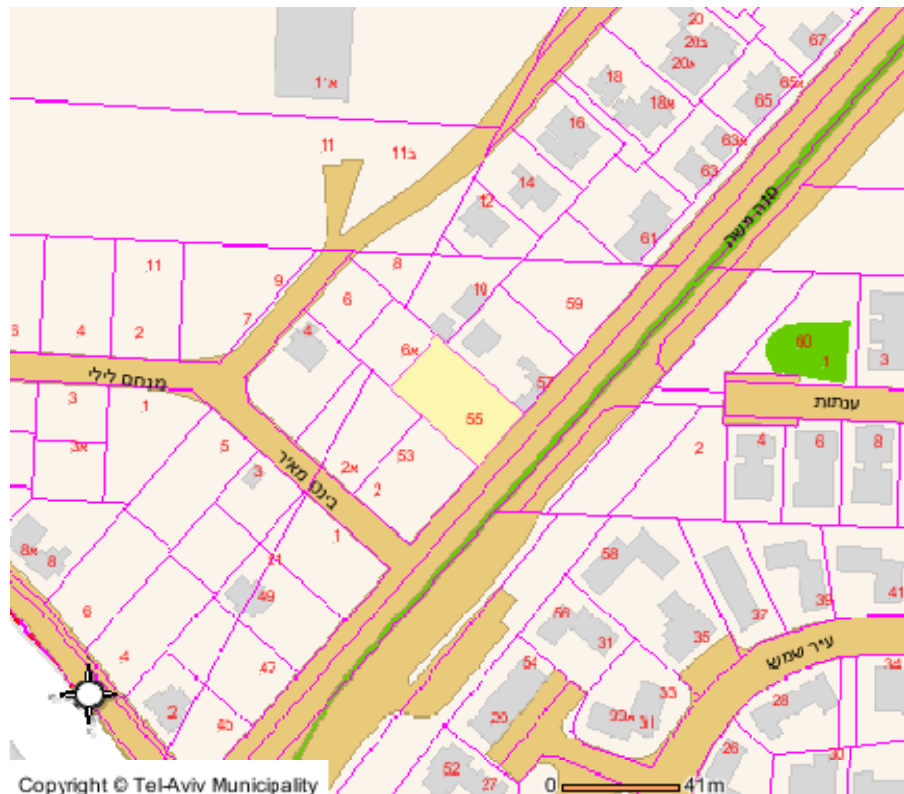
חו"ד צוות צפון

ומה"ע:

עפ"י תקדימים שאישרה הועדה ניתן להמליץ על חלוקת החלקה ל- 2 מגרשי בנייה. יש לציין כי חלקות 15 בגוש 6615 וחלקה 20 בגוש 6616 אוחדו וחולקו ל-2 מגרשים שנרשמו כחלקות 72 ו-73 בגוש 6616 ובמסגרת החלוקה קבעה הועדה שבעת הוצאת היתר הבניה במגרשים אלה, לא תשלל האפשרות לזיקת הנאה למעבר למגרש הסמוך (חלקה 11 בגוש 6615).

יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה בעירייה לנושא גישה לרכב ולפתרון מקומות החנייה.

לאשר לפרסם את הבקשה לחלוקת החלקה למגרשי בניה עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.



בישיבתה מספר 009-0003 מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם בקשה לחלוקת חלקה בגוש 6615 חלקה 11 רח' משה סנה 55 ל – 2 מגרשי בניה עפ"י פרק ד' וסעיף 149 לחוק.
הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, מיטל להבי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן - תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת שאול עבדו דיון בפיצויים	מס' החלטה 18/02/2009 3 - 009-0003
---	--

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

רקע:

בתאריך 28.9.2008 הוגשו לוועדה המקומית בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3001.

בתאריך 7.3.2007 נדונה ונדחתה בוועדה המקומית תביעה נוספת במתחם תוך אימוץ חו"ד שמאי הועדה מר שמואל פן וחוו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית עו"ד עמי פזטל וחוו"ד עו"ד אמיר ליסטונד ב"כ החתום על כתב השיפוי.

מיקום:



כתב השיפוי:

לתוכנית 3001 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים החתום ע"י חברת השוק בע"מ המיוצגות באמצעות עו"ד אמיר ליסטונד משרד ש. בירן ושות' (רח' ברקוביץ' 4 תל אביב-יפו – מגדל המוזיאון).

ב"כ החתום על כתב השיפוי מעורב בתביעה ובחו"ד השמאי מר אלירם ליפה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7104 חלקה: 92 יחידה 14 א' ביתן ג' בשוק הסיטונאי.

התובע: שאול עבדו

בא כוח התובע: עו"ד הילה דינאי משרד עו"ד מאיר דינאי ושות' (רח' קפלן 2, ת"א 64734)

טענות התובע מתוך חו"ד שמאי התובע מר חיים גלנצר (מיום 25.9.08):

תיאור הנכס-

"הנכס מהווה יחידה מסחרית מספר 14א' הממוקמת במרכזו של ביתן ג', מתחם השוק הסיטונאי (לשעבר) בשטח של כ-40 מ"ר בקומת קרקע כ-40 מ"ר בקומת גלריה וכ-10 מ"ר בקומת המרתף".

לטענת שמאי התובע - "עם אישורה של תכנית תא/3001, נשללה מהנכס נשוא חוות הדעת זכות הקיום בשל היותו מוגדר במצבו החדש כשטח ציבורי. מצב זה, אשר הוביל בהמשך להריסת מבני השוק הסיטונאי ויחד איתם הנכס נשוא חוות הדעת, שלל באופן סופי ומוחלט את זכות הדיירות המוגנת ממר שאול עבדו.

אישור התכנית הנזכרת לעיל ו/או הריסת המחוברים המתחייבת ממנה, כולל הנכס, נשוא חוות הדעת גרמה לביטול זכותו החוקית של מר שאול עבדו לזכות הדיירות המוגנת והעמידה את זכותו על שווי אפסי. בשל העובדה, כי התוכנית הפכה בין לילה את השימוש של שאול עבדו בנכס לבלתי חוקי ללא הוראות מעבר או אפשרות לשימושים חורגים וכי יש להרוס את המבנה בו היה ממוקם הנכס. וכמו כן, התכנית אינה כוללת הליך של הפקעה, ההליך בו ניתן לתבוע פיצויים מלאים הינו תביעת פיצויים לפי סעיף 197."

ראשי הפיצוי לטענת שמאי התובע:

דמי מפתח מלאים - האמורים לשקף את מלוא התמורה הראויה, המשולמת בשוק בגין הזכויות ביחידה ביתן ג'.

הוצאות הכרוכות בהעברת הנכס - הכוללות, בין היתר, פירוק הציוד, הובלת תכולתו למקום חדש, הכשרת המקום החדש ליעודו, הוצאות תיווך והוצאות משפטיות לרכישת המקום החדש, תשלום מיסוי, הוצאות פרסום וכו'.

הפסד מוניטין, הקשורים במיקומו של הנכס באזור ספציפי - "שוק הסיטונאי" היווה "סביבה יחודית" אשר יצרה "מוניטין" לבית העסק הממוקם בו. "... יש לכלול בפיצוי הראוי את המרכיב המשקף הפסד רווחים לתקופה סבירה עד להתארגנות מחדש וצבירת מוניטין חדשים עד לרמת ההכנסות הקודמת". **גילום מס** - "...לאור העובדה, כי מטרתו של הפיצוי, הינה להשיב את המצב החומרי של הפרט לקדמותו, יש לגלם בגובה הפיצוי המשולם את מרכיב מס רווחי ההון".

שיעור הפגיעה לטענת שמאי התובע, נכון ליום אישור התכנית: 4,510,000 ₪.

מסקנות השמאי מר אלירם ליפה מטעם הועדה המקומית והמשפה יחד:

חוות הדעת ניתנת למען הזהירות בלבד וככל שתדחה הטענה לפיה אין התביעה ראויה להתברר במסגרת סעיף 197.

השוק בסיטונאי, כללי –

השוק הסיטונאי היה בסוף שנות השמונים ובתחילת שנות התשעים מרכז שיווק כמעט יחידי לממכר תוצרת חקלאית סיטונאית של פירות וירקות באזור מרכז. פעילות זו נפגעה בשל הקמת שווקים אלטרנטיביים כדוגמת השוק במושב פדייה, שיווק ישיר של רשתות השיווק מהחקלאי לצרכן, מגבלת נגישות לשוק, הברחות סחורה, הסגר על השטחים ועוד.

עובדות אלה השפיעו ישירות ובצורה משמעותית על היקף המכירות בשוק ובהכרח על שווי היחידות.

הזכויות בנכס –

עפ"י החוזים הקיימים לתובע זכות דיירות מוגנת בשטח של כ- 32 מ"ר בלבד ואף היא כפופה לחובת הדייר להסרת כל מה שנבנה שלא כחוק וכן השארת מעבר חופשי לציבור למקלט המצוי בסמוך לנכס. לפיכך אין מקום לפצות בגין שטח שנבנה שלא כחוק וללא היתרים ונעשה בו שימוש שלא בהסכמת הבעלים.

למען הזהירות מתייחס שמאי הועדה והמשפה, לשיעור הפיצוי הנתבע ע"י התובע עפ"י חוק הגנת הדייר והפסיקה הרלבנטית.

הפיצוי הנדרש במקרה הנדון ע"י התובע עולה על שווי השוק של הנכס, וברור שתשלום כזה אינו עולה בקנה אחד עם כוונת המחוקק והפסיקה.

במקרה זה, יש מקום לשום את שווי זכות הדיירות המוגנת בנכס עד 60% משווי בעלות מלאה, זאת לאור טיב הנכס, השימוש המוגבל שהותר לו (לממכר פטרוזיליה בלבד) והוצאות ההעברה ככל שהן קיימות.

הוצאות העברה והוצאות נילוות –

בנוסף על האמור לעיל לענין טיב הנכס, הוצאות העברה ונילוות לא הוכחו בפועל בשומת התובע (גם לא המתקנת), באמצעות אסמכתאות ולא ניתן להתבסס על שיעורן לצורך פיצוי.

גילום מס – לא ניתן בהליך תביעה לפי סעיף 197 לתבוע גילום מס.

אובדן מוניטין והוצאות שונות-
לא הוצגו ראיות כלשהן בנושא וטענות אלה ללא הוכחתן אינן יכולות להתקבל.

בהתאם לתחשיב לקביעת דמי פינוי שהוצג ע"י השמאי מר אלירם ליפה דמי הפינוי אינם עולים על כ-\$20,000.

עוד מוסיף השמאי כי "אין בחוות דעתי משום אישור לכך שדמי הפינוי צריכים להיות משולמים על יסוד סעיף 197 לחוק התו"ב או לחילופין על בסיס הוראות חוק הגנת הדייר המוגן".

חוות דעת היועמ"ש לועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

1. נשוא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197, של נכס "בשוק הסיטונאי" ששימש את התובע למסחר סיטונאי בפירות וירקות, בגין אישור תב"ע ת/3001 (להלן-"התכנית").
לטענת התובע אולץ הוא, כתוצאה מאישור התכנית, לפנות את הנכס תוך אובדן מקור פרנסתו.
2. "היום הקובע" לצורך דיון בירידת הערך הינו 29.9.05, יום אישור התכנית בי.פ. 5442, אותה מגדיר התובע "כתכנית פוגעת".
3. "התכנית" חלה על כל מתחם השוק הסיטונאי (להלן-"המתחם").
4. תאור הנכס ופעילותו "במתחם" מוצגים בחוות הדעת השמאית של השמאי מטעם הועדה, מר אלי ליפה (להלן-"שמאי הועדה").
5. לפי חוות דעתי זו ועפ"י חוות דעת "שמאי הועדה" (אותן מתבקשת הועדה המקומית לאמץ), דין התביעה – להדחות.
6. שני אלמנטים מרכזיים – ביחד ולחלופין - תומכים בחוות דעתי זו:
א. התביעה אינה מסוג התביעות הראויות להתברר עפ"י סעיף 197 לחוק – ולפיכך דינה להדחות על הסף.
ב. אין ירידת ערך לנכס נשוא התביעה, "ביום הקובע", במובן סעיף 197.

נתמצת תחילה את הרקע לפעילות בנכס, בשטח נשוא התביעה.

7. הרקע העובדתי

- א. הנכס התובע, מורכב מיחידה בסיסית, בשטח של לכל היותר 32 מ"ר (להלן-"היחידה") שהושכרה ע"י "העירייה" לתובע לצורך ממכר פטרוזיליה לפני כ-40 שנה, בשכירות מוגנת וכנגד תשלום "דמי מפתח".
- ב. ברבות הימים הורחב שטח הפעילות המוחזק ע"י התובע מעבר "ליחידה" הבסיסית וזאת ללא הסכמת העירייה וללא תשלום בגין השימוש בשטח כולל של כ-90 מ"ר (השטח המוחזק כולו, מכונה בחוות דעת זו, להלן - "הנכס").
- ג. הנכס מוקם "במתחם", בבנין שהיה ידוע "כביתן ג'" בין יחידות 14 ו-15 והיווה מעבר.
- ד. ביום הגשת התביעה הנוכחית, עפ"י סעיף 197, הנכס כבר לא היה קיים, פונה ונהרס, על כל המשתמע מכך.
- ה. השטח נשוא התביעה (בו היה הנכס), מיועד עפ"י "התכנית" ל"שטח חום" (בנייני ציבור וכל תכליותיהם).

התביעה אינה מסוג התביעות הראויות להתברר עפ"י סעיף 197 לחוק – ולפיכך דינה להדחות על הסף.

8. לא סעיף 197

א. התביעה מבוססת על "הפסד פרנסה" של התובע. והרי כבר נפסק בעבר לא פעם (ראה, למשל, פס"ד בר"מ 10510/02, הועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח' (להלן-"פס"ד חדרה")), כי סעיף 197 אינו חל לגבי "פגיעה באדם ובפרנסתו", אלא רק לגבי פגיעה של תכנית "בתכונות מקרקעין" שהורידו ערכם. מבחינה זו, ניתן, אולי, אפילו לומר, כי שינוי היעוד במיקום הנכס מ"שוק" "לבנייני ציבור", שכוללים בין היתר, מרכז ספורט, מרכזי תרבות וכד' ומסביב מבני מגורים – אך משביח את תכונות המקרקעין לעומת "מצב קודם" (שהיה, בתמציתו – "שוק").

המקרה שנדון "בפס"ד חדרה" דלעיל היה "פגיעה" בפעילות תחנת דלק ע"י תכנית "שניתקה" את התחנה מדרך שהוליכה ישירות אליה (ע"י "הזזת כביש הגישה לתחנה). התביעה, שם, עפ"י סעיף 197, נדחתה, מן הנימוק שהנוק אינו בר פיצוי עפ"י סעיף זה, כיוון "שאין המדובר בפגיעה

בתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, אלא בנזק כלכלי מובהק שנגרם כתוצאה מהקטנת תנועת הלקוחות הפוטנציאליים העוברת ליד תחנת הדלק". ביהמ"ש העליון שדן בפרשה, ציטט מתוך "פס"ד ברעלי" (ע"א 1188/92, פד"י מט (1), 463), כאמור:

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולם ואילו המקרקעין לעולם עומדים". לכן לא יהיה בכך כדי לשנות לענין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוגי, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני" (שם, בעמ' 475-476).

ב. אבל, אפילו תאמר, כי מעצם טיבעה, "התכנית" מחייבת פינוי "הנכס" והריסתו הרי בנתונים החוזיים של התובע מול "העירייה" כבעלת הנכס, להבדיל מתביעתו זו מול הועדה המקומית, אין "הפינוי" מהווה אלא, במקרה הטוב מבחינת התובעים – מעין תביעה על הפרה של חוזה הדיירות המוגנת (החלקית) שלו עם העירייה. הפועל היוצא מכך: לתובע – אם בכלל – תביעה נזיקית ו/או חוזית, לכל דבר וענין, כנגד "העירייה" ולא תביעה עפ"י סעיף 197 נגד הועדה המקומית. כמובן, שמול תביעה חוזית כזו יש לעירייה טענות הגנה טובות, שבעיקרן: "החוזה" הגיע לקיצו ולא בגלל בעלת הנכס, העירייה, כאמור להלן, ו/או הפרת חוזה הדיירות המוגנת בגין בניה ללא היתר ו/או כל טענה אחרת.

9. אי ההבחנה בתביעה בין "העירייה" לבין "הועדה המקומית" כאן המקום לציין, כי תביעת התובע, היא כוללנית מאוד, וגורפת באי הבחנה בין "העירייה" כמשכירת הנכס ("היחידה") לבין הועדה המקומית (כנתבעת עפ"י סעיף 197). נכון וצריך, כמובן, לראות את הדברים באור שהבעלים של "הנכס" דינו ככל בעל אחר (שאינו דווקא "העירייה") ולבחון עפ"י אמת מידה זו – על כל השלכותיה – את התביעה. דבר שלא נעשה ע"י התובע. מכל מקום דיון בטענה שנובעת מיחסים בין התובע כדייר מוגן לבין העירייה כבעלת הנכס, עניינה לתביעה שאינה במסגרת סעיף 197.

10. לשם הזהירות, דיון כבתביעת פינוי רגילה רק לצורך הזהירות, הרי הנזק הנגרם לתובעים כתוצאה מפינוי הנכס, צריך להידון ככזה, על פי החלופה המוצגת בחוות דעת "שמאי הועדה", ותוצאתה אינה יכולה להיות מעבר לפינוי "היחידה" (הבסיסית) שרק לגביה קיימת "דיירות מוגנת". כחלופה של זהירות, מוצגת בחוות דעת "שמאי הועדה" גם שווי נזק שנגרם לתובעים כתוצאה מפינוי כל "הנכס" (ובוודאי לא בערכים דומים בין חזקה עפ"י חוזה לבין "התפשטות" לא חוזית מעבר ליחידה).
11. חסרים בשומת התובעים נתונים ספציפיים, נכונים "למועד הקובע" לגבי השוואת מחירים, והשומה ראויה להדחות בשל כך, מבחינת הפסיקה.
12. סעיף 200: לחלופין, יש לדחות התביעה על סמך סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הואיל והפגיעה, אם בכלל, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה. בעניין זה ראוי לציין, כי גם אם תדחה הטענה כי התביעה אינה ראויה להידון במסגרת סעיף 197, הרי לדעת שמאי הועדה, הפיצוי בגין פינוי (וזאת לשם הזהירות בלבד?) אינו עולה על כ-\$20,000 (להלן "שווי הפינוי"), אך ברור כי שווי ירידת ערך הנכס אינו מגיע לכדי "שווי הפינוי", וממילא, ואם קיימת בכלל ירידת ערך לפי סעיף 197, הרי זו תהיה שולית ולא תהיה ברת פיצוי לפי סעיף 200.

חו"ד בא כח המשפה עו"ד אמיר ליסטונד:

חוות הדעת נסמכת בין היתר על שומתו של מר אליהם ליפא (להלן: "שומת החברה") ובאה להוסיף על האמור בה;

מייד בפתח הדברים תטען החברה כי יש למחוק את התביעה על הסף כיוון שאינה ראויה להתברר בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהליך לפי סעיף 197 לחוק;
התביעה במהותה הינה תביעה חוזית הנסמכת על מערכת ההסכמים בין עבדו לבין עיריית תל אביב (להלן: "העירייה"), כבעלים של הנכס נשוא התביעה, ואינה תביעה בגין ירידת ערך שיש לבררה בהליך לפי סעיף 197 לחוק.

להלן יפורטו בקצרה הטעמים אשר בגין כל אחד מהם כשלעצמו יש לדחות את התביעה על הסף ו/או לגופה ועל כמה וכמה - בגין משקלם המצטבר:

ראשית וכאמור במבוא לעיל, התביעה אינה ראויה להתברר במסגרת הליך לפי סעיף 197 לחוק מהנימוקים כדלקמן:

התובע לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו ביחס לזכותו כדייר מוגן בנכס נשוא התביעה. ודוק – התובע אינו עומד בנטל הראייה ביחס להגדרת הנכס נשוא הדיירות המוגנת בגינו הוא תובע את ירידת הערך;

התביעה נסמכת על עילות מכוח דיני הגנת הדייר אשר תביעה לפי סעיף 197 אינה הפורום המתאים לבררן; הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה הגוף המוסמך לברר ולדון בשאלות המשפטיות והעובדתיות הדורשות הכרעה במסגרת בירור תביעה זו (למשל הכרעה בסוגיית היקף הנכס לגביו נטענת דיירות מוגנת או בדבר תכולת ותנאי ההסכם הנכסי שמכוחו נטענת הדיירות המוגנת);

טענותיו של עבדו ביחס להסדרת פינויו מהשוק מופנות לעירייה בכובעה הנכסי ולא לוועדה המקומית לתכנון ולבניה;

תביעתו של עבדו כוללת טענות שהועלו על ידו במסגרת הליכים משפטיים להם היה צד, טענות שנדונו ונדחו בהכרעה שיפוטית.

מעל ומעבר לכל יתר הטענות, תבקש החברה להדגיש כי תביעת עבדו מציירת תמונה עובדתית שגויה ונעדרת כל בסיס או קשר למציאות בשטח. בניגוד לנטען, הרי שבמשך שנים ארוכות בטרם פינוי השוק, עבדו לא הפעיל את הנכס בגינו הוא תובע, אלא שכר מאחרים שטחים אחרים בביתן ג' ופעל בהם. ועוד, השטח אותו החזיק לא שימש כלל כחנות עצמאית, אלא נמסר למחזיקים הגובלים בו להרחבת השימוש שלהם – כל זאת בשל טבעו ואופיו של השטח כיחידת מעבר צרה בין חנויות ולא כשטח עצמאי בר קיום.

שנית, (וכנטען למען הזהירות בלבד) – התביעה אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197;

טענת עבדו לפגיעה בפרנסתו כתוצאה מהוראות תכנית תא/3001 בקשר עם הפסקת הפעילות של השוק הסיטונאי, אינה מהווה פגיעה ב"תכונות המקרקעין" ולכן אינה ברת פיצוי במסגרת הליך לפי סעיף 197 לחוק.

נוסף על האמור – תכנית מס' תא/3001 היא תכנית משביחה;

תכנית מס' תא/3001 שינתה את ייעודם של מקרקעין בתחומה מיעוד של שוק סיטונאי ליעוד של מגורים, מסחר ומשרדים השביחה את המקרקעין, ועל כן לא ניתן לטעון כי התכנית היא תכנית פוגעת;

רקע עובדתי

חברת השוק הינה חברה פרטית הרשומה כדין בישראל, והינה החוכרת לדורות מאת העירייה של חלקים מסוימים מהמקרקעין הידועים כחלקות 93, 94, 95, 98, 99, 114 ו-242 בגוש 7104 (לעיל ולהלן: **"המקרקעין"**);

תכנית מפורטת מס' תא/3001 (להלן: **"התוכנית"** או **"תוכנית תא/3001"**), החלה בין היתר על המקרקעין כהגדרתם לעיל, פורסמה למתן תוקף ביום 29/9/2005 בילקוט פרסומים מס' 5442, והיא מהווה שינוי לתכניות מס' 307, 706 ו-1057.

בין יתר הוראותיה קבעה התוכנית את פינויו של השוק הסיטונאי שפעל במקום ושינתה את הייעודים והשימושים המותרים במקרקעין בתחומה לייעוד של מגורים, מסחר, משרדים, בנייני ציבור, שטחי ציבור וכיוצ"ב.

תכנית בניין עיר מס' תא/307 שאושרה למתן תוקף ביום 29/7/1955 ושונתה כאמור על ידי הוראות תכנית תא/3001, התירה שימושים של שוק ומסחר סיטונאי. בפועל, החל משנות ה-50 לערך פעל במקום שוק סיטונאי.

לאחר אישור תוכנית תא/3001, פעילותו של שוק תל אביב הופסקה בהדרגה עד להפסקתה לחלוטין על ידי העירייה בחודש מאי 2006.

הנכס נשוא התביעה, הינו יחידת מעבר צרה, בין תא מס' 14 לתא מס' 15, הממוקם בביתן ג' בשוק הסיטונאי, המוגדר כתא מס' 14א', ובנוי בחלקו מתחת לגרם מדרגות (להלן: "הנכס"). כמפורט בשומת החברה, השימוש שעשה התובע בנכס מרבית השנים הוא של ביתן מכירת פטרוזיליה.

על פי המידע שיש בידי חברת השוק ובהתאם לאמור בשומת החברה, מהמסמכים שנערכו בין עבדו לבין העירייה, לרבות הסכמי השכירות השונים, עולה כי לא קיימת אחידות ביחס להגדרת הנכס המוגדר כתא 14א' וכי לכל היותר (על פי פרשנות מרחיבה) מדובר בשטח של 16 מ"ר בלבד. מכל מקום התובע כלל אינו מציג אסמכתאות התומכות בטענתו כי זכויותיו הינן ביחס לנכס בשטח של 90 מ"ר. יתרה מכך, כמפורט בשומת החברה, דרכי הגישה הן לגלריה והן למרתף הכלולים בתביעה, חסומות ולא קיימות אינדיקציות לשימוש שנעשה בחלקים אלו.

בכלל האמור יצוין כי ההחלטה של כבוד השופט כספי מיום 4/9/2000 שניתנה בקשר עם תיק ת"א 31112/95 אליה מפנה התובע (נספח ד'6 לתביעה), **כלל אינה מגדירה את הנכס נשוא הדיירות המוגנת.**

כאמור, עבדו לא הפעיל בעצמו בנכס פעילות במהלך שנים ארוכות מאד, טרום הפינוי. הנכס נמסר לצדדים שלישיים כהרחבה לפעילותם (בניגוד להתחייבויות עבדו כלפי בעלי הנכס), בעוד עבדו שכר מצדדים שלישיים אחרים שטחים אחרים בהם הוא פעל.

התביעה אינה ראויה להתברר במסגרת הליך לפי סעיף 197 לחוק

התובע לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו

נטל הראייה להוכיח כי התקיימה "פגיעה במקרקעין" בגין אישורה של תוכנית, מוטל על התובע לפיכך בגין פגיעה כאמור. לענין נטלי הראייה בקשר עם תביעה לפי סעיף 197 נפנה לע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"נ נ' הועדה המקומית** [פ"ד מז, (2), תשנ"ג/תשנ"ד 1993].

במקרה דנן, לא קיים ספק כי התובע לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו ביחס לרכיבי תביעתו ובפרט ביחס להוכחת זכותו כדייר מוגן בנכס וכן ביחס לנכס נשוא התביעה בגינו נתבע הפיצוי.

התובע מצרף לתביעתו מסמכים שונים שלכאורה מעידים על זכויותיו בנכס כדייר מוגן. בפרט מסתמך התובע על הערה של כבוד השופט כספי שנאמרה במסגרת החלטה שניתנה בקשר עם תיקי פינוי שהגישה העירייה בשעתו נגד מספר סיטונאים בביתן מס' ג' לרבות התובע, לפיה, העירייה אינה מכחישה את זכותו של עבדו כדייר מוגן. ויודגש – לגישת החברה, התייחסותו האמורה של כבוד השופט כספי, כל כולה בכך שהעירייה אינה מכחישה את זכותו של עבדו כדייר מוגן. לטענת החברה, לא ניתן לראות באמור הכרעה שיפוטית פוזיטיבית ו/או קביעה מחייבת כלשהי ביחס למרכיבים השונים הנוגעים לסוגיית דיירות מוגנת של התובע בנכס, ככל וישנה. אנו מבקשים להדגיש כי בנושא של דיירות מוגנת, לכשיתברר בפני הפורום המתאים, עולות שאלות לא רק ביחס למעמד הדייר המוגן, אלא גם לגבי **מהו הנכס נשוא הדיירות המוגנת, מהו שטחו**, האם פעולות ומחדלי הדייר משך השנים (למשל מסירת הזכויות בו לאחרים) בניגוד להתחייבויותיו כלפי בעלי הנכס) מרוקנות מתוכן את הדיירות המוגנת או מקנות לבעליהם זכות או עילה לפינוי ולהתחשבות מול הדייר וכיוצ"ב.

ההישענות אך ורק על אותה אמירת אגב של כבוד השופט כספי, הנה מלאכותית. אמירת כבוד השופט אינה ממצה ולא במעט את מכלול הסוגיות שיש לברר בקשר עם טענתו של עבדו לדיירות מוגנת. לטענתה של חברת השוק, התביעה מנסה לייצר דילוג על פני כל אותם מרכיבים שלא נטענו וממילא לא הוכחו על ידי עבדו. כאשר מעל ומעבר, יש לחזור ולציין כי הועדה הנכבדת אינה הפורום המתאים לברר טענות אלו.

בכלל האמור, גם תתקבל טענתו של התובע כי הינו "דייר מוגן" – התובע לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו להוכיח מהו הנכס נשוא הדיירות המוגנת. ולא בכדי – שהרי טענת הדיירות המוגנת מעולם לא התבררה בין הצדדים ובפני הערכאה המתאימה! כך למשל, לכשיתבררו כל הנושאים, יתברר כי עבדו כבר שנים ארוכות לא פעל בנכס אלא מסרו לאחרים.

התובע טוען בתביעתו דנן לזכויות בנכס של 90 מ"ר בעוד שהאסמכתאות שהתובע עצמו מציג בפני הועדה הנכבדת מעידות על שכירות בנכס של 16 מ"ר לכל היותר. כמו כן, כמפורט בשומת החברה, על פי

פרוטוקול ועדת ההשכרות של העירייה משנת 81, זכויות השכירות של התובע בנכס היו מותנות בכך שהתובע יהרוס את המבנים הבנויים שלא כדין שחשמו את מעבר הציבור למקלט שמוקם בסמוך לנכס. בניה כאמור, לא זו בלבד שלא נהרסה על ידי התובע אלא שכעת התובע אף מגדיל לעשות ולבקש פיצוי בגינה! מעל ומעבר לכך, העובדה כי התובע לא עמד בחובתו להרוס את הבניה הלא חוקית בנכס מעלה ספק נוסף לגבי שאלת מעמדו של עבדו כדייר מוגן בנכס.

בנוסף, כמפורט בשומת החברה, קיימות עדויות לכך כי הגישה למרתף ולגלריה חסומה וכי בפועל מעולם לא נעשה בהם שימוש. יצוין רק כי עובדה זו כשלעצמה מעידה על חוסר ניקיון כפיו של התובע. כל זאת ועוד, לטענת החברה כל פעילותו של עבדו בשנים שקדמו לפינוי השוק, נעשתה בכלל משטחים אחרים שאינם הנכס נשוא תביעתו, אותם שכר עבדו מאחרים. מכאן שיש להפריד בין טענות עבדו לפגיעה בפעילות, לבין פגיעה לפי סעי' 197 בנכסו. הפעילות נעשתה מחוץ לנכס ואילו הנכס שימש אחרים כספח לפעילותם. כל אלו ועוד צריך יהיה לברר בפני הערכאות המוסמכות, בטרם יידונו טענות לפי סעיף 197.

תביעה לפיצוי לפי סעיף 197 מטילה על התובע את נטל ההוכחה להראות כי חלה ירידת ערך במקרקעין בהם יש לתובע זכויות (ומבלי לדון בשלב זה מהן הזכויות). התובע אינו עומד בנטל הוכחה זה. התובע אינו מציג בפני הועדה ולו קצה של הוכחה לפיה התובע הינו דייר מוגן **בנכס בגינו הוא תובע פיצוי**. משאין קביעה ברורה המעידה על זכותו של התובע בנכס בגינו הוא דורש פיצוי יש למחוק את התביעה על הסף. בכל מקרה, בירור זכויותיו של התובע בנכס אינו מתאים לבירור במסגרת של הליך לפי סעיף 197.

וידגש – אין הדברים אמורים ביחס לעצם זכותו העקרונית של דייר מוגן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק. הדברים מכוונים לכך כי עבדו לא הראה, הוכיח או ניסה להוכיח כי הינו בעל זכויות כלשהן ובכלל כן – זכויות של דייר מוגן בשטחים שבגינם מתיימר הוא לתבוע.

הועדה המקומית אינה הגוף המוסמך לברר את התביעה

בירור תביעה לפי סעיף 197 לחוק מצריך בין היתר, קביעות מקדמיות באשר למקרקעין שנטען לפגיעה בהם לרבות גודלם, מיקומם והיקפם. בענייננו, אין התובע מראה זיקה מספקת בינו ובין המקרקעין לגביהן הוא טוען כי נפגעו. התובע אינו נותן מענה לשאלות וסוגיות מהותיות שבירורן הינו תנאי בל יעבור בטרם ניתן יהיה לדון בתביעתו, ולכשיתבררו יקרינו על תביעתו.

מהות תביעתו של עבדו כתביעה לפינוי של דייר מוגן עולה גם באופן ברור מהפירוט בשומתו של מר חיים גלנצר מיום 25/9/2008 שצירף עבדו לתביעתו (להלן: **"שומת התובע"**), המפרטת מהן העילות מכוחו של חוק הגנת הדייר וההלכה הפסוקה עליהם נסמך השמאי לצורך גיבוש מרכיבי הפיצוי. נבקש להדגיש שוב בפני הועדה הנכבדת כי הטענות המפורטות בשומת התובע, מעולם לא נתבררו בין הצדדים ולא קיימת הכרעה שיפוטית לגביהן!

ידועה ההלכה כי ועדות התכנון אינן מוסמכות לערוך בירור עובדתי ומשפטי לרבות דיון בסוגיות קנייניות העולות במסגרת בירור התביעה.

ראה לעניין זה בג"צ 1578/90 **הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** תקדין-עליון, כרך 90(3) עמ' 358 שם נדונה בין היתר השאלה האם ועדה תכנונית רשאית לדון בבקשה להיתר בנייה המצריכה בירור בקשר לזכויותיו הקנייניות של המבקש. בית המשפט העליון קבע חד משמעית ובלשון כהאי לישנא:

"בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

ראה גם בג"צ 305/82 יוסף מור נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, פ"ד לח (1) 141:

"הוועדה המקומית אינה ערוכה לדון ולהכריע בחילוקי דעות עובדתיים ומשפטיים בין בעלים משותפים של נכס, אם עומדת לאחד מהם הזכות לבנות ללא הסכמת האחר אם לאו. אין לה הכלים לגבות ראיות ולהכריע במהימנותן, ואין לה הידע המשפטי להכריע בסכסוכים כאלה, ולפי התקנות ברור, שלא לכך נועדה".

ניתן ללמוד מההלכות המובאות לעיל לענייננו כי מקום בו קיימת מחלוקת ביחס לזכותו הקניינית של התובע וכן מקום בו ההכרעה בתביעה דורשת בירור עובדתי ומשפטי ביחס לסוגיות מדיני הדיירות המוגנת, וועדות התכנון אינן רשאיות לדון בעניין ועל התובע לפנות לערכאה המוסמכת.

במקרה דנן, הועדה המקומית אינה מוסמכת לקבוע ממצאים או לקבל הכרעות שיפוטיות או מעין שיפוטיות בנושאים שחורגים מתחום דיון בשאלת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

בסיכומו של עניין, הלכה למעשה התביעה היא תביעה נכסית וקניינית בטענות של דיירות מוגנת. הסכומים הנתבעים נתבעים מכוח טענות קנייניות שמקורן בחוק הגנת הדייר ומכאן שיש לדחות את התביעה דנן ככל שהיא נוגעת לעניינו של סעיף 197 לחוק.

טענות התביעה מופנות לעירייה בכובעה הנכסי ולא לוועדה המקומית;

נימוק נוסף לדחיית התביעה נשוא חוות הדעת, כפי שאף נובע מהדברים האמורים לעיל, הוא כי טענותיו של עבדו ביחס לפינוי מהשוק מופנות לעירייה בכובעה הנכסי, ולא לוועדה המקומית; בין העירייה לבין עבדו קיימת מערכת הסכמית במסגרתה הוסדר נושא השכירות של עבדו בנכס לרבות סוג, אופן ותנאי השימוש בנכס ואף הפינוי מהנכס במקרה של שינוי תכנוני. כך, על פי מסכת הסכמות זו יש גם להסדיר את נושא פינויו של התובע מהנכס.

המעמד שלגישתו של עבדו מקנה לו את הזכות לתביעתו לפיה הוא דייר מוגן נשען על הסכם שכירות שהתייחס למקרה של שינויים תכנוניים. הסכם השכירות וההוראות בו (שיפורטו להלן) הם המקור המשפטי שבהקשרו יש לקבוע האם השוכר זכאי לפיצוי ומה היקפו. לכן, ובהתאמה לטענות שכבר נטענו לעיל, כל סוגיית הפיצוי, אם בכלל צריכה להתברר במסגרת של פרשנות ויישום הוראות הסכם ולא במסגרת של תביעה לפי סעיף 197.

בכלל האמור נבקש להפנות את הועדה הנכבדת להוראות הרלוונטיות הכלולות בחוזי השכירות בין העירייה לבין עבדו שהסדירו את הנושא של שינוי היעוד בנכס נשוא השכירות:

בחווה השכירות מיום 30/8/67 שנחתם בין התובע לבין העירייה, וצורף כנספח ח'1 לתביעה כלולה הוראה המתאייסת מפורשות לאפשרות של שינוי היעוד (סעיף 14 להסכם השכירות):

"אם מחמת איזו תכנית עירונית או ממשלתית מאושרת תמצא העירייה צורך בפינוי המקום שקיים עליך הקיוסק, תהא זכאית העירייה לדרוש את פינוי הקיוסק גם באמצע תקופת השכירות, לאחר מתן הודעה בכתב חתומה ע"י ראש העירייה שלושה חודשים מראש..."

הוראת סעיף 14 לחווה השכירות אף כוללת התייחסות למרכיב של הפיצוי שישולם לשוכר במקרה של פינוי מהנכס באמצע תקופת השכירות.

לא זו בלבד, אלא שהוראה דומה מצויה גם בחווה שכירות מאוחר יותר שנחתם בין התובע לבין העירייה (חווה מיום 6/6/71, שצורף כנספח ח'3 לתביעה) אלא ששם נקבע כי התובע לא יהיה זכאי לפיצוי בגין סיומו המוקדם של החווה במקרה של שינוי תכנוני במקרקעין.

על מהות טענותיו של התובע ניתן אף ללמוד בצורה הטובה ביותר מהאמור בתביעה עצמה; כך למשל נאמר כדלקמן:

"ניסיונותיו של התובע לקבל מהעירייה פיצוי הולם בגין הפגיעה בזכויותיו והנזקים שנגרמו לו עקב פינוי השוק עלו בתוהו, ועד כה לא נתקבל שום פיצוי כספי או קרקעי מהעירייה..."

עוד מצוין כי העירייה ערכה "הסדרי פינוי עם פולשים ליחידות בביתן ג'", וכי לגביו העירייה עיכבה כל תשלום **"בשל המחלוקת בינה לבין התובע"**.

אם כן, אף לגישת התובע, בין העירייה לבין התובע קיימות מחלוקות ביחס לתביעתו לפיצוי בגין הפינוי, מחלוקות לגביהם התקיימו בעבר דין ודברים בין התובע לבין העירייה; התובע אף מוסיף ואומר כי הטענות המפורטות בתביעתו אינן ממצות את טענותיו והראיות שיש ידיו ביחס להסדרי הפינוי שערכה העירייה עם סיטונאים נוספים, וכי התובע אף שומר את זכותו לעתור בנושא זה.

מהאמור עולה בבירור כי אף התובע עצמו מודה בכך כי טענותיו מופנות כלפי העירייה במישור ההסכמי ולא כלפי הועדה המקומית וכיוצא מכך – כי תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 אינו ההליך המתאים לבירור טענותיו, ככל והן עומדות לו. בשולי הדברים יצוין כי למיטב ידיעתה של חברת השוק, העירייה פנתה

לתובע מספר רב של פעמים בניסיון להגיע עימו להסדר ביחס לפינוי, ניסיונות שכשלו בשל דרישותיו המופרזות של התובע, לגביהן ניתן ללמוד אף מהפיצוי אותו דורש התובע מהוועדה המקומית במסגרת התביעה דנן.

מהאמור לעיל עולה כי התובע מבקש לשמור על זכותו לתבוע סעדים נוספים מהעירייה במסגרת עילת הפינוי של מהנכס. מכאן, שפסיקת פיצויים לטובת התובע בגין פינויו מהנכס במסגרת ההליך דנן עלולה להביא לתוצאה של **כפל פיצוי לטובת התובע**. החברה תטען למען הזהירות כי פסיקת פיצויים לטובת עבדו תביעה דנן בגין ירידת ערך המקרקעין הנטענת משמעותה כפל פיצוי לתובע – שכן, תביעתו של עבדו את העירייה ביחס לפינוי מהנכס (במישור ההסכמי) ממילא כוללת בתוכה את מרכיב הקרקע.

לסיכום נושא זה יאמר כי אף לגישת התובע עצמו, תביעתו, ככל שיש על מה שתסמוך, לרבות ביחס לפינויו מהנכס, מקורה ביחסים החוזיים של התובע עם העירייה ועליה להתברר במסגרת זו. יתרה מכך, תביעתו של עבדו לוועדה המקומית בדרישה לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק לאור הימנעותו להגיע להסדר עם העירייה בקשר עם פינויו מהנכס, ודרישותיו המופרזות ביחס לכך הינה עדות נוספת לחוסר ניקיון כפיו של התובע בפנייתו אל הוועדה המקומית מתוך תקווה לזכות בכפל פיצוי. **אשר על כן, גם מנימוק זה יש לדחות את התביעה על הסף ולאפשר לצדדים לברר את טענותיהם בפני הערכאה המוסמכת.**

טענות התובע נדונו ונדחו בהכרעה שיפוטית

תביעתו של עבדו כוללת טענות ביחס לאישור התוכנית ופינויו של שוק תל אביב טענות שנדונו ונדחו על ידי בית המשפט המוסמך במסגרת הליכים שונים להם עבדו היה צד.

כך מעלה עבדו את הטענה כי תכנית תא/3001 אינה מידתית כיוון שלא קבעה הוראות מעבר במסגרת פרק ז' לחוק התכנון והבניה לשימושים חורגים במסגרתה לפיהן יתאפשר לסוחר שוק תל אביב להמשיך ולעסוק בפעילותם הסיטונאית. טענה זו עלתה במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (עת"מ 1145/06). עתירה זו נדחתה וכן הליכי הערעור על ההחלטה לדחייה, כפי שאף מציין עבדו בתביעתו.

אשר על כן, התובע מנוע מלהעלות טענות אלו בפני הוועדה המקומית באשר ביחס אליהן מתקיים הכללים של השתק עילה ומעשה בית דין.

התביעה אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק

על אף שלגישת החברה התביעה אינה ראויה להידון במסגרת הליך לפי סעיף 197 לפני הוועדה המקומית, תטען החברה למען הזהירות כי התביעה אינה עומדת בתנאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק- הפגיעה הכלכלית לה טוען התובע כתוצאה מאישור תכנית תא/3001 שקבעה את הפסקת פעילותו של השוק הסיטונאי אינה מהווה פגיעה בתכונות המקרקעין ועל כן אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

על פי סעיף 197 לחוק, זכות התביעה מוענקת רק לתביעה שנגרמה על ידי "תכנית" ורק לנזקים המוגדרים כ"פגיעה במקרקעין". ביחס לפגיעה נטענת עקב אישורה של תוכנית שהינה במהותה **פגיעה כלכלית ולא פגיעה בתכונות של המקרקעין**, ההלכה היא כי פגיעה מהסוג הראשון אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197.

בעניין זה ראויה ההפניה לע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' חיים דוד קורן [פ"ד מ(3) 640 ולבר"מ 10510/2002 הוועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח' [פורסם ב"נבו"]. בשני מקרים אלו, דן ביהמ"ש בשאלה האם ניתן להגדיר את הפגיעה הנטענת על ידי התובע (בהליך לפי סעיף 197) כפגיעה שהינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

נסיבות המקרה בשני פסקי דין אלו הן דומות ואכן בפסק הדין בעניין חדרה השופט נאור פירטה את פסק הדין שניתן בעניין קורן והסתמכה על ההחלטה שניתנה במסגרתו. בשני פסקי הדין נדונה תביעתו לפיצויים של בעל תחנת דלק, שבעקבות אישור של תוכנית מסוימת שונו דרכי הגישה לתחנת הדלק ונגרמה פגיעה בכלכליות של תחנת הדלק:

"בענייננו, כמו בפרשת קורן, הנגישות לתחנת הדלק של המשיבים פחתה.... התחנה ממשיכה לשמש בפועל כתחנת דלק לתדלוק מכוניות ואף השירותים הנלווים הניתנים במקום ממשיכים להתקיים."

לפיכך, אין לתכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמם. הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה הסמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאליים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק, אף בהנחה שניתן לראות את התוכניות כמהלך תכנוני אחד ואת המקרקעין כגובלים בהן.

אשר על כן, גם אם יקבע כי התובע זכאי לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 הרי שטענות התובע לפגיעה כלכלית והפסד פרנסה אינן ברות פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

התכנית הינה תכנית משביחה

תכנית מס' תא/3001 שינתה את ייעודם של מקרקעין בתחומה מיעוד של שוק סיטונאי ליעוד של מגורים, מסחר ומשרדים והשביחה את המקרקעין, ועל כן לא ניתן לטעון כי התכנית היא תכנית פוגעת;

לשיטת חברת השוק הסיטונאי, אף המקרקעין בהם טוען התובע כי לו זכויות בהם, הם מקרקעין שהושבחו לפי תכנית תא/3001 ומכאן שאין כאן פגיעה ברת פיצוי לפי סעיף 197.

לעניין זה נבקש להפנות לדבריו של אהרון נמדר בספרו "פגיעה במקרקעין" מהדורת תשס"ח-2008 (הוצאת חושן למשפט) ע' 165:

"הכלל שהתגבש לגבי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית הינו שיש לשכלל את מכלול ההוראות של התוכנית ועל פיהן יש לקבוע את התוצאה הסופית האם התוכנית נחשבת לפוגעת במקרקעין אם לאו".

בנוסף נבקש להדגיש בפני הועדה הנכבדת כי כל התחום של מסחר סיטונאי עבר תמורות מרחיקות לכת בשנים האחרונות, מגמה שנעדרת לחלוטין מתביעת התובע. התובע יוצא מנקודת הנחה כאילו ענף זה פורח ומשגשג בעוד שההפך הוא הנכון. מסחר סיטונאי לרבות מכירה של פטרוזיליה מתחת לגרם מדרגות במרכז של העיר תל אביב (ויוזכר כי החברה מכחישה כי פעילות זו נמשכה) עבר מהעולם והוא לא יכול היה להמשיך להתקיים גם לולא התוכנית הייתה מאושרת, שכן שיווק סיטונאי של תוצרת חקלאית לרבות פטרוזיליה הלך והצטמצם במשך השנים בשל תמורות כלליות במשק, ומכאן שאין קשר סיבתי בין הנזק הנטען לבין אישור התוכנית.

אשר על כן, לגישתה של חברת השוק יש למחוק את התביעה על הסף ו/או לגופה מכל אחד מהנימוקים שפורטו לעיל ועל כמה וכמה - בגין משקלם המצטבר.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירם ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0003-09/ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר הסביר שהועדה המקומית לא דנה בתביעת פינוי אלא רק בתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197, לפיכך אין רלוונטיות לשיעור הפיצוי עבור דמי פינוי שקבע השמאי מטעם הועדה המקומית.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירם ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009 4 - 0003-009	- תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת רפאלוב ואח' דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מר אלירם ליפה, מטעם הועדה והמשפה יחד, ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 28.9.2008 הוגשו לוועדה המקומית בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3001.

בתאריך 7.3.2007 נדונה ונדחתה בוועדה המקומית תביעה נוספת במתחם תוך אימוץ חו"ד שמאי הועדה מר שמואל פן וחוו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית עו"ד עמי פזטל וחוו"ד עו"ד אמיר ליסטונד ב"כ החתום על כתב השיפוי.

כתב השיפוי:

לתוכנית 3001 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים החתום ע"י חברת השוק בע"מ המיוצגות באמצעות עו"ד אמיר ליסטונד ממשרד ש. בירן ושות' (רח' ברקוביץ' 4 תל אביב-יפו – מגדל המוזיאון).

ב"כ החתום על כתב השיפוי מעורב בתביעה ובחו"ד השמאי מר אלירם ליפה.

פרטי הנכסים התובעים:

גוש: 7104 חלקה: 91 תת חלקה: 24, 25 התובעים: נתן רפאלוב, דב ויינקרנץ, תמר שקאר
גוש: 7104 חלקה: 91 תת חלקה: 26 התובעים: סימונה ויינקרנץ, אייל ויינקרנץ
גוש: 7104 חלקה: 91 תת חלקה: 89 התובע: עובדיה סלם
בא כוח התובעים: עו"ד צבי פשדצקי ו/או עו"ד מירב כפיר (רח' החשמונאים 90 ת"א 67133)

טענות התובעים - מתוך חו"ד שמאי התובעים מר חיים בן ארי:

תיאור הנכס -

חלקת משנה 24- יחידה בשטח של כ-53 מ"ר בתוספת גלריה בשטח זהה.
חלקת משנה 25 – יחידה בשטח של כ-49.5 מ"ר
חלקת משנה 26 – יחידה בשטח של כ-49.5 מ"ר.
לחלקות משנה הני"ל צמודה רמפה בשטח 68 מ"ר, ובקומה א' צמודים שירותים ומעבר לשירותים משותפים עם יחידות 24-26.
חלקת משנה 89 – היחידה בנויה בשטח של כ-67.5 מ"ר. בחזית היחידה רמפה (לא צויין שטחה).

בחישוב שווי הפגיעה הביא בחשבון שמאי התובעים, בין היתר, כי "גם אם בחלקה 7104/94 היתה מתאפשרת גישת כלי רכב מכיוון רחוב החשמונאים, לא ניתן היה לנצל זאת עבור רכב מסחרי אלא עבור הולכי רגל בלבד".

הפגיעה עפ"י שמאי התובעים ניתנה בשתי חלופות:
חלופה א – "לפיה תתאפשר גישת כלי רכב מכביש השירות שבתחום מגרש 8 אל החנויות שבנדון".
חלופה ב' – "לפיה לא תתאפשר כל גישה, הן של כלי רכב והן של הולכי רגל, מכיוון מתחם "כיכר השוק".

שיעור הפגיעה נכון ליום אישור התכנית:

חלקת משנה	פגיעה בשווי	
	חלופה א'	חלופה ב'
24	₪ 270,000	₪ 460,000
25	₪ 210,000	₪ 355,000
26	₪ 210,000	₪ 355,000
89	₪ 265,000	₪ 460,000
סה"כ	₪ 955,000	₪ 1,630,000

(לא צורף נספח תחשיבים)

מסקנות השמאי מר אלירם ליפה מטעם הועדה המקומית והמשפה יחד:**שיקולים כללים בחו"ד:**

הפעילות הכלכלית במקום –

הפעילות הכלכלית ביחידות הנדונות היתה מועטה ביותר במשך כל השנים, בכלל זאת גם בתקופה שבה השוק היה בשיא פריחתו.

לראיה: נתוני השכירות של יחידה 8 מאז שנת 1996.

בדומה לזאת גם בנכס האחר המוזכר בחוות דעת התובעים התנהלה פעילות מתונה ביותר, כמשתקף במאזניו, מאחר והמבנה הנדון לא היווה מעולם חלק ממשי בשוק הסיטונאי.

הפעילות בשוק קודם לסגירת השוק והריסתו (פינוי השוק היה ב 18/5/06) –

זמן רב קודם לסגירת השוק, הפעילות בשוק היתה במגמה ברורה של ירידה. הירידה השתקפה בפגיעה ברווחיות העסקית של העסקים בשוק.

הסיבות המרכזיות היו הקמת שווקים אלטרנטיביים בערים אחרות, הקמת מערכי שיווק במושבים (כמו בפדייה ע"י ביכורי שדה"), רכישת תוצרת במישרין ע"י רשתות השיווק ועוד.

ביטול קיום שוק סיטונאי בסמוך לנכס –

פגיעה כלכלית במקרה כזה באם היתה נגרמת לנכס (דבר שכאמור כלל לא הוכח) אינה ברת פיצוי לאור פסיקת ביהמ"ש העליון בע"מ 10549/02.

בפס"ד זה נפסק ביום 15/11/06 שהעתקת חיבור בין דרכים אינו מזכה את בעלי תחנת הדלק בפיצוי בשל התמעטות מס' הלקוחות.

דרך הגישה חנכס –

דרכי הגישה שדרך השוק הסיטונאי לא מהווים חלק ממצב תכנוני מוסדר אלא רק הסכמות בין צדדים (ולא חלק מהליך תכנוני מעוגן בתב"ע), על כן לא ניתן לטעון בהליך הנוכחי בגין פגיעה בדרכי גישה דרך השוק הסיטונאי.

התנייחות לחו"ד שמאי התובעים:

הנזק שנגרם לתובעים ע"י תוכנית 3001 –

אין פרוט ממשי של נזקים, משקל הנזקים וההשלכות של התוכנית, ועל כן דין התביעה להידחות.

בסעיף ג.1 לשומת התובעים נאמר כי תכנית 3001 קובעת במגרש 8 דרך שרות לכל אורך הגבול המשותף עם מגרש 9 ולכל אורך החנויות נשוא חוות דעת התובעים.

בנוסף נטען "לטענת עיריית ת"א בפרשת רוזנאווי התכנית אינה מאפשרת גישה כלשהי לפריקה וטעינה, כמו כן להולכי רגל".

אולם בכל האמור אין ראיה שהתוכנית אכן מונעת גישה כלשהיא לנכס, ההתבססות על התביעה האמורה אינה מוכיחה זאת, אלא יש להוכיח את הטענה על יסוד התוכנית עצמה.

תחשיב התובעים לקביעת שווי בסיס לנכס –

שומת התובעים אינה כוללת תחשיב מסודר וראיות לבסיס התחשיב, על כן לא ניתן לדעת מה הבסיס לקביעה בכ"א מהחלופות שבשומת מר בן ארי.

כך גם קיימת הערה (סעי' ד.3 לשומת התובעים) שהובא בחשבון העובדה שהמדובר במקרקעין המוכרים עד לשנת 2005 בלבד, אולם אין עדות לכך שהדבר משתקף בתחשיב התביעה.

נראה ששומת התובעים מתבססת אך ורק על נתוני פינוי בשוק הסיטונאי.

נטען שהובאו בחשבון גבי שומת גבי קראוזה וחוות דעתי שלי, אולם ללא כל הסבר, אילו כך היה הדבר הערכים הצפויים להיות נקובים בשומה היו צריכים להיות שונים לחלוטין.

למען הזהירות בלבד:

האם תוכנית 3001 מונעת גישה לנכס –

ראיה המוכיחה את הטענה לא אותרה על ידי בחוות דעת התובעים, בחינת התוכנית עצמה, הן תקנות התוכנית, הן תשריט התוכנית, הן נספח הבינוי והן נספח התחבורה אינם מוכיחים זאת. באם קיימת טענה לחסימת דרך כלשהיא, הרי שהמדובר בטענה נזיקית-חוזית ולא טענה על יסוד תוכנית 3001 דהיינו אין לה מקום בתביעה לירידת ערך עפ"י סעי' 197 לחוק התכנון והבניה.

ביטול קיום שוק סיטונאי בסמוך לנכס –

פגיעה כלכלית במקרה כזה באם היתה נגרמת לנכס (דבר שכאמור כלל לא הוכח) אינה ברת פיצוי לאור פסיקת ביהמ"ש העליון בע"מ 10549/02. בפס"ד זה נפסק ביום 15/11/06 שהעתקת חיבור בין דרכים אינו מזכה את בעלי תחנת הדלק בפיצוי בשל התמעטות מס' הלקוחות. הטענות לגבי ביטול דרך, אין להן אחיזה תכנונית בתשריט התוכנית, בתוכנית הבינוי ובנספח התחבורה. מעבר לזאת, דרכי הגישה שדרך השוק הסיטונאי אינן חלק ממצב תכנוני מוסדר אלא רק הסכמות בין צדדים (ולא חלק מהליך תכנוני מעוגן בתב"ע על כן לא ניתן לטעון בהליך הנוכחי בגין פגיעה בדרכי גישה דרך השוק הסיטונאי.

נטל הראיה –

ההוכחה לקיום פגיעה במקרקעין מוטלת על הטוען לקיום פגיעה כזאת. שומת התובעים אינה מוכיחה מעבר לטענות כלליות קיום פגיעה כזאת. הנכס שבגינו הוגשה התביעה הינן חנויות שחלקן שימש את הבעלים וחלקן הושכר. אין בשומת התובעים שהפעילו את החנויות בעצמם ראיות לפגיעה עסקית ממשית (מעבר לתקופת ביניים). אין שיפוי בגין נזק בתקופת ביניים עד לסיום הבניה במתחם החדש, זאת לאור הפסיקה הקיימת (ראה עמ"מ/05/00206 הורוביץ נ' הוועדה לתכנון ובניה חיפה, סעיף 17, תביעה עפ"י סעי' 197 לא ניתן להגיש בגין עבודות ביניים, אלא רק בגין ירידת ערך, אין רלוונטיות לשלבי הביניים של ביצוע התוכנית). נתוני השכירות מעידים לכאורה על נזק לתקופת ביניים שאינו תולדה ישירה של התוכנית אלא של פינוי השוק כתקופת ביניים עד לתחילת הבינוי במקום.

בניה ללא היתר –

במקרה הנדון המדובר בגלריות וכאמור במבחן הפסיקה בניה ללא היתר אינה מזכה בפיצויים.

הבעלות בנכס –

יש להביא בחשבון שהבעלות בנכס הינה של עת"א. חוזה החכירה מיום 1/9/50 למשך 75 שנים, עד ליום 31/8/2025, דהיינו: יתרת תקופת החכירה הינה כ- 17 שנים בלבד, כן שמורה אופציה לחוכרים להארכת חוזה החכירה על בסיס דמי החכירה שיהיו נהוגים בתום תקופת החכירה. לפיכך בכל תחשיב חובה להביא בחשבון מגבלת זכויות זאת. גם באם היתה פגיעה לטענת התובעים, הרי שיש להפחית את שווי זכויות עת"א במקרקעין. בשומת התובעים קיימת טענה לביצוע ההפחתה אולם הדבר אינו משתקף בשומה בהעדר תחשיבים.

הפגיעה לכאורה בנכס –

יחידה 8 היתה מושכרת בעבור \$1,083 לחודש בתקופה שבה הביקוש בשווקים היה רב. בשנת 2000 דמי השכירות ירדו ל-\$800 לחודש, דבר המשקף את הירידה בפעילות בשווקים. בשנת 2004 שכ"ד עמד כבר על 1,000 ₪ לחודש. (סגירת השוק היתה ביום 18/5/06, תוכנית 3001 פורסמה למתן תוקף ביום 29/9/05). יש להניח שלאור פתיחת שווקים חלופיים והצורך הפוחת בשווקים אלה בשל פעילות ישירה של רשתות שיווק, הפעילות בנכס היתה ממשיכה להצטמצם ודמי השכירות היו נותרים ע"ס של כ- 1,000 ₪ לחודש. דמי שכירות אלה מגלמים שווי שוק של כ- 133,000 ₪ ליחידה (היוון לפי 9%).

היתרונות שבתוכנית תא/3001 –

אין בשומת התובעים שום איזכור ליתרון הכלכלי העצום הנובע מאישור תכנית 3001.

לאור כל האמור לעיל אין ירידת ערך לנכס הנדון אלא להיפך קיימת השבחה עקב אישור תכנית תא/3001.

חוות דעת היועמ"ש לועדה המקומית עו"ד עמי פזטל :

1. נשוא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197, של נכס המצוי בבנין ברח' החשמונאים 88-90 שעל חלקה 91 בגוש 104 (להלן-הבנין). הנכס הינו בחכירת התובעים ה"ה רפאלוב, וינקרץ שקאר וסלם (להלן-"הנכס") ומשמש את התובעים, לטענתם, כבית קירור ולמסחר סיטונאי בפירות וירקות. לטענתם, ירידת הערך היא בגין אישור תב"ע ת/3001 (להלן-"התכנית").
 2. "היום הקובע" לצורך דיון בירידת הערך הינו 29.9.05, יום אישור התכנית בי.פ. 5442, אותה מגדיר התובע "כתכנית פוגעת".
 3. "הנכס" בקומת הקרקע של הבנין פונה אל (מה שהיה) השוק הסיטונאי ומהווה יחידות מסחריות המורכבות כדלקמן:
 - חלקת משנה 24 – בחכירת משנה של ה"ה רפאלוב, וינקרץ ושקאר, שטח ברוטו כ- 50 מ"ר.
 - חלקת משנה 25 – בחכירת משנה של ה"ה רפאלוב, וינקרץ ושקאר ובה חדר קרור, חדר עבודה ומבואה. שטחה ברוטו כ- 49.5 מ"ר.
 - חלקת משנה 26 – בחכירת משנה של משפח' וינקרץ. שטחה ברוטו כ- 49 מ"ר.
 - חלקת משנה 89 – בחכירת משנה של מר סלם. שטחה ברוטו כ- 64.50 מ"ר.
 4. "התכנית" חלה על שטח של כ- 117 דונם שכולל בתוכו את הנכס במגרש מס' 9 שבמיתחם (להלן-"מגרש 9").
 5. תאור הנכס ופעילותו "במתחם" מוצגים בחוות הדעת השמאית של השמאי מטעם הועדה, מר אלי ליפה (להלן-"שמאי הועדה"), הרצ"ב.
 6. לפי חוות דעתי זו ועפ"י חוות דעת "שמאי הועדה" (אותן מתבקשת הועדה המקומית לאמץ), דין התביעה – להדחות.
 7. שלושה אלמנטים מרכזיים – ביחד ולחלופין – תומכים בחוות דעתי זו:
 - א. התביעה אינה מסוג התביעות הראויות להתברר עפ"י סעיף 197 לחוק – ולפיכך דינה להדחות על הסף.
 - ב. אין ירידת ערך לנכס נשוא התביעה, "ביום הקובע", במובן סעיף 197.
 - ג. לא חל כל שינוי "מפחית שווי" "במגרש 9" (שהוא חלק מן "התכנית", בו נמצא הנכס התובע). אדרבא: "מגרש 9" הושבח בתכנית בגלל האפשרות להקים עליו בנין בן 10 קומות.
 8. התביעה מבוססת, למעשה, על שני אלמנטים:
 - א. הנכס "איבד מערכו" בגלל הפסקת הפעילות בשוק הסיטונאי, מהיות "הנכס" "נסמך במידה משמעותית" על הפעילות הסיטונאית בשוק, ועם פינויו של השוק נפגעה הפעילות העסקית "בנכס".
 - ב. אף "שבנכס" עצמו לא חל שינוי תכנוני בעקבות "התכנית" והוא נשאר על עמדו ובמתכונתו – הרי, לטענת התובעים, דרך הגישה אל הנכס, מתוך "התכנית", "בוטלה בתכנית", ובכך נפגעו ערכו ופעילותו.
 9. לדעתי, שני האלמנטים הנ"ל אינם יכולים לבסס תביעה עפ"י סעיף 197 ועליהם להדחות, משני נימוקים עיקריים אלה:
 - א. האלמנט הראשון ("הפסד פרנסה"), אינו בר פיצוי על פי סעיף 197. בענין זה כבר קבעה הפסיקה לא פעם, כי סעיף 197 דן רק בשינוי תכונות "מקרקעין תובעים" ולא בשינוי שפוגע – אם פוגע – באדם ופרנסתו.
 - לענין זה ראה, למשל, פס"ד בר"מ 10510/02, הועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח' (להלן-"פס"ד חדרה").
- המקרה שנדון "בפס"ד חדרה" דלעיל היה "פגיעה" בפעילות תחנת דלק ע"י תכנית "שניתקה" את התחנה מדרך שהוליכה ישירות אליה (ע"י "הזזת כביש הגישה לתחנה). התביעה, שם, עפ"י סעיף 197, נדחתה, מן הנימוק שהנזק אינו בר פיצוי עפ"י סעיף זה, כיוון "שאין המדובר בפגיעה בתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, אלא בנזק כלכלי מובהק שנגרם כתוצאה מהקטנת תנועת הלקוחות הפוטנציאליים העוברת ליד תחנת הדלק". ביהמ"ש העליון שדן בפרשה, ציטט מתוך "פס"ד ברעלי" (ע"א 1188/92, פד"י מט (1), 463), כאמור:

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים". מטריד רעש, לדוגמא, עשוי לפגוע במקרקעין, כלומר באפשרות להשתמש ולהינות מן המקרקעין. מכאן שמטריד רעש עשוי להחשב פגיעה. אך השאלה אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה, ומה מידת הפגיעה אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש. לענין זה אחת היא אם הוא מוזיקאי או חרש. לכן לא יהיה בכך כדי לשנות לענין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוגי, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני" (שם, בעמ' 475-476).

כן נאמר באותו "פס"ד חדרה":

"עתה יש לבחון האם הנזק שנגרם למקרקעין של המשיבים הינו נזק בר פיצוי, שכן מדובר בפגיעה במקרקעין או שמא מדובר בפגיעה במבקשים עצמם, בעקבות הקטנת נפח התנועה בתחנת הדלק. ודוק: אין חולק כי בעקבות השינויים התכנוניים הפכה תחנת הדלק לנגישה פחות כתוצאה מהקטנת תנועת הלוקחות הפוטנציאליים ועל כן נגרם נזק כלכלי. ואולם, לדעתי, ועפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה אין המדובר בנזק "בר פיצוי".

ב. האלמנט השני ("מניעת גישה"), אינו בר תביעה:

לא חל כל שינוי – עפ"י "התכנית" – "בדרך הגישה" לנכס, לעומת "מצב קודם" והרי שינוי כזה הוא כורח הכרחי לתביעה עפ"י סעיף 197 (וכאן אין שינוי). במילים אחרות: גם לפני "התכנית" לא היתה דרך גישה סטטוטורית (על פי תכנית כלשהי) "לנכס", והגישה המעשית לנכס (להבדיל "מהחוקית") התאפשרה רק בשל הסדרים חוזיים שהיו בין עיריית ת"א-יפו (להלן – "העירייה") לבין התובעים. מכל מקום, אם יש בכלל טענה בענין "דרך הגישה", הריהי לא כלפי "התכנית" ובעטיה וממילא אינה ברת תביעה עפ"י סעיף 197, שהרי "התכנית", כאמור, לא שינתה דבר לעומת "מצב קודם".

יצוין כי בנושא "דרך הגישה" תלוי ועומד הליך משפטי בבית משפט שלום בת"א.

10. מעבר לאמור לעיל, ראוי לציין כי "במגרש 9" לא חל כל שינוי תכנון לרעה לעומת "מצב קודם".

אדרבא: "מגרש 9" הושבח באופן שניתן להקים על "מגרש 9" עפ"י "התכנית", בנין רב קומות, מה שלא היה "במצב הקודם".

נזכיר כאן את פסה"ד של כב' השופט בנימיני בעת"מ 1440/06, לפיו אושרה הוצאת היתר לעיסוק בעסק התובעים, דהיינו בית קירור, חרף אישור "התכנית".

אשר להשבחה המתאפשרת ושבועטיה בלבד ניתן לדחות את התביעה, נצטט כאן עיקרי פסיקה כאמור:

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

11. לשם הזהירות בלבד מצורפת חוות הדעת של "שמאי הועדה", אותה מתבקשת הועדה לאמץ (אם יידון נושא הפיצויים חרף הנתען על ידינו, כי התביעה אינה ברת פיצוי עפ"י סעיף 197 ועליה להדחות על הסף). בחוות דעת זו מוצגים הנכס ופעילותו. עפ"י חוות הדעת של "שמאי הועדה", הפעילות העסקית הנובעת מהנכס לא פחתה עקב "התכנית", כי גם קודם לסגירת השוק הסיטונאי הפעילות לא היתה רווחית. הנתונים והמאזנים מעידים על כך. קביעת שווי נכס ייחודי כמו של התובעים נגזרת מהרווחים שפעילות כזו יכולה להניב. הכל מפורט בחוות דעת "שמאי הועדה".

מכאן, שאין ירידת שווי לנכס התובע, ככל שאלמנט "הפרנסה" קובע לגבי שווי הנכס.

12. מגבלת זכויות התובעים בנכס

כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה", יש להביא בחשבון "במבחן השווי" את העובדה, כי התובעים אינם בעלים, אלא רק חוכרי משנה לתקופה מוגבלת.

13. התייחסות חוות דעת "שמאי הועדה" לשמאות ח. בן ארי מטעם התובעים

"שמאי הועדה" מתייחס לשמאות התובעים, שנדחת על ידיו, מן הטעמים האלה (בתמצית):

א. חישובי שמאי התובעים מתבססים על נתונים שאינם יכולים להיות השוואתיים, כגון ביסוס על עסקים לא דומים לחלוטין, במהותם ובאופיין.

ב. הערכה מוטעית לחלוטין של הנכס, הן "במצב קודם" והן "במצב חדש".

ג. אין בשמאות התובעים ראיות לשיעור "הפגיעה" בנכס. שומת התובעים מתבססת אך ורק על נתוני פינוי בשוק הסיטונאי, שאינם בסיס לתביעה עפ"י סעיף 197.

ד. אין פירוט בשמאות התובעים לגבי נזקים וירידת ערך באופן שניתן להתייחס אליה.

ה. מוטעה לחלוטין חישוב שווי הנכס "במצב קודם", כמו גם "במצב חדש". לא נלקחה בחשבון בשומת התובעים ההתנהלות הכלכלית הירודה של "השוק הסיטונאי" החל מסוף שנות ה-80 (כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה"), מה שהשפיע ישירות ובצורה משמעותית גם על שווי "הנכס". ראוי לציין כי "הנכס" לא היה מעולם חלק "מהשוק הסיטונאי".

14. חסרים בשומת התובעים נתונים השוואתיים ספציפיים לגבי נכס דומה, במועד הקובע. כמובן, שנטל הראיה על ירידת ערך הנכס התובע הינו, לפי כל הפסיקה, על התובעים. נטל זה לא הורם במקרה הנדון ולפיכך, לו בשל כך, על תביעתם להדחות.

15. סעיף 200: לחלופין, יש לדחות התביעה על סמך סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הואיל והפגיעה, אם בכלל, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה.

חוו"ד בא כח המשפה עו"ד אמיר ליסטונד:

חוות הדעת נסמכת בין היתר על שומתו של מר אלירם ליפה (להלן: "שומת החברה") ובאה להוסיף על האמור בה;

בפתח הדברים יצוין כי תביעת התובעים נעדרת פירוט כלשהו של טענות התובעים, הפגיעה במקרקעין להם טוענים, הנזק לכאורה שנגרם להם והבסיס לחישוב הפיצוי אותו הם תובעים, ומסיבה זו בלבד יש לדחות את התביעה על סף. אשר על כן, חוות דעתה של חברה השוק להלן מוגשת למען הזהירות בלבד.

בנוסף, כפי שיפורט להלן בחוות דעת זו, תביעה זו דינה להימחק על הסף ו/או להידחות לגופה מכל אחד מהנימוקים דלהלן ועל אחת כמה וכמה - ממשקלם המצטבר:

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא שינוי את היעוד ו/או השימוש בנכס;

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא קבעו את ביטולה של דרך סטטוטורית לנכס שנקבעה על ידי תוכנית בניין עיר;

תכנית מס' תא/3001 אשר שינתה את ייעודם של מקרקעין בתחומה מיעוד של שוק סיטונאי ליעוד של מגורים, מסחר, משרדים ומע"ר, השביחה את המקרקעין, ועל כן לא ניתן לטעון כי התכנית היא תכנית פוגעת;

א. רקע עובדתי

חברת השוק הינה חברה פרטית הרשומה כדין בישראל, והינה החוכרת לדורות מאת העירייה של חלקים מסוימים מהמקרקעין הידועים כחלקות 93, 94, 95, 98, 99, 114 ו-242 בגוש 7104 (לעיל ולהלן: "המקרקעין");

תכנית מפורטת מס' תא/3001 (להלן: "התוכנית" או "תוכנית תא/3001"), החלה בין היתר על המקרקעין כהגדרתם לעיל, פורסמה למתן תוקף ביום 29/9/2005 בילקוט פרסומים מס' 5442, והיא מהווה שינוי לתכניות מס' 307, 706 ו-1057.

תוכנית תא/3001 קבעה את פינוי של השוק הסיטונאי שפעל במקום, ושינתה את הייעודים והשימושים המותרים ביתר המקרקעין לייעוד של מגורים, מסחר, משרדים, בנייני ציבור, שטחי ציבור וכיוצ"ב.

לאחר אישור תוכנית תא/3001, פעילותו של שוק תל אביב שפעל במקום הופסקה בהדרגה עד להפסקתה לחלוטין על ידי העירייה בחודש מאי 2006.

הנכס נשוא התביעה הינו חלקות משנה 24, 25, 26, ו-89 בחלקה 91 בגוש 7104 (להלן: "חלקה 91") (להלן: "הנכס").

תוכנית תא/307 (כהגדרתה להלן) ששונתה על ידי תוכנית תא/3001 לא סימנה דרך גישה סטטוטורית אל הנכס, והגישה לשטחים המבונים בחלקה 91 בה מצוי הנכס הוסדרה כמקובל על גבי החלקה עצמה, קרי חלקה 91.

נימוקי חוות הדעת

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא שינוי את היעוד ו/או השימוש בנכס

קודם לאישור התכנית, חלה על המקרקעין (כהגדרתם לעיל) ועל חלקה 91 תכנית בניין עיר מס' תא/307 שאושרה למתן תוקף ביום 29/7/1955 (להלן: "**תכנית תא/307**"). על פי סעיף 14(ז) לתקנון תכנית תא/307, השימושים שהותרו בחלקה 91 הינם "בנין למשרדים ומחסנים" של חב' "שמן" ומוסד לחנייה בקומות ומשאבה בנזין".

כפי שיפורט להלן, שימושים אלו מותרים גם על פי הוראותיה של תכנית תא/3001 כך שלא חלה כל פגיעה בתכונות התכנוניות של חלקה 91 עקב אישור תכנית תא/3001; על פי הוראות התכנית, התכליות המותרות במגרש מס' 9 (חלקה 91) הינן כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת: "חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, דרכי גישה ושירות וכן מסחר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש".
במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: "מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה... משרדים", תעשיות נקיות...".

עינינו הרואות כי אישורה של תוכנית תא/3001 לא פגעה בשימושים שהותרו בתכנית תא/307 וממילא לא פגעה ביכולתם של התובעים להמשיך לעשות שימוש בנכס. נהפוך הוא, לא רק שתא/3001 לא פגעה במקרקעי התובע אלא שהיא הוסיפה ייעדים והשביחה הנכס. אשר על כן, כל טענה בדבר צמצום השימושים האפשריים ביחס לנכס הינה שגויה מיסודה ויש לדחותה על הסף.

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא ביטלו דרך סטטוטורית לנכס

התובעים מציגים בשומתם שתי חלופות ביחס להערכת המצב החדש לאחר אישורה של התוכנית: חלופה אחת לפיה תתאפשר דרך גישה אל הנכס דרך חלקה 92, וחלופה שנייה, לפיה לא תתאפשר דרך גישה אל הנכס דרך חלקה 92. מהאמור עולה כי טענת התובעים היא, על אף שהדבר נטען בשפה רפה, אם בכלל, כי הפגיעה במקרקעין עקב אישור התוכנית, נובעת מכך כי התוכנית לא מאפשרת דרך גישה לנכס דרך חלקה 92 (המוגדר כמגרש מס' 8 בתוכנית).

יש לדחות טענות אלו מכל וכל שכן אין בין לבין תביעה לפי סעיף 197 דבר וחצי דבר. תכנית תא/3001 לא שינתה סטטוטורית דבר כלשהו ביחס לדרכי הגישה לנכס. תכנית תא/3001 לא ביטלה סטטוטורית דרך, כיוון שדרך כזו לא הייתה קיימת כלל במצב התכנוני הקודם. כאמור, הכניסות והיציאות לנכס שעל גבי חלקה 91 נפתרו סטטוטורית בתכנית תא/307 על גבי חלקה 91 ולא על גבי חלקה 92. כל הסדר פרקטי אחר שאפשר גישה, שלא לפי תכנית תא/307, ככל והיה, אינו מעניינו ולא ניתן להגיש בגינו תביעה לפי סעיף 197. יתרה מכך, התובעים אינם תומכים דעתם ולא הביאו כל ראיה או אסמכתא לדרך סטטוטורית כלשהי שתוכנית תא/3001 פגעה בה. מכאן שיש לדחות את תביעת התובעים לפגיעה לפי סעיף 197.

בהקשר זה יצוין כי גם טענתם של התובעים המצוינת בסעיף ד (9) לשומת התובעים לפיה המעבר בחלקה 91 מאפשרת מעבר עבור הולכי רגל בלבד אינה רלוונטית לצורך פגיעה לפי סעיף 197 מהסיבות המנויות לעיל.

כאמור לעיל, תוכנית תא/307 לא קבעה דרך גישה סטטוטורית אל הנכס ע"ג חלקות כלשהן שאינן החלקה על גביה מצוי הנכס (חלקה 91). ככל שהתובעים עשו שימוש בדרכי הגישה אל חלקה 91 על גבי חלקות אחרות, הרי שמדובר בהסדרים פרקטיים הסכמיים (אשר מן הסתם הותנו בתנאים ולוחות זמנים) ואין בכוונת חוות דעת זו לדון בנושאים אלו.

אשר על כן, טענתם של התובעים כי תוכנית תא/3001 הינה פוגעת כיוון שביטלה את דרך הגישה לנכס הינה משוללת כל יסוד. להשלמת התמונה יצוין כי על גבי חלקה 91, הן מצד קרליבך והן מצד רחוב החשמונאים, בשטחים שקרובים לגבול שבין חלקה 91 לבין חלקה 92, קיימות כניסות ויציאות שהתובעים השתמשו בהם בעבר ויכלו להמשיך להשתמש בהם לולא נחסמו ונתפסו על ידי צדדים שלישיים (המסעדה שברחוב החשמונאים ותחנת הרחיצה שבתחנת הדלק שברחוב קרליבך). לו רשויות האכיפה היו מפנות את

פלישת המסעדה מרחוב החשמונאים ואת פלישת תחנת הרחיצה מרחוב קרליבך היה לתובעת מעבר פרקטי (אומנם לא סטטוטורי) על גבי חלקה 91 לכל אורכה. אומנם בין עניין זה לבין תביעה לפי סעיף 197 אין כל קשר (שכן כאמור תוכנית תא/3001 לא שינתה בדבר לעניין דרכי הגישה), אך הדברים נאמרים לצורך השלמת התמונה, משום שללא הפלישות, לתובעים לא היה פתחון פה (שאף הוא לשיטת החברה כאמור חסר בסיס או קשר לסעיף 197).

בנוסף, ומבלי לגרוע בטענות החברה כמפורט לעיל, אף לו היה צדק בדברי התובעים, דבר המוכחש מכל וכל, ואף אם אכן הייתה גישה במצב הסטטוטורי הקודם, ברי שאין בשינוי דרך הגישה משום עילה לפיצוי לפי סעיף 197.

לעניין זה נבקש להפנות לפסק דינה של כבוד השופטת נתניהו בע"א 650/83 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' חיים דוד קורן** [פ"ד מ(3) 640] שם ביהמ"ש העליון קיבל את ערעורה של הוועדה המקומית על פסק הדין המחוזי שקבע פיצויים לפי סעיף 197 לתובע שהיה בעל זכויות חכירה במקרקעין עליהם בהם הוקמה תחנת דלק, כאשר תכנית בנין עיר שאושרה שינתה את דרכי הגישה לתחנת הדלק שהביא לירידה במספר הלקוחות שזקקו לשירותים:

"אכן, לתכנית ולכביש החדש שנסלל על פיה יש השלכה עקיפה על התחנה. מספר המכוניות הנוסעות בכביש הגובל עם התחנה פחת. אך זה נזק כלכלי שנגרם בעקיפין".

כמו כן, על מנת לבסס תביעה לפי סעיף 197 יש להוכיח פגיעה בתכונות של המקרקעין במובחן מפגיעה באדם. בעניין זה נבקש להפנות לאמור בע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי**, פ"ד מ"ט (1) 463, ע' 473:

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין". (הדגשות שלי – א.א.).

כאמור בפתיח לחוות דעת זו, התובעים אינם מפרטים כלל מהי הפגיעה שנגרמה להם וממה נובעת ירידת הערך במקרקעין פרט לציון שתי החלופות ביחס לדרך הגישה כאמור לעיל. לכן, ברור הדבר מאליו כי התובעים אף אינם מוכיחים פגיעה בתכונות של המקרקעין בהם הם טוענים לזכויות.

עם זאת, למען הזהירות תטען החברה כי ככל והפגיעה הנטענת על ידי התובעים הינה פגיעה בפרנסתם וברווחיות העסק המנוהל בנכס, ככל ואכן מנוהל עסק כאמור, תביעה כזו אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק ובכל מקרה אף טענה זו לא בוססה על ידם.

בענין זה ראוייה ההפניה לפסק דין מיום 31/1/2007 שניתן על ידי כבוד השופטת נאור בבר"מ 10510/2002 **הוועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח'** [פורסם ב"נבו"], המתייחס גם לפס"ד בעניין דוד קורן שאוזכר לעיל באשר נסיבות שני המקרים דומות; גם במקרה זה נדונה תביעתו לפיצויים של בעל תחנת דלק, שבעקבות אישור של תוכנית מסוימת שונו דרכי הגישה לתחנת הדלק והדבר הביא לפגיעה בכלכליות של תחנת הדלק. בעניין הטענות לפגיעה כלכלית במסגרת הליך לפי סעיף 197 אומרת כבוד השופטת נאור את הדברים הבאים:

"בענייננו, כמו בפרשת קורן, הנגישות לתחנת הדלק של המשיבים פחתה.... התחנה ממשיכה לשמש בפועל כתחנת דלק לתדלוק מכוניות ואף השירותים הנלווים הניתנים במקום ממשיכים להתקיים. לפיכך, אין לתכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמם. הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה הסמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאליים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק, אף בהנחה שניתן לראות את התוכניות כמהלך תכנוני אחד ואת המקרקעין כגובלים בהן". (הדגשות שלי – א.א.).

אשר על כן, טענתם של התובעים כי התוכנית הינה תוכנית פוגעת, שכאמור לעיל נטענה בכלליות ולאחר יד אין לה על מה שתסמוך. התוכנית לא שינתה את השימושים המותרים בנכס נשוא התביעה (כמפורט

בהרחבה לעיל) אשר על כן, ככל והתובעים טוענים לנזק כלכלי לנכס (טענה אותה התובעים לא פירטו, לא הוכיח ואף לא ניסו להוכיח) תביעתם אינה ברת פיצוי בהליך לפי סעיף 197. נחזור ונדגיש כי השימוש בחלקה 91 במצב הקודם היה "בנין למחסנים ולמשרדים" והשימוש במצב החדש הינו, בין היתר, מחסנים, משרדים, מסחר ומתקנים טכניים. אם כבר קיים שינוי, הרי שבמצב התקף לאחר אישורה של התוכנית הורחבו השימושים. ויודגש – לענין סעיף 197, אך ורק ההשוואה בין המצב הסטטוטורי הקודם לזה החדש היא ההשוואה הנדרשת.

תכנית תא/3001 היא תוכנית משביחה

כאמור, תוכנית תא/3001 חלה על חלקה 91 בה מצוי נכס התובעים; לשיטת החברה, תכנית תא/3001 לא רק שאיננה פוגעת בחלקה 91 אלא היא אף משביחה אותה. תכנית תא/3001 מוסיפה לחלקה זכויות בניה מאושרות ומאפשרת לבעלי הנכסים בה להשתלב בשיקום של האזור כולו. בכך תוכנית תא/3001 מייצרת פוטנציאל לחלקה 91 ומן הסתם, כפי שקורה בתהליכים אורבניים במקומות נוספים, גם הנכסים בחלקה 91 ייהנו מהתנופה שתוכנית תא/3001 תביא לאיזור. ולכן, גם מטעם זה אין התובעים זכאית לפיצויים כשלחם לפי סעיף 197.

בהקשר זה יצוין כי טענתם של התובעים כי אין לקחת בחשבון את ההשבחה שחלה בנכס בשל הוראות התוכנית ביחס לפעולות איחוד וחלוקה שיש לבצע בחלקה 91 הינה שגויה ובכל מקרה לא רלוונטית. קיומן של הוראות לאיחוד וחלוקה במסגרת תוכנית אינן גורעות מזכויות הבנייה שהוענקו לבעלי הזכויות בתוכנית ובוודאי שאינם מאיינות את ההשבחה שנוצרה עקב אישור התוכנית, כפי שנוצרה בענייננו.

לענין זה נבקש להפנות לדבריו של אהרון נמדר בספרו "פגיעה במקרקעין" מהדורת תשס"ח-2008 (הוצאת חושן למשפט) ע' 165:

"הכלל שהתגבש לגבי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית הינו שיש לשכלל את מכלול ההוראות של התוכנית ועל פיהן יש לקבוע את התוצאה הסופית האם התוכנית נחשבת לפוגעת במקרקעין אם לאו".

כאמור לעיל, תוכנית תא/3001 משנה את יעודם של מקרקעין בתחומה ליעוד של מגורים, משרדים, מסחר, בנייני ציבור ועוד. במסגרתו של הפרויקט שיתבצע על פי התוכנית, תוקם במקום שכונה מגורים שתכלול שטחי מסחר ובנייני ציבור משמעותיים כגון מתקני תרבות, מוסדות חינוכיים וכיוצא"ב לרבות פיתוח והקמה של התשתיות הכרוכות בכך. לא קיים ספק כי הנכס יהנה ויושבח מפיתוח כאמור וכל ניסיון לטעון אחרת לא יצלח.

אשר על כן, לגישתה של חברת השוק יש למחוק את התביעה על הסף ו/או לגופה מכל אחד מהנימוקים שפורטו לעיל ועל כמה וכמה - בגין משקלם המצטבר.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירם ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0003-009ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את חוו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירם ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 3001 כיכר השוק, בקשה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב- תביעת רזנאווי	18/02/2009
דיון בפיצויים	5 - 0003-09

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה והמשפה מר אלירם ליפה ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 28.9.2008 הוגשו לוועדה המקומית בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבקשות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3001.

בתאריך 7.3.2007 נדונה ונדחתה בוועדה המקומית תביעה נוספת במתחם תוך אימוץ חו"ד שמאי הועדה מר שמואל פן וחוו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית עו"ד עמי פזטל וחוו"ד עו"ד אמיר ליסטונד ב"כ החתום על כתב השיפוי.

כתב השיפוי:

לתוכנית 3001 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים החתום ע"י חברת השוק בע"מ המיוצגות באמצעות עו"ד אמיר ליסטונד ממשרד ש. בירן ושות' (רח' ברקוביץ' 4 תל אביב-יפו – מגדל המוזיאון).

ב"כ החתום על כתב השיפוי מעורב בתביעה ובחו"ד השמאי מר אלירם ליפה.

פרטי הנכסים התובעים:

גוש: 7104 חלקה: 91 תתי חלקות: 1-10

גוש: 7104 חלקה: 91 תת חלקות: 90

התובע: פואד רזנאווי, עזרא רזנאווי,

בא כוח התובע: עו"ד צבי פשדצקי ו/או עו"ד מירב כפיר ו/או עו"ד דני ריגלר (מרח' החשמונאים 90 ת"א 67133)

טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר חיים גלנצר:

תיאור הנכס

קומת מרתף 2- המשמשת כחדרי קירור (תת חלקות 1-9) בשטח של כ- 1,787 מ"ר.

קומת מרתף 1- המשמשת כקומה טכנית בשטח של כ- 170 מ"ר.

קומת קרקע הכוללת חנות בשטח של כ- 160 מ"ר + שטח חניה למלגוזות של כ- 36 מ"ר + רמפה בשטח של כ- 11 מ"ר.

קומת גלריה בשטח של כ- 51 מ"ר.

סה"כ כ- 2,217 מ"ר.

הנכס שימש כיחידת תמך מסחרית לשוק הסיטונאי ועיקר פעילותה התבססה על הפעילות המסחרית המתקיימת בשוק.

לטענת שמאי התובעים ראשי הנזק הינם:

ביטולה של דרך הגישה לנכס – "...ביטולה של דרך זו בהוראות תכנית 3001 גורמת לפגיעה אנושה ונזק כבד לפעילות העסקית ולשווי המקרקעין במתחם בכלל ובנכס נשוא חו"ד בפרט".
 "סגירת דרך הגישה אל הנכס מהווה פגיעה בתפקודו, אי חשיפתו לתנועת העוברים והשבים ולתנועת כלי רכב מפחיתה את חשיפתו ללקוחות פוטנציאלים אם בשימוש כבית קירור ואם בכל שימוש אחר".

צמצום שימושים בנכסים מיוחדים – לטענת שמאי התובעים "...תכנית תא/3001 "כיכר השוק" גרם לצמצום השימושים שהיו קיימים ונסמכו על השוק הסיטונאי בין היתר, בית קירור".
 "צמצום השימושים האפשריים ע"י תכנית 3001 מהווה גורם הפחתה בשווי הנגזר מהצורך לבצע שימוש החלופי בנכס או מהצורך להמשיך את השימוש בו ולהפסיד זמן וכסף. בכל אחת מהאפשרויות קיימת גם העובדה שהנכס איבד את היתרון הגדול שלו והוא המיקום שלו.
 שילובן של העובדות הנ"ל יוצר פגיעה בשווי נכס ובכדאיות הרכישה שלו ע"י רוכשים פוטנציאלים, כל שימוש אחר בנכס ידרוש הוצאות התאמה גבוהות בשל אופיו היחודי או לחילופין המשך השימוש הנוכחי יגרור הפסד של זמן וכסף".

שיעור הפגיעה נכון ליום אישור התכנית ניתן בשתי חלופות:

חלופה הכוללת אפשרות גישת כלי רכב מכביש השירות - 5,800,000 ₪.
 חלופה לפיה לא תתאפשר כל גישה מכיוון מתחם "כיכר השוק" – 11,500,000 ש"ח.
מסקנות השמאי מר אלירם ליפה מטעם הועדה המקומית והמשפה יחד:
 עפ"י חוות"ד השמאי מר אלירם ליפה שטח נטו של הנכס התובע הינו כ- 1,992 מ"ר (על בסיס מפות מדידה לארנונה שהוכנה ע"י משרד זייד מיום 1/7/08).

הפעילות הכלכלית בנכס הנדון –
 המאזנים מעידים על העדר פעילות עסקית ממשית במרתפים, וירידה בהכנסות ובשימוש לאורך השנים.
 כפי שמשקף מהמאזנים, הפעילות הממשית היחידה שהינה כלכלית היא בשיווק אריזות ופעילות זאת כמוצא ע"י מר פואד רזנאוי וכמוכח מהמאזנים לא נפגעה כלל, פעילות זאת היוותה בין 62% לבין 90% מסך הפעילות במקום.
 הכנסות המוצהרות לשנים 2002-2005 לבית הקירור היו רק 5%-10% מסה"כ מחזור ההכנסות של העסק "דורית" של התובעים.
 מחזור ההכנסות שחושב ע"י שמאית ביהמ"ש גב' קראוזה למ"ר ברוטו נע בין 17-26 ₪ למ"ר לחודש לפני ניכוי הוצאות.
 שנת 2003 הסתיימה בהפסד שנתי של 134,749 ₪. שכר עבודה נלווה עמד על 393,742 ₪.
 שנת 2004 הסתיימה ברווח שנתי של 48,252 ₪. שכר עבודה נלווה עמד על 386,836 ₪.
 אנו לומדים מהמאזנים שאלמלא הפעילות של מכירת האריזות העסק לא היה מחזיק מעמד והיה נסגר במילא מעצמו בשל חוסר כלכליות.

שווי הנכס (בבעלות מלאה) -
 כאמור הנכס הינו ייחודי. תכנון הנכס מתאים לשמש כמחסני קירור, שימוש חלופי כרוך בעלויות בניה משמעותיות.
 קביעת שווי נכס ביעוד מוגבל כמו מחסני קירור נקבע על בסיס נגזרת מהרווחים שפעילות כזאת יכולה להניב.
 זמן רב קודם לסגירת השוק, הפעילות בשוק היתה במגמה ברורה של ירידה, בכלל זאת בהפעלת מחסני הקירור בנכס הנדון.
 הירידה השתקפה בפגיעה ברווחיות העסקית של התובעים שהיתה מועטה ביותר (אחוזים בודדים ממחזור הכולל של מכירת החברה שהתבססו בעיקר על שיווק אריזות), כמשתקף ב:
 א. מאזנים שהומצאו לידי.
 ב. דמי השכירות שהומצאו לידי של יחידת משנה 89 (בחוזי השכירות רשום כיחידה מס' 8).

הגורם היחיד שנותר יציב כמשתקף במאזני התובעים, היה מכירת אריזות קרטון, כאמור גם עפ"י תצהיר התובעים פעילות זו לא נפגעה כלל.
 הפגיעות בשטחים בעלי הפוטנציאל המסחרי להם נטען (ככל שיקבע שקיימות פגיעות) הרי שאלה זמניות, הואיל ולאחר הקמת מתחם המגורים על חטיבת הקרקע הגובלת, עליה היה בנוי השוק צפוי שנכסי התובעים יעלו בשוויים בשיעור ניכר.

הבעלות בנכס-
 הבעלות בנכס הינה של עת"א.
 חוזה החכירה מיום 1/9/50 למשך 75 שנים, עד ליום 31/8/2025, דהיינו: יתרת תקופת החכירה הינה כ- 17 שנים בלבד, כן שמורה אופציה לחוכרים להארכת חוזה החכירה על בסיס דמי החכירה שיהיו נהוגים בתום תקופת החכירה. **לפיכך בכל תחשיב חובה להביא בחשבון מגבלת זכויות זאת.**

התייחסות לחוות"ד של מר גלנצר ומר ברנפלד (מיום 25.9.08)-

שווי בסיס לנכס – מחירי הבסיס בשומת התובעים מתבססים על שימושים מסחריים, למשרדים, מקומות בילוי, מסעדות ובתי קפה.
 מאחר והתובעים טוענים שהנכס היווה חלק בשוק הסיטונאי שהיה סגור ותחום כולו בגדרות בלוקים גבוהים, ללא חנויות למעט יחידות שבהם מכרו בשעות הבוקר המוקדמות ביותר סחורה טריה ולאחר מכן ניצבו שוממים, ברור שאין להתבסס על מחירים אלה.
 משרד – בנוי ללא היתר בקומת גלריה ואין לבסס את שווי על מחירי משרדים באזור.

הנזק שנגרם לטענת התובעים ע"י תכנית 3001 - בסעיף 9.4 לשומת התובעים קיים אישור שאין בתוכנית תא/3001 אישור על המשך הפעילות המתנהלת במקום, (וסוגיה זאת מתנהלת בנפרד בהתדיינות משפטית), אולם צמצום השוק גרם לצמצום השימושים שהיו קיימים ונסמכו על השוק הסיטונאי. אין בשומה ראיות לשיעור הפגיעה ברווחים מהם סובל הנכס עקב סגירת השוק, אולם כמפורט לעיל, פעילות האחסון במקום לא כיסתה ככל הנראה את עלויות התפעול, החלק הרווחי היחיד היה מכירת אריזות קרטון ופעילות זאת לא נפגעה.

למען הזהירות בלבד:

האם תוכנית 3001 מונעת גישה לנכס-
ראיה המוכיחה את הטענה לא אותרה על ידי בחוות דעת התובעים, בחינת התוכנית עצמה, הן תקנות התוכנית, הן תשריט התוכנית, הן נספח הבינוי והן נספח התחבורה אינם מוכיחים זאת.
באם קיימת טענה לחסימת דרך כלשהיא, הרי שהמדובר בטענה נזיקית-חוזית ולא טענה על יסוד תוכנית 3001 דהיינו אין לה מקום בתביעה לירידת ערך ע"י סעי' 197 לחוק התכנון והבניה.

ביטול קיום שוק סיטונאי בסמוך לנכס –
פגיעה כלכלית במקרה כזה באם היתה נגרמת לנכס (דבר שכאמור כלל לא הוכח) אינה ברת פיצוי לאור פסיקת ביהמ"ש העליון בע"מ 10549/02.
בפס"ד זה נפסק ביום 15/11/06 שהעתקת חיבור בין דרכים אינו מזכה את בעלי תחנת הדלק בפיצוי בשל התמעטות מס' הלקוחות.
הטענות לגבי ביטול דרך, אין להן אחיזה תכנונית בתשריט התוכנית, בתוכנית הבינוי ובנספח התחבורה. מעבר לזאת, דרכי הגישה שדרך השוק הסיטונאי אינן חלק ממצב תכנוני מוסדר אלא רק הסכמות בין צדדים (ולא חלק מהליך תכנוני מעוגן בתב"ע) על כן לא ניתן לטעון בהליך הנוכחי בגין פגיעה בדרכי גישה דרך השוק הסיטונאי.

נטל הראיה –
ההוכחה לקיום פגיעה במקרקעין מוטלת על הטוען לקיום פגיעה כזאת.
הנכס שבגינו הוגשה התביעה הינו מסחרי, שווי נכס כזה משקף את היתרונות הכלכליים הגלומים בשימוש בו, כלומר את הרווחיות שהנכס מעניק לבעל הזכויות בו.
במקרה הנדון, על אף שהשוק אינו פעיל מזה שנתיים ימים לערך, בתביעה אין ראיה כלשהיא לירידה בפעילות המסחרית בנכס ומעבר לזאת אין ראיה לקיום כלכליות בהפעלת הנכס כמחסני קירור וממכר תוצרת טרייה, למעט מכירת קרטונים המהווה את עיקר ההכנסה כמשתקף ממאזני התובע (אין טענה לקיום פגיעה בהכנסות ממכירת הקרטונים). לפיכך גם במישור זה התביעה לא הוכחה.

הפעילות המסחרית בנכס –
מאזני הנכס מוכיחים שהפעילות בו מתחלקת לשלושה תחומים:
1. הפעילות המרכזית - מכירת קרטונים לא נפגעה ואינה כלל חייבת להתנהל מהמקום, בשנים 2003-2005 היוותה כ- 65% מהמחזור, ואילו בשנת 2008 היוותה כ- 85% מהמחזור.
2. מכירת ירקות, היוותה עד 1/3 מהמכירות, לא ניתן לייחס אותה למרתפים, מחזור המכירות שלה היה כמו של חנות ירקות גדולה לממכר קמעונאי (כאן המדובר במכירה סיטונאית ועל כן זה מחזור מצומצם, ממנו יש לנכות את הוצאות הרכישה והתפעול).
3. הכנסות ממרתפי הקירור, אלה היוו בסה"כ בין 5%-10% מהמחזור, כלומר אף לא כיסו את הוצאות הפעלתם.

בניה ללא היתר –
במקרה הנדון מדובר במשרדים ששימשו בין השאר לשיווק אריזות קרטון. במבחן הפסיקה בניה ללא היתר אינה מזכה בפיצויים.

היתרונות שבתוכנית תא/3001 –
אין בשומת התובעים שום איזכור ליתרון הכלכלי העצום הנובע מאישור תכנית תא/3001.

לאור כל האמור לעיל אין ירידת ערך לנכס הנדון אלא להיפך קיימת השבחה עקב אישור תכנית תא/3001.

חוות דעת היועמ"ש לועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:

1. נשוא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3001, של הנכס המצוי בבנין שברח' החשמונאים 88 שעל חלקה 91 בגוש 6104, בחכירת התובעים (להלן - "הנכס"). הנכס משמש את התובעים, לטענתם, כבית קירור ולמסחר סיטונאי בפירות וירקות.
 2. "היום הקובע" לצורך דיון בירידת הערך הינו 29.9.05, יום אישור התכנית בי.פ. 5442, אותה מגדיר התובע "כתכנית פוגעת".
 3. "התכנית" חלה על שטח של כ- 117 דונם שכולל בתוכו את הנכס במגרש מס' 9 שבמיתחם (להלן - "מגרש 9").
 4. תאור הנכס ופעילותו "במתחם" מוצגים בחוות הדעת השמאית של השמאי מטעם הועדה, מר אלי ליפה (להלן - "שמאי הועדה"), הרצ"ב.
 5. לפי חוות דעתי זו ועפ"י חוות דעת "שמאי הועדה" (אותן מתבקשת הועדה המקומית לאמץ), דין התביעה - להדחות.
 6. שני אלמנטים מרכזיים - ביחד ולחלופין - תומכים בחוות דעתי זו:
 - א. התביעה אינה מסוג התביעות הראויות להתברר עפ"י סעיף 197 לחוק - ולפיכך דינה להדחות על הסף.
 - ב. אין ירידת ערך לנכס נשוא התביעה, "ביום הקובע", במובן סעיף 197.
 - ג. לא חל כל שינוי "מפחית שווי" "במגרש 9" (שהוא חלק מן "התכנית", בו נמצא הנכס התובע). אדרבא: "מגרש 9" הושבח "בתכנית" בגלל האפשרות להקים עליו בנין בן 10 קומות.
 7. התביעה מבוססת, למעשה, על שני אלמנטים:
 - א. הנכס "איבד מערכו" בגלל הפסקת הפעילות בשוק הסיטונאי, מהיות "הנכס" "נסמך במידה משמעותית" על הפעילות הסיטונאית בשוק, ועם פינויו של השוק נפגעה הפעילות העסקית "בנכס".
 - ב. אף "שבנכס" עצמו לא חל שינוי תכנוני בעקבות "התכנית" והוא נשאר על עמדו ובמתכונתו - הרי, לטענת התובעים, דרך הגישה אל הנכס, מתוך "התכנית", "בוטלה בתכנית", ובכך נפגעו ערכו ופעילותו.
 8. לדעתי, שני האלמנטים הנ"ל אינם יכולים לבסס תביעה עפ"י סעיף 197 ועליהם להדחות, משני נימוקים עיקריים אלה:
 - א. האלמנט הראשון ("הפסד פרנסה"), אינו בר פיצוי על פי סעיף 197. בענין זה כבר קבעה הפסיקה לא פעם, כי סעיף 197 דן רק בשינוי תכונות "מקרקעין תובעים" ולא בשינוי שפוגע - אם פוגע - באדם ופרנסתו.
 - לענין זה ראה, למשל, פס"ד בר"מ 10510/02, הועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח' (להלן - "פס"ד חדרה").
 - המקרה שנדון "בפס"ד חדרה" דלעיל היה "פגיעה" בפעילות תחנת דלק ע"י תכנית "שניתקה" את התחנה מדרך שהוליכה ישירות אליה (ע"י "הזזת כביש הגישה לתחנה). התביעה, שם, עפ"י סעיף 197, נדחתה, מן הנימוק שהנזק אינו בר פיצוי עפ"י סעיף זה, כיוון "שאין המדובר בפגיעה בתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, אלא בנזק כלכלי מובהק שנגרם כתוצאה מהקטנת תנועת הלקוחות הפוטנציאליים העוברת ליד תחנת הדלק". ביהמ"ש העליון שדן בפרשה, ציטט מתוך "פס"ד ברעלי" (ע"א 1188/92, פד"י מט (1), 463), כאמור:
- "סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים".** מטריד רעש, לדוגמא, עשוי לפגוע במקרקעין, כלומר באפשרות להשתמש ולהינות מן המקרקעין. מכאן שמטריד רעש עשוי להחשב פגיעה. אך השאלה אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה, ומה מידת הפגיעה אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש. לענין זה אחת היא אם הוא מוזיקאי או חרש. לכן לא יהיה בכך כדי לשנות לענין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוגי, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני" (שם, בעמ' 475-476).
- כן נאמר באותו "פס"ד חדרה":
- "עתה יש לבחון האם הנזק שנגרם למקרקעין של המשיבים הינו נזק בר פיצוי, שכן מדובר בפגיעה במקרקעין או שמא מדובר בפגיעה במבקשים עצמם, בעקבות הקטנת נפח התנועה בתחנת הדלק. ודוק: אין חולק כי בעקבות השינויים התכנוניים הפכה תחנת הדלק לנגישה פחות כתוצאה מהקטנת תנועת הלקוחות הפוטנציאליים ועל כן נגרם נזק כלכלי. ואולם, לדעתי, ועפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה אין המדובר בנזק "בר פיצוי".**
- ב. האלמנט השני ("מניעת גישה"), אינו בר תביעה:
- לא חל כל שינוי - עפ"י "התכנית" - "בדרך הגישה" לנכס, לעומת "מצב קודם" והרי שינוי כזה הוא כורח הכרחי לתביעה עפ"י סעיף 197 (וכאן אין שינוי). במילים אחרות: גם לפני "התכנית" לא היתה

דרך גישה סטטוטורית (על פי תכנית כלשהי) "לנכס", והגישה המעשית לנכס (להבדיל "מהחוקית") התאפשרה רק בשל הסדרים חוזיים שהיו בין, עיריית ת"א-יפו (להלן-"העירייה") לבין התובעים. מכל מקום, אם יש בכלל טענה בענין "דרך הגישה", הריהי לא כלפי "התכנית" ובעטיה וממילא אינה ברת תביעה עפ"י סעיף 197, שהרי "התכנית", כאמור, לא שינתה דבר לעומת "מצב קודם". יצויין כי בנושא "דרך הגישה" תלוי ועומד הליך משפטי בבית משפט שלום בת"א.

9. מעבר לאמור לעיל, ראוי לציין כי "במגרש 9" לא חל כל שינוי תכנון לרעה לעומת "מצב קודם". אדרבא: "מגרש 9" הושבח באופן שניתן להקים על "מגרש 9" עפ"י "התכנית", בנין רב קומות, מה שלא היה "במצב הקודם".

נזכיר כאן את פסה"ד של כב' השופט בנימיני בעת"מ 1440/06, לפיו אושרה הוצאת היתר לעיסוק בעסק התובעים, דהיינו, בית קירור, חרף אישור "התכנית".

אשר להשבחה המתאפשרת ושבעטיה בלבד ניתן לדחות את התביעה, נצטט כאן עיקרי פסיקה כאמור: **"שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבדוק רכיבים מסויימים בלבד מתוך התכנית. לפיכך אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבחת המקרקעין..."**

10. לשם הזהירות בלבד מצורפת חוות הדעת של "שמאי הועדה", אותה מתבקשת הועדה לאמץ (אם יידון נושא הפיצויים חרף הנטען על ידינו, כי התביעה אינה ברת פיצוי עפ"י סעיף 197 ועליה להדחות על הסף). בחוות דעת זו מוצגים הנכס ופעילותו. עפ"י חוות הדעת של "שמאי הועדה", הפעילות העסקית הנובעת מהנכס לא פחתה עקב "התכנית", כי גם קודם לסגירת השוק הסיטונאי הפעילות לא היתה רווחית

והמאזנים מעידים על כך. קביעת שווי נכס ייחודי כמו של התובעים נגזרת מהרווחים שפעילות כזו יכולה להניב.

בכל מקרה לא נפגעה הפעילות של שווק אריזות ופעילות זו יכולה להמשיך להתקיים גם לאחר אישור התכנית. מכאן, שאין ירידת שווי לנכס התובע, ככל שאלמנט "הפרנסה" קובע לגבי שווי הנכס.

11. מגבלת זכויות התובעים בנכס
כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה", יש להביא בחשבון "במבחן השווי" את העובדה, כי התובעים אינם בעלים, אלא רק חוכרים לתקופה מוגבלת.

12. **התייחסות חוות דעת "שמאי הועדה" לשמאותיות ה"ה גלנצר וברנפלד מטעם הבעלים**
"שמאי הועדה" מתייחס לשמאותיות התובעים, שבעיקרן נדחות על ידינו, מן הטעמים האלה בתמצית):

א. חישובי שמאי התובעים מתבססים על נתונים שאינם יכולים להיות השוואתיים, כגון ביסוס על עסקים לא דומים לחלוטין, במהותם ובאופיין.

ב. הערכה מוטעית לחלוטין של מרתפי הנכס ו"משרדו".

ג. אין בשמאותיות התובעים ראיות לשיעור "הפגיעה" בנכס.

ד. אין התייחסות בשמאותיות התובעים לבלאי במערכות הקירור.

ה. מוטעה לחלוטין חישוב שווי הנכס "במצב קודם", כמו גם "במצב חדש".

13. חסרים בשומת התובעים נתונים השוואתיים ספציפיים לגבי נכס דומה, במועד הקובע. כמובן, שנטל הראיה על ירידת ערך הנכס התובע הינו, לפי כל הפסיקה, על התובעים. נטל זה לא הורם במקרה הנדון ולפיכך, לו בשל כך, על תביעתם להדחות.

14. סעיף 200: לחלופין, יש לדחות התביעה על סמך סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הואיל והפגיעה, אם בכלל, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה.

חו"ד בא כח המשפה מעו"ד אמיר ליסטונד:

חוות הדעת נסמכת בין היתר על שומתו של מר אלירם ליפה (להלן: "שומת החברה") ובאה להוסיף על האמור בה;

כבר בפתח הדברים תציין ותדגיש החברה כי התביעה אינה עומדת בתנאי הסף של תביעה לפי סעיף 197, כיוון שהתובעים לא הוכיחו כי התקיימה בעניינם פגיעה ב"תכונות המקרקעין" עקב אישורה של תכנית מס' תא/3001 ועל כן יש לדחותה על הסף.

א. פתח דבר

התובעים טוענים לשתי פגיעות שונות עקב אישורה של תכנית מס' תא/3001 שהביאו לטענתם לירידת ערך של המקרקעין נשוא התביעה, בגינה הם תובעים פיצוי לפי סעיף 197 לחוק:

תוכנית מס' תא/3001 ביטלה את דרך הגישה לנכס וגרמה לפגיעה בפעילות העסקית ולשווי המקרקעין של הנכס נשוא התביעה;

הפסקת פעילותו של השוק הסיטונאי בהתאם להוראות תכנית מס' תא/3001, הביאה לצמצום השימושים האפשריים בנכס ולפגיעה כלכלית בו, באשר הנכס נסמך על פעילותו של השוק הסיטונאי;

כפי שיפורט להלן בחוות דעת זו, תביעה זו דינה להימחק על הסף ו/או להידחות לגופה מכל אחד מהנימוקים שלהלן ועל אחת כמה וכמה - ממשקלם המצטבר:

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא שינוי את היעוד ו/או השימוש בנכס;

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא קבעו את ביטולה של דרך סטטוטורית לנכס שנקבעה על ידי תוכנית בניין עיר; לתובעים ככל הנראה הסכמה חוזית עם העירייה בגין השימוש בדרך המעבר על גבי חלקה 92 ובגין כך מתנהל הליך משפטי בין הצדדים בבית המשפט המוסמך;

הפגיעות הנטענות על ידי התובעים אינן מהוות פגיעות ב"תכונות המקרקעין" שגרמו לירידת ערך המקרקעין אלא פגיעות נטענות על בסיס כלכלי גרידא שאינן ברות פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

על אף שהפגיעות הנטענות על ידי התובעים אינן מהוות פגיעה על פי סעיף 197 לחוק, תטען החברה למען הזהירות כי התובעים לא עמדו בנטל הראיה המוטל עליהם להוכיח את הקשר הסיבתי בין הפגיעות הנטענות לבין הירידה בשווי ובפעילות הנכס;

תכנית מס' תא/3001 אשר שינתה את ייעודם של מקרקעין בתחומה מיעוד של שוק סיטונאי ליעוד של מגורים, מסחר, משרדים ומע"ר, השביחה את המקרקעין, ועל כן לא ניתן לטעון כי התכנית היא תכנית פוגעת;

רקע עובדתי

חברת השוק הינה חברה פרטית הרשומה כד"ר בישראל, והינה החוכרת לדורות מאת העירייה של חלקים מסוימים מהמקרקעין הידועים כחלקות 93, 94, 95, 98, 99, 114 ו-242 בגוש 7104 (לעיל ולהלן: "המקרקעין");

תכנית מפורטת מס' תא/3001 (להלן: "התוכנית" או "תוכנית תא/3001"), החלה בין היתר על המקרקעין כהגדרתם לעיל, פורסמה למתן תוקף ביום 29/9/2005 בילקוט פרסומים מס' 5442, והיא מהווה שינוי לתכניות מס' 307, 706 ו-1057.

תוכנית תא/3001 קבעה את פינויו של השוק הסיטונאי שפעל במקום, ושינתה את הייעודים והשימושים המותרים במקרקעין שבתחומה לייעוד של מגורים, מסחר, משרדים, בנייני ציבור, שטחי ציבור וכיוצ"ב.

לאחר אישור תוכנית תא/3001, פעילותו של שוק תל אביב שפעל במקום הופסקה בהדרגה עד להפסקתה לחלוטין על ידי העירייה בחודש מאי 2006.

הנכס נשוא התביעה מורכב מיחידות של מחסנים, משרדים ומרתפים (חדרי מכונות וחדרי קירור) ברח' החשמונאים 88-90, הידועים כחלקות משנה 10-1 ו-90 בחלקה 91 בגוש 7104 (להלן: "חלקה 91") כמפורט בשומת החברה (להלן: "הנכס"). הנכס מצוי בגבולות הקו הכחול של התוכנית.

תוכנית תא/307 (כהגדרתה להלן) ששונתה על ידי תוכנית תא/3001 לא סימנה דרך גישה סטטוטורית אל הנכס, והגישה לשטחים המבונים בחלקה 91 בה מצוי הנכס הוסדרה כמקובל על גבי החלקה עצמה, קרי חלקה 91. מעבר של התובעים ככל והיה על גבי חלקה 92, הוסדר, ככל שהוסדר אך ורק במישור ההסכמי שבין התובעים ובין העירייה, ובין הסדרים אלו לבין למצב הסטטוטורי התקף, אין דבר וחצי דבר ולפיכך, כל ניסיון לקשר את הנושא של דרך הגישה להליך לפי סעיף 197 נדון לכישלון.

למען השלמת התמונה יצוין כי התובעים הגישו תביעה לסעד הצהרתי נגד העירייה בבית משפט השלום בתל אביב (א-41374/06). במסגרת הליך זה מבקשים התובעים מביהמ"ש כי יורה על מתן סעד הצהרתי לפיו יקבע כי התובעים רשאים להמשיך ולהגיש אל הנכס דרך הנתיב העובר בתוך חלקה 92. כבר כעת יצוין כי עובדה זו כשלעצמה מלמדת על מהות תביעתם של התובעים – לתובעים טענות כנגד העירייה ביחס להסכמות בין הצדדים שנעשו בקשר עם דרכי הגישה אל הנכס אולם אין בטענותיהם האמורות, כמו גם ביתר טענותיהם, דבר וחצי דבר עם טענה לפגיעה במקרקעין המזכה בפיצוי לפי סעיף 197.

נימוקי חוות הדעת

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא שינוי את היעוד ו/או השימוש בנכס

קודם לאישור התכנית, חלה על המקרקעין (כהגדרתם לעיל) ועל חלקה 91 תכנית בניין עיר מס' תא/307 שאושרה למתן תוקף ביום 29/7/1955 (להלן: "**תכנית תא/307**"). על פי סעיף 14(ז) לתקנון תכנית תא/307, השימושים שהותרו בחלקה 91 הינם "בנין למשרדים ומחסנים של חב' "שמן" ומוסד לחנייה בקומות ומשאבה בנזין".

כפי שיפורט להלן, שימושים אלו מותרים גם על פי הוראותיה של תכנית תא/3001 כך שלא חלה כל פגיעה בתכונות התכנוניות של חלקה 91 עקב אישור תכנית תא/3001; על פי הוראות התכנית, התכליות המותרות במגרש מס' 9 (חלקה 91) הינן כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת: "חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, דרכי גישה ושירות וכן מסחר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש".
במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: "מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה... משרדים, תעשיות נקיות...".

עינינו הרואות כי אישורה של תוכנית תא/3001 לא פגעה בשימושים שהותרו בתכנית תא/307 וממילא לא פגעה ביכולתם של התובעים להמשיך לעשות שימוש בנכס. אשר על כן, כל טענה בדבר צמצום השימושים האפשריים ביחס לנכס הינה שגויה מיסודה ויש לדחותה על הסף. נהפוך הוא, התכנית דווקא הוסיפה ייעודים ושימושים השביחה את המקרקעין ואת הנכס ולא פגעה בהם.

הוראות תוכנית מס' תא/3001 לא ביטלו דרך סטוטורית לנכס

על פי שומת התובעים, טוענים התובעים כי נגרם להם נזק כתוצאה מביטול של דרך הגישה. נבקש להפנות בענין זה לסעיף 9.3 לשומת התובעים:

"כאמור, הגישה אל הנכס נשוא חוות הדעת, התבצעה באמצעות דרך גישה מרחוב קרליבך. ביטולה של דרך זו בהוראות תכנית תא/3001 גורמת לפגיעה אנושה ונזק כבד לפעילות העסקית ולשווי המקרקעין במתחם בכלל ובנכס נשוא חוות הדעת בפרט"

וכן נבקש להפנות לאמור לסעיף 4.1 לשומת התובעים:

"מתשריטי התוכנית ניתן לראות, כי דרך הגישה מרחוב קרליבך אשר בעתיו שימשה את השוק הסיטונאי, וכמו כן את בית העסק בבניין ובניהם את נשוא חוות הדעת אינה קיימת".

יש לדחות טענות אלו מכל וכל שכן אין בין לבין תביעה לפי סעיף 197 דבר וחצי דבר. תכנית תא/3001 לא שינתה סטטורית דבר כלשהו ביחס לדרכי הגישה לנכס. תכנית תא/3001 לא ביטלה סטטורית דרך, כיוון שדרך כזו לא הייתה קיימת כלל במצב התכנוני הקודם. כאמור, הכניסות והיציאות לנכס שעל גבי חלקה 91 נפתרו סטטורית בתכנית תא/307 על גבי חלקה 91 ולא על גבי חלקה 92. כל הסדר פרקטי אחר שאפשר גישה, שלא לפי תכנית תא/307, ככל והיה, אינו מעניינו ולא ניתן להגיש בגינו תביעה לפי סעיף 197.

להוציא אמרות כלליות כדוגמת אלו המצוטטות לעיל, התובעים אינם תומכים דעתם ולא הביאו כל ראיה או אסמכתא לדרך סטטורית כלשהי שתוכנית תא/3001 פגעה בה. מכאן שיש לדחות את תביעת התובעים לפגיעה לפי סעיף 197.

כאמור לעיל, תוכנית תא/307 לא קבעה דרך גישה סטטוטורית אל הנכס. ככל שהתובעים עשו שימוש בדרכי הגישה אל חלקה 91 על גבי חלקות אחרות, הרי שמדובר בהסדרים פרקטיים הסכמיים (אשר מן הסתם הותנו בתנאים ולוחות זמנים) ואין בכוונת חוות דעת זו לדון בנושאים אלו.

אשר על כן, טענתם של התובעים כי תוכנית תא/3001 הינה פוגעת כיוון שביטלה את דרך הגישה לנכס הינה משוללת כל יסוד. להשלמת התמונה יצוין כי על גבי חלקה 91, הן מצד קרליבך והן מצד רחוב החשמונאים, בשטחים שקרובים לגבול שבין חלקה 91 לבין חלקה 92, קיימות כניסות ויציאות שהתובעים השתמשו בהם בעבר ויכלו להמשיך להשתמש בהם ללא נחסמו ונתפסו על ידי צדדים שלישיים (המסעדה שברחוב החשמונאים ותחנת הרחיצה שבתחנת הדלק שברחוב קרליבך). לו רשויות האכיפה היו מפנות את פלישת המסעדה מרחוב החשמונאים ואת פלישת תחנת הרחיצה מרחוב קרליבך היה לתובעת מעבר פרקטי (אומנם לא סטטוטורי) על גבי חלקה 91 לכל אורכה. אומנם בין עניין זה לבין תביעה לפי סעיף 197 אין כל קשר (שכן כאמור תוכנית תא/3001 לא שינתה בדבר לעניין דרכי הגישה), אך הדברים נאמרים לצורך השלמת התמונה, משום שללא הפלישות, לתובעים לא היה פתחון פה (שאף הוא לשיטת החברה כאמור חסר בסיס או קשר לסעיף 197).

מעבר לכך, אף לגישת התובעים מהות תביעתם היא טענה חוזית בגין הפסקת השימוש בדרך שעברה על חלקה 92 על ידי העירייה עקב הפסקת פעילותו של השוק. שהרי התובעים אף הגישו בגין טענתם זו הליך משפטי נגד העירייה, כאשר בשולי הדברים יצוין כי אף תביעה זו אין לה על מה שתסמוך. על כן, פנייתה של התובעים בתביעה של הוועדה המקומית בפיצוי לפי סעיף 197 בטענה לפגיעה במקרקעין במקביל לניהול הליך נגד העירייה בגין תביעה לסעד הצהרתי המאיינת את הפגיעה לכאורה מעידה על חוסר ניקיון הכפיים של התובעים בעצם נקיטתם בהליך דנן. מכל מקום וכאמור לעיל אין טענותיהם של התובעים מגלות עילה לפי סעיף 197.

בנוסף, ומבלי לגרוע בטענות החברה כמפורט לעיל, אף לו היה צדק בדברי התובעים, דבר המוכחש מכל וכל, ואף אם אכן הייתה גישה במצב הסטטוטורי הקודם, ברי שאין בשינוי דרך הגישה משום עילה לפיצוי לפי סעיף 197.

לעניין זה נבקש להפנות לפסק דינה של כבוד השופטת נתניהו בע"א 650/83 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' חיים דוד קורן** [פ"ד מ(3) 640] שם ביהמ"ש העליון קיבל את ערעורה של הוועדה המקומית על פסק הדין המחוזי שקבע פיצויים לפי סעיף 197 לתובע שהיה בעל זכויות חכירה במקרקעין עליהם בהם הוקמה תחנת דלק, כאשר תכנית בנין עיר שאושרה שינתה את דרכי הגישה לתחנת הדלק שהביא לירידה במספר הלקוחות שזקקו לשירותים:

"אכן, לתכנית ולכביש החדש שנשלל על פיה יש השלכה עקיפה על התחנה. מספר המכוניות הנוסעות בכביש הגובל עם התחנה פחת. אך זה נזק כלכלי שנגרם בעקיפין".

הפגיעות הנטענות על ידי התובעים אינן מהוות פגיעות ב"תכונות המקרקעין"

הקביעה הקיימת לעניין "פגיעה במקרקעין" על פי סעיף 197 הינה כי פגיעה במקרקעין המזכה בפיצויים נמדדת ביחס לנזק שנגרם לתכונות המקרקעין ולא לנזקים הנגרמים לבעליהם – לא לנזק לאדם. בעניין זה נבקש להפנות לאמור בע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי**, פ"ד מ"ט (1) 463, ע' 473:

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם במקרקעין ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין". (הדגשות שלי – א.א.).

הפגיעה הנטענת על ידי התובעים הינה פגיעה נטענת בפרנסתם וברווחיות העסק שלהם, תביעה אשר אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק ואף תביעת הכלכלית לא בוססה על ידם.

בעניין הפגיעה הכלכלית הנטענת ראוייה ההפניה לפסק דין מיום 31/1/2007 שניתן על ידי כבוד השופטת נאור בבר"מ 10510/2002 **הוועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח'** [פורסם ב"נבו"], המתייחס גם לפס"ד בעניין דוד קורן שאוזכר לעיל באשר נסיבות שני המקרים דומות; גם במקרה זה נדונה תביעתו לפיצויים של בעל תחנת דלק, שבעקבות אישור של תוכנית מסוימת שונו דרכי הגישה לתחנת הדלק והדבר הביא

לפגיעה בכלכליות של תחנת הדלק. בעניין הטענות לפגיעה כלכלית במסגרת הליך לפי סעיף 197 אומרת כבוד השופטת נאור את הדברים הבאים:

"בענייננו, כמו בפרשת קורן, הנגישות לתחנת הדלק של המשיבים פחתה.... התחנה ממשיכה לשמש בפועל כתחנת דלק לתדלוק מכוניות ואף השירותים הנלווים הניתנים במקום ממשיכים להתקיים. לפיכך, אין לתכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמם. הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה הסמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאליים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק, אף בהנחה שניתן לראות את התוכניות כמהלך תכנוני אחד ואת המקרקעין כגובלים בה". (הגדשות שלי – א.א.)

אשר על כן, טענתם של התובעים כי התוכנית הינה תוכנית פוגעת כיוון שקבעה את הפסקת הפעילות של השוק הסיטונאי ועל כן הינם זכאים לפיצוי לפי סעיף 197, גם היא אין לה על מה שתסמוך. התוכנית לא שינתה את השימושים המותרים בנכס נשוא התביעה (כמפורט בהרחבה לעיל) ובפועל התובעים מקיימים שם את עסקם, ומכל מקום התוכנית כשלעצמה אינה מייצרת בהוראותיה מניעה כלשהי מהמשך קיום העסק והשימוש במקום. הנזק הכלכלי לו טוענים התובעים, דהיינו, ירידה בפעילות העסק בשל סגירתו של השוק הסיטונאי, ככל ונגרם, אינו בר פיצוי בהליך לפי סעיף 197. נחזור ונדגיש כי השימוש בחלקה 91 במצב הקודם היה "בנין למחסנים ולמשרדים" והשימוש במצב החדש הינו, בין היתר, מחסנים, משרדים, מסחר ומתקנים טכניים. אם כבר קיים שינוי, הרי שבמצב התקף לאחר אישורה של התוכנית הורחבו השימושים. ויודגש – לעניין סעיף 197, אך ורק ההשוואה בין המצב הסטטוטורי הקודם לזה החדש היא ההשוואה הנדרשת.

לא הוכח הקשר הסיבתי בין הפגיעות הנטענות לבין הירידה בשווי ובפעילות הנכס

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד תטען החברה כי התובעים כלל לא הוכיחו פגיעה כלכלית בנכס ומשכך לא נתקיים הקשר הסיבתי בין הפגיעה הנטענת לבין אישור התוכנית.

לעניין זה נבקש להפנות לדבריו של אהרון נמדר בספרו "פגיעה במקרקעין" מהדורת תשס"ח-2008 (הוצאת חושן למשפט) ע' 132:

"...אין די לו לתובע פיצויים בגין פגיעה במקרקעין להוכיח כי נפגעו מקרקעין וכי נגרם לו נזק, אלא עליו להוכיח כי הנזק נגרם כתוצאה ישירה מהתוכנית. סעיף 197 מדבר על פגיעה הנגרמת "על ידי תוכנית" ולא על פגיעה אחרת שהתוכנית לא מהווה עילה לה". בלשון אחרת, על התובע פיצויים להוכיח קשר סיבתי בין הפגיעה לבין הוראות התוכנית, ואין זה מספיק להוכיח כי ערך המקרקעין לאחר התוכנית הינו פחות מאשר לפני התוכנית".

במקרה דנן, התובעים אף לא הוכיחו כי הירידה בפעילות העסק המופעל בנכס וברווחיותו, הגם שאינם ברי פיצוי לפי סעיף 197, כלל נגרמו כתוצאה מאישור התוכנית. לעניין זה נבקש להפנות לאמור בשומת החברה ביחס לבחינת הפעילות הכלכלית בנכס נשוא התביעה:

"המאזנים מעידים על היעדר פעילות עסקית ממשית במרתפים ובשימוש לאורך השנים. כפי שמשתקף מהמאזנים, הפעילות הממשית היחידה שהינה כלכלית היא בשיווק אריזות ופעילות זאת כמוצא ע"י פואד ורזנאוי וכמוכח מהמאזנים, לא נפגעה כלל...". (הגדשות שלי – א.א.)

הדברים האמורים כמו גם הנתונים המפורטים בשומת החברה מעידים על כך כי קיימת ירידה משמעותית בהכנסות הנכס בשנים שקדמו לאישור התוכנית **וכי הפגיעה הכלכלית הנטענת על ידי התובעים אינה תוצאה של אישור התוכנית!!**

מהאמור לעיל עולה, כי גם לו הייתה נבחנת טענתם של התובעים לפגיעה כלכלית (דבר אשר הינו כאמור אינו בר פיצוי לפי סעיף 197), התובעים לא עמדו בנטל הראיה להוכיח את הקשר הסיבתי בין הפגיעה האמורה לבין שווי הנכס.

תכנית תא/3001 היא תוכנית משביחה

כאמור, תוכנית תא/3001 חלה גם על חלקה 91 בה מצוי נכס התובעים; לשיטת החברה, תוכנית תא/3001 לא רק שאיננה פוגעת בחלקה 91 אלא היא אף משביחה אותה. תוכנית תא/3001 מוסיפה לחלקה זכויות בניה מאושרות ומאפשרת לבעלי הנכסים בה להשתלב בשיקום של האזור כולו. בכך תוכנית תא/3001 מייצרת פוטנציאל לחלקה 91 ומן הסתם, כפי שקורה בתהליכים אורבנים במקומות נוספים, גם הנכסים בחלקה 91 ייהנו מהתנופה שתוכנית תא/3001 תביא לאזור. ולכן, גם מטעם זה אין התובעים זכאים לפיצויים כשהם לפי סעיף 197.

לעניין זה נבקש להפנות לדבריו של אהרון נמדר בספרו "פגיעה במקרקעין" מהדורת תשס"ח-2008 (הוצאת חושן למשפט) ע' 165:

"הכלל שהתגבש לגבי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית הינו שיש לשכלל את מכלול ההוראות של התוכנית ועל פיהן יש לקבוע את התוצאה הסופית האם התוכנית נחשבת לפוגעת במקרקעין אם לאו".

כאמור לעיל, תוכנית תא/3001 משנה את יעודם של מקרקעין בתחומה לייעוד של מגורים, משרדים, מסחר, בנייני ציבור ועוד. במסגרתו של הפרויקט שיתבצע על פי התוכנית, תוקם במקום שכונה מגורים שתכלול שטחי מסחר ובנייני ציבור משמעותיים כגון מתקני תרבות, מוסדות חינוכיים וכיוצא"ב לרבות פיתוח והקמה של התשתיות הכרוכות בכך. לא קיים ספק כי הנכס יהנה וישביח מפיתוח כאמור וכל ניסיון לטעון אחרת לא יצלח.

אשר על כן, לגישתה של חברת השוק יש למחוק את התביעה על הסף ו/או לגופה מכל אחד מהנימוקים שפורטו לעיל ועל כמה וכמה - בגין משקלם המצטבר.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירס ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0003-09/ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

לקבל את חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת השמאי מר אלירס ליפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

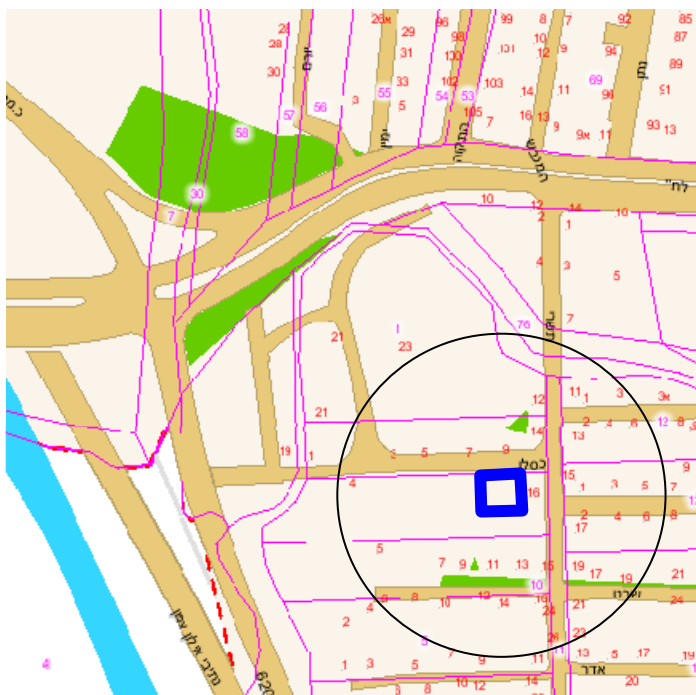
משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	- תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני
609-0003 - 6	דיון נוסף

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות להגדרת מגרש משני על פי תכנית 2215 ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.

מיקום: שכונת עזרא
כתובת: רח' תשרי 16/כסלו 00
גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6034			3



121 מ"ר

שטח קרקע:

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

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פרסום הבקשה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

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

תמצית טענות המתנגדים:

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

מענה:

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

המלצה: לדחות ההתנגדות.

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

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

תמצית טענות המתנגדים:

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

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

מענה:

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

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

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

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

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

בישיבתה מספר 0024-008 ב' מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

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

בישיבתה מספר 0031-008 ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

בישיבתה מספר 0003-009 ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

חברי ועדה מיטל להבי, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי יצאו לסיור בשטח ודיווח לוועדה על המסקנות מהסיור, לפיכך מומלץ להסיט את הגבול המזרחי של המגרש המשני מערבה ולהצמידו לקיר הבית הקיים, כאשר הגבול המערבי יוסט מערבה עד לפינת הגדר הקיימת מדרום והשלמת המגרש בקו ישר עד לרחוב כסלו.

הועדה מחליטה:

יש לשנות את הגדרת המגרש הזמני המבוקשת כדלהלן: הגבול המזרחי של המגרש המשני יוסט מערבה ויוצמד לקיר הבית הקיים הגבול המערבי של המגרש המשני יוסט מערבה עד לפינת הגדר הקיימת מדרום והשלמת המגרש בקו ישר עד לרחוב כסלו.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן תא/3795 - שינוי זיקות הנאה בין בניינים 1,2 ו-3 בתב"ע 1116 דיון נוסף	מס' החלטה 18/02/2009 7 - 0003-09
--	---



מטרת הדיון:	דיון בהתנגדויות
מסלול התב"ע:	בסמכות ועדה מקומית
מיקום:	רח' אלי כהן 1-11, שכונת רמת אביב החדשה
גוש/חלקה:	גוש 6630 חלקות 773, 774, 775, 791, 792
שטח קרקע:	כ- 20 דונם
מתכנן:	אגף תב"ע
יזם:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
בעלות:	פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

- 1) תב"ע 1116 א'-1 (מאושרת מיום 1.4.93 י.פ. 4096) הגדירה במגרשים 1, 2, ו-3 (חלקות 774, 775 ו-773 בהתאמה) 2 בניינים בכל מגרש. מגרשים 1 ו-2 בני 13 קומות ו-46 יח"ד בכל בניין, ומגרש 3 בן 12 קומות ו-42 יח"ד בכל בניין. מגרשים אלה כוללים שפ"פ בחלק הצפוני.
- 2) תכנית זו הגדירה זכות מעבר לרכב לחנייה למגרש 2 (האמצעי) ממגרשים 1 ו-3 הסמוכים לו, וכן זכות מעבר להולכי רגל.
- 3) חלקות 791 ו-792 מוגדרות בתב"ע ביעוד מעבר להולכי רגל, וכוללות סימון זכות מעבר לרכב ליצירת רצף למעבר לחנייה בין מגרשי המגורים כפי שתואר.
- 4) תשריט זיקות הנאה לתכנית 1116 א'-1 אושר ב-22.5.03, ותיקון חלקי לתשריט זיקות ההנאה אושר ב-28.3.07.
- 5) תב"ע 1116 א'-1 קובעת הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ואישורה ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. תכנית עיצוב ארכ' אושרה בועדה המקומית ב-24.1.96, וכללה הסדרי תנועה וחנייה במפלס הקרקע ובמרתפים.

רקע להגשת התכנית:

- 1) היתר הבנייה שניתן ל-2 הבניינים במגרש מס' 2, היתר מס' 250276 (להלן: היתר הבנייה) כלל 4 פתחי מעבר לרכב בקומת המרתף ממגרשים 1 – 3 (2 פתחים מכל מגרש – צפוני ודרומי).
- 2) במסגרת בקשה לשינויים מס' 06-1309 מהיתר הבנייה של מגרש 2, הסתבר כי 2 הפתחים הדרומיים בקומת המרתף ממגרשים 1 ו-3 אינם נמצאים בתחום זכות המעבר לרכב, כפי שמוגדר בתשריט התב"ע ובזיקות ההנאה שנרשמו, ואף לא את תשריט תכנית העיצוב הארכיטקטוני המציג מעבר אחד לרכב במרתפים מכל מגרש. פרטוקול ועדת הרישוי מצורף לדרפט זה.
- 3) סיכומה של סוגייה זו נדון בועדת הרישוי בתאריך 4.7.07 וכלל נוסח החלטה מוסכם בין העירייה לבעלי מגרש 2 ועיקרה: "הועדה המקומית תכין תכנית בסמכותה לשינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים (להלן: "התכנית המתקנת") באופן שתחום זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 שבתשריט העיצוב של תב"ע 1116 א'-1 יורחב ויאפשר את פתיחת הפתחים הדרומיים במגרש 2 שאושרו בהיתר בניה 250276 מיום

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

מטרות התכנית המופקדת:

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

פרטי תהליך האישור:

- (1) בישיבתה מספר 0003-08 מב' החלטה 6 מיום 23.1.08 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
- (2) הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5818 בעמוד 3461 בתאריך 16/06/2008. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 1-2.05.08.
- (3) בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:
 - עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ.
 - עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3.

פירוט ההתנגדויות והמענה להתנגדויות:

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

מענה להתנגדות:

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

- (2) **התנגדות עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3:** יש לדחות את התכנית, מהטעמים הבאים:

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

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

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

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

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

(ג) התכנית מושפעת משיקולים זרים:

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

מבא"ת ספטמבר 2007

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

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

(ו) פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים:

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

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

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

מענה להתנגדות:

(א) כללי –

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

(ב) רשלנות, ניגוד עניינים, עקרון ההסתמכות –

- ההתנגדות מפנה אצבע מאשימה להתנהלותה של הועדה המקומית, האשמתה ברשלנות בלעדית, לכאורה, ובשיקולים זרים שהנחו את החלטתה לקדם את התכנית.
- לא ניתן לגלגל את האחריות למצב רק לפתחה של הועדה המקומית: לקבלנים ולמתכננים היתה אחריות ללמוד את הוראות ומסמכי תכנית המתאר החלה בשטח 1116-א1, ולבנות על פיהן. הוראות אלה קובעות באופן ברור זכות מעבר בין המגרשים 1 ו-3 למגרש 2 הממוקם ביניהם, ומיקומה

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

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

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

ג) התכניות החלות בשטח –

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

ד) עקרון המידתיות, פתרונות חלופיים –

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

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

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

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

ו) ירידת ערך –

חובת ההוכחה לירידת ערך הנכס מוטל על המתנגדים.

המלצת הצוות: ע"י אדרי' יואב רוביסה

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

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום.

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

בישיבתה מספר 0031-008/ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

בישיבתה מספר 0003-009/ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברות הועדה מיטל להבי וכרמלה עוזרי קיימו סיור באתר, בו השתתפו אדרי' יואב רוביסה ועו"ד הראלה אברהם-אוזן.

דיווח לועדה על מסקנות הסיור לפיהן אין מקום לאשר פתיחת פתח נוסף בבנין ברח' אלי כהן 1-3 המאוכלס, ויש לאפשר את פתיחת הפתח הנוסף רק כלפי המגרש באלי כהן 9-11, שטרם בנוי, והצעת החלטה בנושא ההתנגדויות. דורון ספיר לא השתתף בדיון הנ"ל.

הועדה מחליטה:

לאחר הסיור הוחלט:

1. לקבל את התנגדות עוזי מרגלית בשם בעלי הדירות ברח' אלי כהן 1-3. הועדה התרשמה כי לא ניתן לחייב בניין מאוכלס מזה שנים לפרוץ פתח שני במרתף לטובת מעבר כלי רכב למרתף של המגרש הסמוך, ככל שפתח שני זה אינו תואם לתב"ע המאושרת על פיה נבנה הבניין, וזאת מעבר לפתח שכבר נפתח, אשר מחוייב עפ"י הוראות התב"ע המאושרת. כל זאת בהסתמך על כך שהפתח האחד במרתף בין המגרשים מאפשר מעבר כלי רכב למגרש 2 האמצעי, אלי כהן 5-7, דרך מגרש מס' 3 המערבי, אלי כהן 1-3, ועפ"י חו"ד תחבורתית הינו מעבר מספק, וכן על העובדה כי מגרש מס' 1 המזרחי עדיין אינו בנוי, ולכשייבנה תהיה גישה נוספת לרכב במרתף דרכו. לפיכך, מחליטה הועדה לבטל את הרחבת זכות המעבר בין מגרשים 3 ו-2 (חלקות 773 ו-774) והמעבר הציבורי שביניהן, ולהותיר את הרחבת זכות המעבר לרכב במרתף בין מגרשים 1 ו-2 (חלקות 774 ו-775) והמעבר הציבורי שביניהן.
2. לדחות את התנגדות חב' מימון בע"מ. מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת 2 פתחי מעבר לרכב בין המגרשים במרתף בלבד, ולא לשנות הוראות לזכות המעבר על הקרקע, ולפיכך אין צורך בתיקון זכות המעבר שנקבעה בתכנית המופקדת.
3. הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים המפורטים לעיל.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

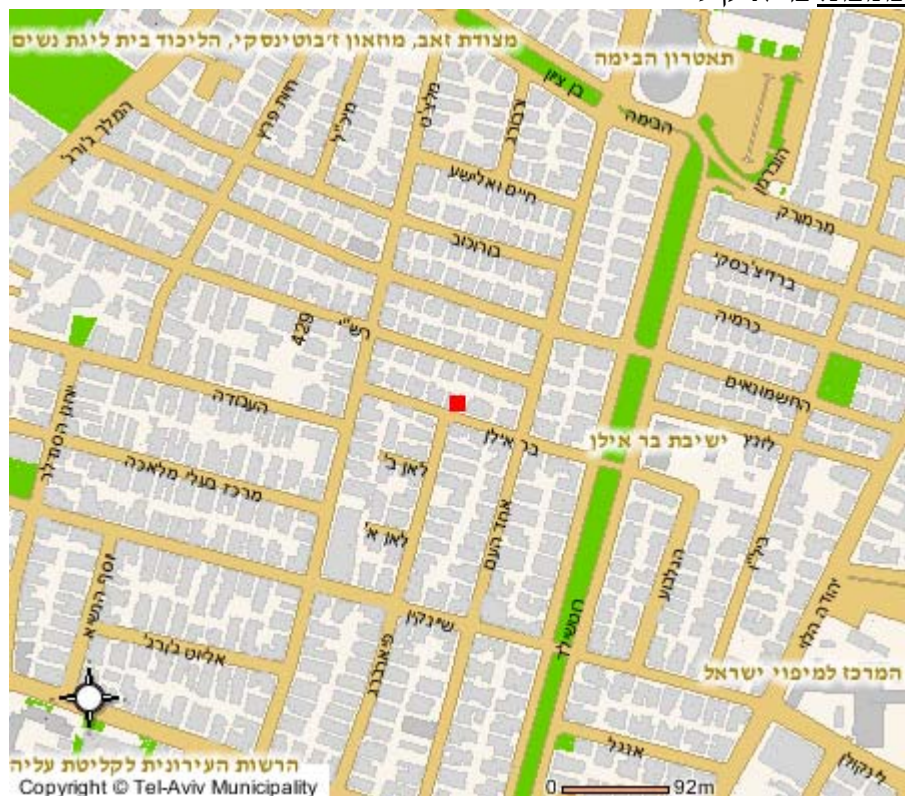
מס' החלטה	תא/3587 - בר-אילן 9	התוכן
18/02/2009	דיון בהתנגדויות	
8 - 0003-09		

מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית

מיקום: לב העיר- בין שדי רוטשילד לרח' מלצ'ט (ע"י רח' חשמונאים)

כתובת: בר-אילן 9



גוש/חלקה:

גוש	גוש	חלקה	חלקי חלקה
6935		48	

שטח קרקע: 360 מ"ר

מתכנון: זויה גרינשפון (בשלב הדיון בועדה המקומית להפקדה היה רוסמן אדריכלים בע"מ)

יזם: "נאות לסמן בע"מ"

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים בנין ישן בן קומה אחת עם שתי יח"ד.

הבנין פונה מדיריו והוא סגור וחתום.

הוגשה בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית תקפה עם הקלות של 10% בקוי הבנין.

הקלות אלו היו מאפשרות תוספת יחידת דיור (סה"כ 9 יח"ד). ההקלות לא

אושרו בגלל התנגדויות שכנים. יש לציין שהיזם מבקש את השינוי בכדי

לממש את העסקה עם הבעלים.

ללא ההקלות בקווי הבנין ניתן לבנות רק 8 יח"ד.

מדיניות קיימת: לעודד בניה למגורים בלב העיר, ומתן פתרונות חניה בתחום המגרש.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת 2331 "לב העיר" הקובעת זכויות עפ"י קוי בנין: קדמי 4 מ', צידי 3.6 מ', אחורי 5.0 מ', ב- 5 קומות + חדרי יציאה לגג. הבניה יכולה להיות מהקרקע או על קומת עמודים. הצפיפות המותרת בבניה חדשה היא 85 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד. גובה הבנין לא יעלה על 17.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד לתקרת קומה 5. על המגרש חלות תכניות ג' וע"1.

מצב תכנוני מוצע: שינוי הצפיפות מ-8 ל-9 יח"ד. שינוי שטח ממוצע מ-85 מ"ר ל-82.6 מ"ר ליח"ד. שינוי גובה המבנה מ-17.50 מ' ל-18.10 מ'.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	210% 756	210% 756
זכויות בניה לקומה	אחוזים	42% 151.2	42% 151.2
גובה	קומות מטר	5 מהקרקע או ע"ע 17.5	5 מהקרקע או ע"ע 18.1
צפיפות		8	9
מקומות חניה		עפ"י התקן	עפ"י התקן

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר הוא אישור תכנית הפיתוח וקומת הקרקע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאי הבא:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הפיתוח וקומת הקרקע ע"י מה"ע או מי מטעמו.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 1-2005 מיום 5/1/2005 דנה בתכנית והחליטה:

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאי הבא:
2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הפיתוח וקומת הקרקע ע"י מה"ע או מי מטעמו.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5880 בעמוד 1071 בתאריך 11/12/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/10/2008

הארץ

07/10/2008

הצופה

10/10/2008

העיר

בשלב של הכנת המסמכים התחלף עורך התכנית ע"י היזם.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. דב מרום
 2. ליברטיס פרומה
- דרך בגין מנחם 74 תל אביב 67215
בר אילן 7 ת"א

המענה להתנגדויות:

מס'	הטוען	הטענה	מענה לטענה	המלצת הצוות
1.	דב מרום-שמש רש"י 64	אין לאפשר הגדלת הצפיפות מאחר וזו לא אושרה בעבר ע"י ועדת הרישוי כהקלה ב- 14/6/99 ולא ע"י וועדת הערר שדחתה את בקשת היזם בנדון ב- 17/2/00	מדובר בשינוי הצפיפות, ללא כל שינוי בזכויות הבניה ו/או בנפח הבניה, ע"י חלוקה של קומה ל-2 יח"ד במקום יח"ד אחת. זאת בתנאי שבמגרש יינתן פתרון חניה לכל יחידות הדיור ע"פ התקן. מבדיקה עולה שהשטח העיקרי בבניין הוא 767.5 מ"ר, לא כולל שטחי ממ"ד. השטח העיקרי בצירוף שטחם של 8 ממד"ים (60 מ"ר לפי 7.5 מ"ר לממ"ד בהתאם לקריטריונים בעת הוצאת ההיתר), ובסה"כ 827.5 מ"ר, המאפשרים עד 9.7 דירות. בכל מקרה השינוי הוא מיזערי ואינו משפיע על המתנגד.	לדחות את ההתנגדות
2.	ליברטיס פרומה בר-אילן 7	יש להתאים את הגבהים בין שני הבניינים צמודי הקיר מס' 7 ומס' 9 על מנת לאפשר התאמה אדריכלית ועיצובית נאה יותר לרחוב, וכן פרטיות למשתמשים במרפסות הפתוחות שבחזית לרחוב.	מאחר והבנין כבר בנוי ע"פ התב"ע הראשית התקפה, ללא ההגבהה המבוקשת בתכנית זו, ניתן לקבל את ההתנגדות, ולמחוק סעיף זה מהתב"ע.	לקבל את ההתנגדות

הערות הצוות:

1. הבנין כבר נבנה ע"פ המתאפשר בתכנית הראשית, כלומר בגובה של 17.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מכאן שהבקשה לענין הגובה מתייתרת, ותכנית זו משנה רק את הצפיפות ע"י חלוקתה של קומה אחת מקומות הבנין ל-2 יח"ד במקום ליח"ד אחת.

2. בתכניות לב העיר (שאושרו בתחילת שנות ה-90) נהוג שהמרחבים המוגנים נחשבים כשטח לצורך חישוב הצפיפות, שכן התב"ע לא פרטה אם השטח כולל או לא את שטחם. ההקלה של 10% בקווי בנין בלב העיר מאפשרת במגרשים, בהם היא ניתנת,

לבנות את המרחבים המוגנים - בנוסף לזכויות הבניה העיקריות – בשטח שנוסף כהקלה.

חוו"ד הצוות :

1. לדחות את התנגדות מס' 1.
2. לקבל את התנגדות מס' 2.
2. לאשר את התכנית ולאפשר ליזם את תוספת יחידת הדיור.

בישיבתה מספר 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד עופר טויסטר ב"כ היזם מסר בועדה שהמתנגד דב מרום שמש הסיר את ההתנגדות. לגבי התנגדות ליברטיס פרומה היזמים מקבלים את ההתנגדות לכן אין מה לדון בהתנגדויות.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדות של ליברטיס פרומה ולמחוק את הסעיף 2.2 (1) מהתב"ע. לפרסם את התכנית למתן תוקף.

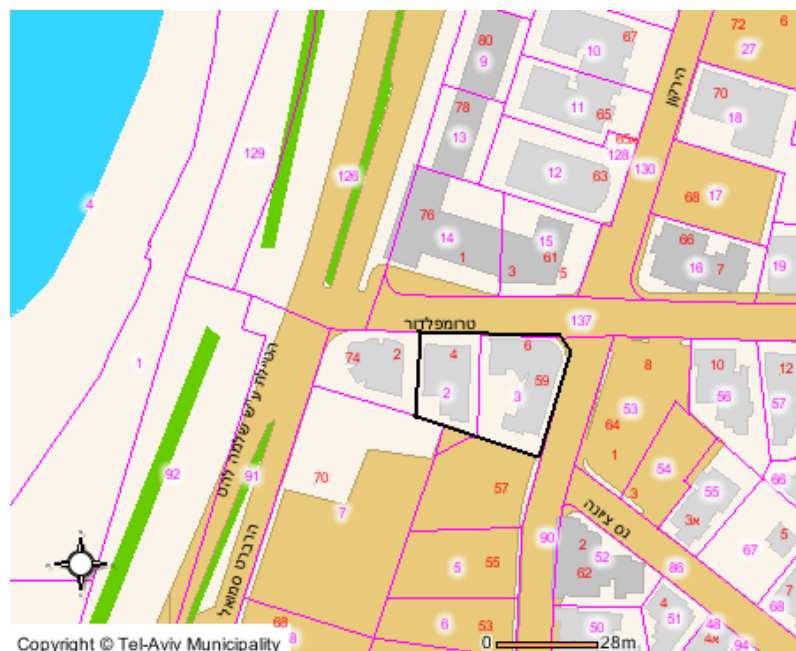
משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

טרומפלדור 4-6 , שיינקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149

מטרת הדיון: הפקדה

- מסלול התב"ע:** 1. תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת העברת זכויות בניה מבנינים לשימור.
2. תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבניין ברח' טרומפלדור 6 כבניין לשימור ולביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום מגרש זה.

מיקום: המגרש המקבל זכויות בניה - טרומפלדור 4,6
בנינים לשימור - שנקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149.



גוש/חלקה:

כתובת	גוש	חלקה	שטח חלקה
שיינקין 65	7438	28	577 מ"ר*
אלנבי 11	6909	23	704 מ"ר
דיזנגוף 149	7078	104	284 מ"ר
טרומפלדור 4-6	6909	3,2	688 מ"ר + 469 מ"ר = 1157 מ"ר

* לפני הפקעה שבוטלה ע"י 2650 ב1

שטח קרקע: כ - 2.7 ד'.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ.

יזם: חב' אקרופוליס וחב' בנייני העיר הלבנה.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

ברח' טרומפלדור 4 : מגרש ריק,
 ברח' טרומפלדור 6 : בנין בן 3 קומות המיועד לשימור.
 ברח' אלנבי 11 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות,
 ברח' שיינקין 65 - בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.
 ברח' דיזנגוף 149 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ בנינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבנינים לשימור במגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים.

מצב תכנוני קיים: התוכניות החלות על מגרשים אלה הן: 2268, מ', 58, 44, ג'. תכניות חלות נוספות: 505, ס', 2720, 219, 2770.

1. **במגרשים ברח' טרומפלדור 4 ו-6 חלות התכניות 44, מ, ג, ע1, 505 – "הרחבת רח' הירקון",**
 יעוד: מגורים ב1.
 תכנית 2770 (שפג תוקפה) קבעה הוראות למלונאות, מגורים בגובה 9 קומות והוראות לשימור הבנין ברח' טרומפלדור 6.
 תמ"א 13 – המגרש נמצא בתחום תיירות ונופש על פי הוראות תמ"א 13. התכנית כפופה לאישור הקלה מתמ"א 13 ליעוד מגורים.
 בתמ"א 13 תיקון מס 4 (שטרס אושר) – יעוד מעורב למגורים ומלונאות.
 חוק החופים – המגרש נמצא בתחום 100-300 מ' מקו החוף על פי חוק החופים. התכנית כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. **שיינקין 65 -** הבנין היה מיועד לשימור ב' עפ"י 2286 לב העיר. על פי תכני זו ניתן היה לבנות 4.5 קומות למגורים. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.
 הזכויות המועברות מבנין זה הם - 365 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
3. **אלנבי 11 –** מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.
 יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 629 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
4. **רח' דיזנגוף 149 -** מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.
 יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 217 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.

מצב תכנוני מוצע:

1. מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת את ההוראות הבאות:
 - א. איחוד החלקות ברח' טרומפלדור 4 - 6.
 - ב. קביעת הוראות לשיפוץ הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6 וליעודו לשימושי מלונאות בהתאם לשימושים המותרים בתחום תכ' 44.
 - ג. קביעת הוראות בינוי לבנין חדש לשימוש מגורים ברח' טרומפלדור 4 בגובה 9 ו-13 קומות כולל קומת קרקע.
 - ד. קביעת קוי בנין.
 - ה. קביעת צפיפות למגורים לכ- 30 י"ח דיור וכ- 20 חדרי מלון.
 - ד. תוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לבקשם בהקלה למגרשים בטרומפלדור 4-6.
 - ה. העברת סה"כ 1207 מ"ר זכויות לא מנוצלות למגרש המאוחד ברח' טרומפלדור 4 - 6 מבנינים לשימור ברח' שיינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149. הזכויות המועברות בסך 1207 מ"ר תתחלקנה כדלקמן: 750 מ"ר בייעוד מלונאות ו- 457 מ"ר בייעוד מגורים.

- ו. פרט להעברת שטחים משימור אין תוספת שטח לתכנית.
- ז. התכנית תקבע חובת שימור ושיפוף של המבנים מהם מעברים זכויות בניה.
- ח. תכנית זו אינה משנה יעודים ושימושים.
2. מכיוון שהתכנית שקבעה הוראות שימור לבנין ברח' טרומפלדור 6 פג תוקפה (תכנית 2770) מוצעת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבנין כבנין לשימור וביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום הבנין לשימור.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים שטחים עיקריים	טרומפלדור 4: $146\% + 46$ מ"ר חדרי יציאה לגג + 6% הקלה טרומפלדור 6: $135\% + 2$ דירות גג בשטח 300 מ"ר 6% הקלה + סה"כ 175.7%	סה"כ שטחי בניה מוצעים כולל העברת שטחים: $215\% + 3$ חדרי יציאה לגג + 750 מ"ר שטח הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6. סה"כ כ- 280%
	מ"ר	טרומפלדור 4: 731 מ"ר טרומפלדור 6: 1233 מ"ר 6% הקלה - 69 מ"ר סה"כ: 2033 מ"ר	$3240 = 750 + 69 + 2421$ מ"ר שטח זה כולל שטח להעברה מבנינים לשימור בסך 1207 מ"ר. המחולקים ל- 750 מ"ר מלונאות 457 מ"ר למגורים המלונאות מהווה 23% מסך זכויות הבניה.
גובה	קומות	טרומפלדור 4: 4 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג טרומפלדור 6: 3 קומות + דירות גג	13 ו- 9 קומות כולל קומת קרקע . על הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד בשטח ובגובה מינימליים.
	מטר		$45.25 +$ מ' ממפלס הרחוב.
מקומות חניה			מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויוסדרו בתחום המגרש בתת הקרקע.

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

חו"ד הצוות: ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה:
 - א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.
 - ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650ב' מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היזמים רשאים להחליף את הבנינים

לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בגין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.

- ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.
- ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.
- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה :
 - א. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
 - ב. התחייבות היזמים של הבניינים לשימור לשיפוץ המבנים בשינקין 65 ודיזנגוף 149.
 - ג. התחייבות היזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוץ טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה :
 - א. שיפוץ ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשינקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
 4. הועדה המקומית רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
 5. טרומפלדור 4-6 : תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
 6. הבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר ע"י רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין.

חוו"ד מהנדס העיר : מאושר בסו"מ.

היועמ"ש לועדה המקומית : מאושר בסו"מ.

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

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 20.2.2008 (פרוט' 006-008 ב' החלטה 4) דנה והחליטה :

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית באמצעות מצגת.

החלטת ועדה:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה :
 - א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.
 - ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650 ב' מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היזמים רשאים להחליף את הבניינים לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בגין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.
 - ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.
 - ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.

- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- ו. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
 - ז. התחייבות היזמים של הבניינים לשימור לשיפוף המבנים בשיינקין 65 ודיזנגוף 149.
 - ח. התחייבות היזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוף טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. שיפוף ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשנקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
4. הועדה המקומית תרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. טרומפלדור 4-6: תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. להבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר ומיטל להבי.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5872 בעמוד 568 בתאריך 27/11/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/11/2008	הארץ
06/11/2008	הצופה
07/11/2008	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יואב אהרוני חב' אטבליסמנט	הירקון 57 ת"א
עו"ד רפי שכטר	ויצמן 14 ת"א

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ
2. סי דרים מלונות בע"מ
3. התנגדות רשות שדות התעופה

מס'	פרוט הטענות	מענה והמלצות
-----	-------------	--------------

1	חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ מיוצגת ע"י אגמון ושות' המתנגדים הם בעלי המגרש מדרום (מתחם טיילת דוד).
1.1	קו הבניין הדרומי הינו 1.24 מ'. קו בניין זה מהווה פגיעה קשה בערך נכסי המתנגדים, בפרטיותם ובזכותם לשיוויון. במגרש טיילת דוד חוייבו היזמים לקו בניין של 10 מ' כשאזור זה הוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור על מנת לאפשר מעבר לכיוון הים. מבקשים לשנות את קו הבניין למעט במבנה לשימור ל – 7 מ' לפחות ולקבוע זיקות הנאה למעבר לציבור. בעת הכנת תכנית טיילת דוד נערכו חילופי קרקע בין המתנגדים לבעלי השטח של התכנית וזאת כדי "ליישר" את קו הגבול בין המגרשים. חילופי השטחים נעשו מתוך כוונה להשאיר את השטח למעבר לציבור לחוף הים ולא כדי לנצלו לבנייה. ראוי היה להפוך שטח זה לשפ"פ.
1.2	גובה הבניין המוצע (50 מ' – 15 קומות) אינו פרופורציונאלי לשטח המגרש, משנה את פני הסביבה הקרובה ואינו תואם את הבינוי הסובב אותו. הבניינים הסמוכים לתכנית מכיוון צפון, מערב ומזרח הנם בניינים בני 2-3 קומות וניתן להגיע ל – 7 קומות. בניין בן 15 קומות מהווה פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים, המבנה צמוד למגדל המגורים שבתחום תכנית טיילת דוד, מהווה מחסום לאוויר, ונוף ויצור תחושת חנק, ויפגע בפרטיותם. צמידות זו תגרום לירידת ערך דראסטית של כ – 8 קומות במגדל המתוכנן. המתנגדים דורשים שלא תתאפשר הקמת מרפסות בולטות מקו בניין. לסיכום: אין לאפשר הגובה המוצע אלא גובה נמוך יותר ובמרחק רב יותר.
1.3	העברת זכויות מבניינים לשימור לתכנית זו, נוגדת את מדיניות הוועדה המקומית ויוצרת הפליה כלפי תכניות קודמות כדוגמת תכנית מגדלי טיילת דוד. מבקשים לא להתיר ניווד זכויות משימור למגרש או לחילופין להתיר גם להם לנייד זכויות ממבנים לשימור.

קו הבניין של 1.24 מ' מופיע רק לאורך חלק המבנה לשימור (טרומפלדור/הירקון), תוצאה של צורת העמדתו המקורית במגרש. בנוסף יש לציין כי מול קטע בניין זה אין בנייה במגרש המתנגד – הבעלים של תכנית טיילת דוד. מערבית לבניין לשימור קו הבניין שנקבע בתכנית המופקדת הינו 3 מ'. יש לציין כי כתוצאה מאיחוד החלקות הפך המגרש כולו למגרש פינתי וקו הבניין האחורי הפך למעשה קו בנין צידי אשר מקובל ברוב הבנייה בעיר ל 3 מ'. מכיוון שקווי הבנייה שנקבעים בתכנית חדשה לרוב הינם פועל יוצא של גובה הבנין, ומאחר ובמקרה זה ההנחייה למתכנן היתה שלא יבנו שטחים מעל לבניין לשימור, וכדי לאזן בין כל רצונות אלה נקבעו שטחי תכנית הבנין וקווי הבנין כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי המופקדים.

המלצה – לדחות את ההתנגדות

גובה המבנה המתוכנן שמוצע בתכנית, נבחן ביחס לסביבה הקיימת והמתוכננת, כולל גובה מגדלי טיילת דוד. הבינוי המוצע/מופקד הוא בינוי מדורג כדי להתאימו לסביבה הקרובה: בין מגדלי טיילת דוד לבין המלון בפניה הנגדית (מצפון) עם טרומפלדור. לכן הוצע מבנה שגובהו מדורג כלפי רחוב טרומפלדור.

לנושא ירידת ערך הנכס: אין אנו נכנסים להערכה אם אמנם ניגרמת להתנגדות פגיעה כמשמעותה בסעיף 197 לחוק הת"ב. בדיוק למטרה זו הפקיד יוזם התכנית בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי. עומדת להתנגד הזכות להגיש תביעה שתידון כמתחייב ע"פ החוק.

הבלטת מרפסות: ממליצים לקבל סעיף זה בהתנגדות, ולכלול בהוראות התכנית הוראה כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצידי הדרומי.

המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה

מדיניות מהנדס העיר היא להמנע מניוד זכויות למתחמים שבחזית רצועת החוף ולהעדיף לצורך זה פרויקטים הנמצאים במעגל המקיף את אזור ההכרזה ממזרח ומדרום.

תכנית טיילת דוד זכתה בהיקף זכויות בניה ושימושים ברמה הגבוהה ביותר ולעמדתנו, מיצתה מבחינת הבינוי וצורת ניצול זכויות הבניה את המירב האפשרי והמתאים לאזור זה.

במקום בו ניתנו זכויות בנייה של 360% לשימושי מגורים ומלונאות, מצאנו כי לא ראוי להכביד על המגרש ועל סביבתו ע"י תוספת שטחים, גם אם הם באים מזכויות בניה של בניינים לשימור.

ניוד זכויות ממבנים לשימור אל אזור חוף הים נעשה במשורה ורק במקרים שיש בהם כדי לתמוך ב – 2

		מטרות עירונית - החופפות למטרות תמ"א 13 והתיקון לה תמ"א 13/4 ושל הוראות חוק שמירת הסביבה החופית: יצירת שימושי מלונאות בסביבה החופית ושימור ערכים הסטוריים כמחולל תיירות. בתכנית המופקדת, תוספת זכויות הבניה המוצעת היא ברובה למלונאות (מינימום 750 מ"ר מתוך 1207 מ"ר), כשזכויות הבנייה הבסיסיות הן מעטות באופן יחסי לזכויות הבניה המקובלות לאורך חוף הים, ונובעות מתכניות מנדטוריות (תכנית 44 על שינוייה). הרווח האורבאני בתכנית זו, מעבר לערך של הצלה ושיפוץ מבנים לשימור הוא: קביעת בניין לשימור בטרומפלדור 6 והפיכתו למלון. יש להדגיש כי בניין זה לולא אישורה של התכנית המופקדת, מיועד להריסה ע"פ תכנית 998 "הרחבת רחוב הירקון", כל זאת לאחר שתכנית מס' 2770 שקבעה את שימור, פג תקפה והוא נותר חשוף להריסה. המלצה – לדחות את ההתנגדות
1.4	בתכנית המופקדת קיימת אי בהירות תכנונית לגבי נושאים כגון: פתרונות חניה ותנועה, מענה משקי ואחסנה לבית המלון המתוכנן. בתכנית אין פתרונות חנייה למלון, יוצר עומס תנועה ברחוב הירקון באזור היציאה מחניון טיילת דוד. לתכנית המופקדת אין נספח תנועה ואין הוראות לנושא בהוראות התכנית. בתקנון התכנית לא מצויינים שטחים למטרות משק ואחסנה לבית המלון להעמסת ופריקת סחורות. התכנית קובעת שטח למלון בשטח של 750 מ"ר. מלון בגודל כזה אינו הגיוני. בתכנית טיילת דוד חייבה הועדה המקומית לשימור על יחס בין מלונאות למגורים של 50%. יחס זה לא נשמר בתכנית המופקדת. לא נערכו פגישות תכנון בין בעלי המגרש למתנגדים למרות סמיכות התכנית והשפעתה. מבקשים לבחון את שלבי הביצוע של כל תכנית ביחס לאחרת.	בתשריט המופקד, מופיע סימון כניסה ויציאה של רכב כולל רכב שרות למתחם. בשל מימדי התכנית והיקפה, לא נדרש ע"י אגף התנועה פתרון מיוחד של נגישות רכב מעבר למה שהוצג בתשריט ונקבע בתקנון. המלון בבניין לשימור יעמוד בתקנים של משרד התיירות ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לנושא שימוש זה. בת"א יפו קיימים כבר היום מספר מלונות בוטיק בסדר גודל דומה למבנה לשימור הנ"ל כמו: ברח' מונטיפיורי, בנווה צדק, מלונות בהקמה כמו לילינבלום 9 ונחמני 25. המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראת התכנית כי מקומות החנייה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.
2	סי דרים מלונות בע"מ מחזיקים בבעלותם דירות בטרומפלדור 1. מיוצגים ע"י עו"ד רפי שפטר	
2.1	חסימת אור אוויר ופגיעה בנוף לדירות בבניין בטרומפלדור 1.	טרומפלדור 1 נמצאים בקו ראשון לים, אין כל עילה לטענה של חסימת אור ואויר.
2.2	לא ניתן לנייד זכויות בנייה כפי שעולה מפסק דין בעת"מ 1361/01 שיף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	בהתאם לתכנית 2650 ב' שבתוקף ניתן לנייד זכויות בנייה ממבנים לשימור מחמיר.
3	התכנית אינה מספקת פתרונות חנייה למבקרי המלון ואינה נותנת מענה למצוקות החנייה ועמסי התנועה במקום.	ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
4.	רשות שדות התעופה מיוצגים ע"י עו"ד מירי גרוסמן	
	תחום התכנית נופל בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה המוטלים ע"י שני שדות תעופה: שדה דב ונמל תעופה בן גוריון.	המלצה – לקבל את ההתנגדות לתקן את הוראות התכנית כדלקמן: א.הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל

התעופה בן גוריון א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב). א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון. א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית. א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.	מבקשים לתקן את הוראות התכנית כדלהלן: א. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב). א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון. א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית. א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.	
--	---	--

חו"ד הצוות:

על רקע המדיניות העירונית של עידוד מלונאות עירונית ושימור מבנים בהתאם להוראות תכנית 2650 ב' ולאור החלטות הועדה לשמירה הסביבה החופית שראו בתכנית מענה ראוי והולם לפיתוח הסביבה החופית העירונית ע"י שילוב שימושי מלונאות במבנה לשימור, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

1. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צידי דרומי
2. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.
3. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון
א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).
א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.
א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

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 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג את עיקרי התכנית.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם: שהתכנית לא אמורה להיות בסו"מ, נוגדת תכניות מתאר ארציות, תמ"א/13 תמ"א/35, קווי בנין, גובה, משטר רוחות.
למה לא תאמו עם התכנית איתם? התכנית לא עומדת בתנאים של תכ" השימור.
אורלי אראל – הודיע לועדה על הסרת התנגדות של טרומפלדור 1 ושל רשות שדות התעופה לאחר קבלת כל ההסתייגויות והטמעתן בהוראות התכנית.
עו"ד עופר טויסטר נציג היזמים ענה להתנגדויות.
התכנית פועלת ברוח של תכ" השימור ולא מכוח תכ" השימור. המבנה בטרומפלדור 6 לא כלול בתכנית השימור. התכנית הראשית שמכוחה התכנית היא בסו"מ היא תכנית מ'.
התכנית עומדת בתכנית מתאר ארציות, התמ"א מאפשרת באזורים רבי ביקוש לחרוג מתמ"א/35.
לתכנית יש אישור של וולנט"ע וולחוי"ף.

מה"ע הציע לאור מה שנשמע בדיון וההבדלים בין המודל לבין המציאות, לאפשר לו לזמן אליו את הצדדים ולנסות להגיע לתכנית מוסכמת ולצמצם בכך את ההתנגדויות. יובא לדיוח לועדה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בחינה מחודשת של מה"ע עם היזם והמתנגדים.
הנושא יחזור לדיון בועדה המקומית להחלטה לאחר הבחינה הנ"ל.

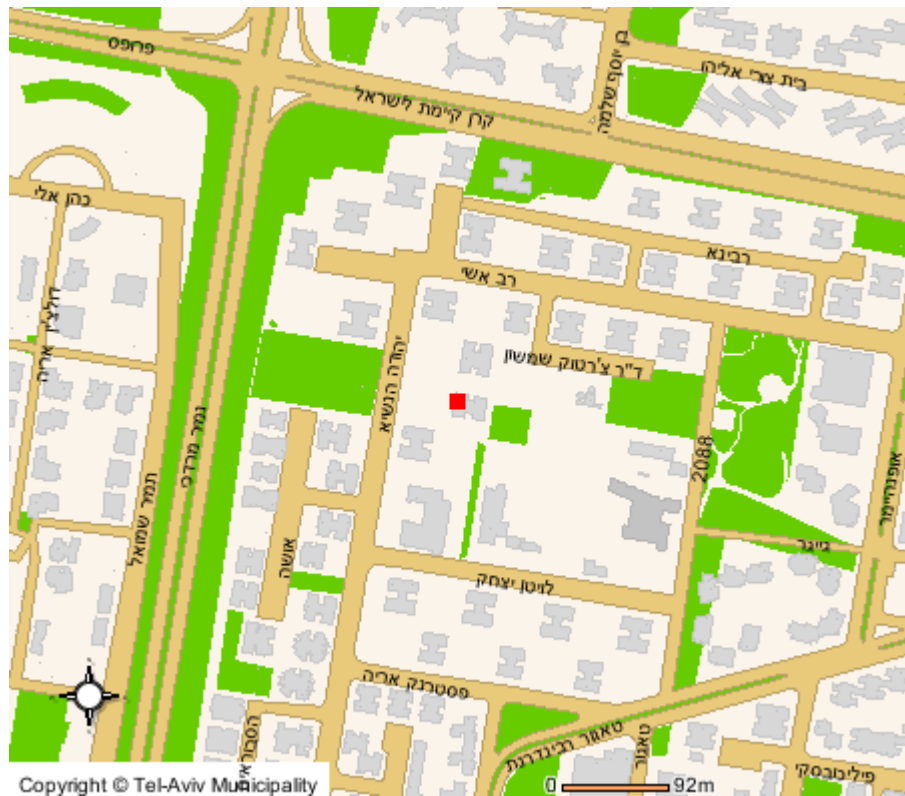
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	תא/מק/3811 - יהודה הנשיא 38
10 - 0003-09ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

רח' יהודה הנשיא 38, נווה אביבים.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת נווה-אביבים וסביבה
יהודה הנשיא 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	348,322

שטח התכנית : 7.38

מתכנן: אדרי' נאווה זרניצקי

יזם: ועד הבית יהודה הנשיא 38 תל אביב – יפו, ע"י קליש מרים ורינה זמיר.

בעלות: פרטית.

1. תכנון קיים:

תב"ע תקפה: 1452.

יעוד קיים: מגורים א 2 משנה 5.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מגורים, 122%. קיימות 57 דירות בשטח של 90 מ"ר ו- 54 דירות בשטח של 130 מ"ר.

מצב קיים בשטח: קיימים 2 בנייני מגורים על החלקה בכל בניין 13 קומות + חדרי גג.

2. פרוגרמה מוצעת:

2.1 תיאור מטרות התכנון: שינוי קו בניין אחורי, עבור תוספת בניה ע"פ תמ"א 38, וקביעתו ל- 1.25 מ'.

2.2 פרוט יעדים / שימושים: מגורים.

3. התאמה למדיניות עירונית: לצורך חיזוק בניין על פי תמ"א 38.

4. זמן ביצוע: 5 שנים מיום אישורה.

אם תוך 2 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:

ממליץ לאשר את התכנית להפקדה.

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

אישור מה"ע מתאריך: 02/03/2008

אישור יוה"מ"ש מתאריך: 02/03/2008

בישיבתה מספר 0012-08/ב' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דין, מיטל להבי ודוד עזרא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5870 בעמוד 448 בתאריך 25/11/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב 16/10/2008

הצופה 16/10/2008

זמן תל אביב 17/10/2008

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520	חביבה אביגיא
רחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520	חיה אמיתי
רחוב בגין מנחם 7 רמת גן	רוברט פישמן
מנחם בגין 7 ר"ג	רוברט פישמן עו"ד

חביבה אביגיא (יהודה הנשיא 36), חיה אמיתי (יהודה הנשיא 40) ע"י עו"ד יוסי כץ:

1. התכנית הינה שלב ראשון לקראת תוספת בניה לחיזוק הבניין מס' 38, ע"פ תמ"א 38. היא אמנם מראה את השינוי הנדרש בקו הבניין המזרחי, אך אינה מפרטת את תוספות הבניה העתידיות. כך נפגעת זכות הציבור לדעת את כל הבנייה המתוכננת בעתיד לבניין.
2. על המבקשים להוכיח שהבנייה העתידית נחוצה לחיזוק הבניין. אולי תוספת הבנייה העתידית דווקא תערער את יציבות וחוזק הבניין ואם כך, הרי שאין צורך בשינוי קו הבניין המבוקש. לא הוגש דו"ח מהנדס המוכיח את הצורך בחיזוק.
3. לאור מסמכים, חו"ד והחלטות של אדרי', מהנדס ותקנון הבית המשותף, התוספת המבוקשת בעתיד תפגע ביציבות המבנה הטרומי הקיים ואסור לדיירים לפתוח פתחים בקירות הנושאים ועל כך הם מיועדים. לכן, אין תכלית לשינוי קו הבניין, כי ממילא אסורה כל תוספת, הדורשת פתחים חדשים כנ"ל.
4. בניה עתידית של תוספת לבניין אמורה להיות על החצר המשותפת, המוגדרת כרכוש משותף של 2 הבניינים, מס' 36-38. לא ניתנה כל הסכמה של דיירי הבית המשותף לבניה זו, אשר תגרום לשינוי בחלוקת הזכויות ברכוש המשותף.
5. הבניה העתידית תגרע מהחצרות שבין הבניינים, תפגע באיכות החיים תסתיר שמש ונוף ותגרום למטרדי רעש ולכלוך. כן תגדל הצפיפות ובעקבותיה מצוקת חניה. בניית אגף נוסף בקיר הדרומי תצר את דרך הגישה לחניון ותקטין את החניון עצמו.
6. אין הסכמה מלאה של כל דיירי הבניין המבקש לתוספת העתידית ולפיכך, לא תהיה גם לבניה בפועל. לפיכך, אין מקום לתב"ע המבוקשת.
7. שינוי קו הבניין המבוקש סותר את קו הבניין המותר בתמ"א 38, הקובעת כי קו הבנין הקיים ישמש לצורך התוספת, ומהווה שינוי עקיף של הוראותיה. אין מסמכותה של הוועדה המקומית לאשר שינוי שכזה.
8. בתחום שטח החניה של הבית המשותף מצוי צובר גז המשמש מס' בניינים בסביבה. הצנרת לצובר עוברת סמוך לגדר שבגבול המזרחי של המגרש הנדון. יש חשש שהבניה עד סמוך לגדר תסכן את הצינור.

מענה:

1. התכנית הנדונה עוסקת בשינוי קו בניין בלבד, כפי שבסמכות הוועדה המקומית לערוך, ע"פ סעי' 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה. על כך יש את כל המידע הנדרש מפורט.
2. בחו"ד מהנדס הבניין, גבריאל טרכטנברג, מטעם היוזמים, קובע זה כי הבניין הנדון אינו עומד בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413 המעודכן. לכן המלצתו לחזק הבניין ע"י הרחבות אגפיות. תוספות אגפיות אלה לא יגרמו נזק לבניין, אלא יתרמו לחיזוקו וליציבותו. גם תוספת מרפסות השמש, ע"פ חו"ד, לא תפגע ביציבות הבניין.
3. ראה התשובות בסעיפים מעלה.

4. על ההסכמה לקידום התב"ע הנדונה חתומים 35 בעלי דירות בבניין הנדון ועוד 7 בעלים שאינם רשומים בנסח הטאבו. זאת מתוך 54 דירות בבניין הנדון.
5. בניה עתידית אינה מעיסוקה של תב"ע זו ולכן אין לדון כעת באופיה והשלכותיה. ע"פ התמ"א (סע' 27) יש ליידע את הציבור לפני התרת תוספות הבניה, ע"מ שיגיב ויטען טענותיו. אז תנתן ההתייחסות גם במקרה זה ולא כעת הזמן לכך.
6. ראה תשובות מעלה.
7. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תב"ע לשינוי קו בניין ואין שינוי זה מהווה שינוי לתמ"א אלא לתב"ע מאושרת קודמת שקבעה בה קו בניין אחר, אותו מבקשים כעת לשנות.
8. כל בניה עתידית תדרש להתייחס לצובר הגז ולצינורותיו. התייחסות זו תעשה, כאמור, בשלב הדיון בבניה עצמה ולא כעת.

עו"ד רוברט פישמן, רח' לויטן 6 :

מתנגד לתכנית, אלא אם יכלל בה תנאי שגדר האבן הניצבת בגבול המזרחי של הבית המשותף, תשופץ או תוחלף בגדר אסטטית וראויה ולא בלוקים חשופים, כפי שקיימת כיום.

מענה :

צורת הקיר הקיים הינה עניין של טעם. יש מקום לדבר עם בעלי הנכסים במגרש ולהגיע להבנות על צורתו. אין התב"ע מקום להתדיין על כך.

ברוך ואביבה מנוח, רח' יהודה הנשיא 40, ע"י עו"ד בועז כהן :

- אינם מתנגדים לחיזוק ע"פ תמ"א 38, אולם כן מתנגדים לתוספת הבניה העתידית.
1. התוספת העתידית שתבקש ע"פ תמ"א 38, יכולה להיות רק תוך שמירה של 3 מ' בקו בניין אחורי. אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר בנייה בקו בניין הקטן מזה. לכן אין בסמכות וועדה זו לאשר ההקטנה בקו הבניין ל-1.25 מ', שכן זה שינוי לתמ"א.
 2. התרת בניית מרפסות פתוחות בגב הבניין הנדון תפגע בפרטיות דיירי הדירות המזרחיות בבניין מס' 40, כי תתאפשר תצפית על דירותיהם. כן תפגע פרטיות הולכי הרגל בשביל שממזרח למגרש המגורים ושל משתמשי הקאנטרי קלאב המצוי ממזרח למגורים ואולי בעתיד ידרשו דיירי הבניין המורחב להגביל את פעילות הקאנטרי כי הוא יצור להם רעש ביושבם במרפסות הפתוחות.
 3. התרת בניית מרפסות מעל לשביל מעבר עלולה לסכן את העוברים בשביל, עקב חפצים שעלולים ליפול מהמרפסות.

מענה :

1. התב"ע הנדונה משנה, כאמור, קו בניין קיים הקבוע בתב"ע קודמת וללא קשר לקווי הבניין הקבועים בתמ"א. זאת בסמכות הוועדה המקומית לאשר.
2. אין זה הזמן להתייחס לבנייה עתידית.
3. מתן אפשרות לבניה עד 1.25 מ' מגבול המגרש הינו הגיוני ואין בעיה בכך. כך בנויים היום רבים מבתי העיר ואף פחות מכך.

בישיבתה מספר 109-0003 מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם : התכנית לא עומדת בקריטריונים של תמ"א/38 התכ' לא מפרטת את התוספת העתידית, לא הוגש דו"ח המוכיח את הצורך בחיזוק, לא ניתנה הסכמה של דיירי הבית המשותף לבניה הזו, התוספת העתידית תיגרע מהחצרות שבין הבניינים, תגרום לפגיעה באיכות חיים, להגדלת צפיפות, למחסור בחניה.

מתנגדים להקלה בקו הבנין, למרפסות אשר ממוקמות מעל שביל מעבר- זה סכנה לציבור.

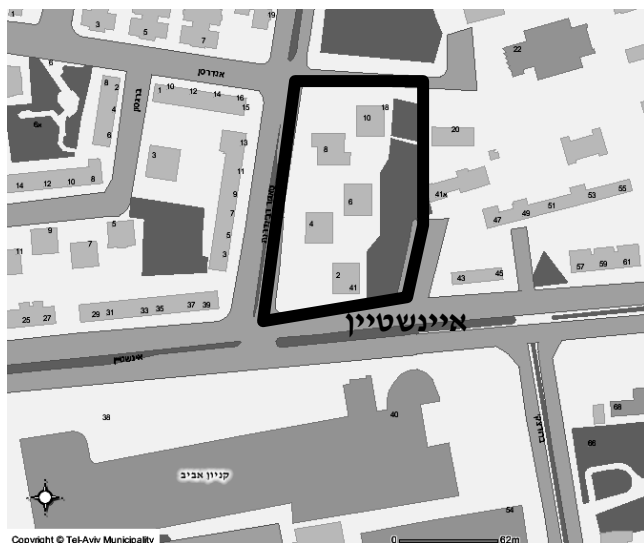
עו"ד אירית יום טוב ענתה מטעם היזמים – השביל הוא מחוץ לתכ' והוא לא חלק מהתכנית, צמצום קוו הבנין הוא כדי להוסיף בעתיד מרפסות שמש פתוחות. הטענות לגבי תמ"א 38 הן לא רלוונטיות מכיוון שזה לא בקשה להיתר. כשיגיע להיתר יש פרסום וזכות התנגדות.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות, שכן לא מדובר בתכנית מכח תמ"א 38 אלא בתכנית לשינוי קו בנין אחורי עבור הקמת מרפסות, כאשר מרפסות אלו פונות לכיוון הקאנטרי (מזרחה) ולכיוון שטח ירוק פתוח (מערבה) ואין בהן כדי לפגוע במתנגדים, ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, פאר ויסנר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ושמואליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	תא/מח/3853 - מתחם טאגור
11 - 009-0003	דיון נוסף



מתחם טאגור - התחדשות.

מטרת הדיון: דיווח.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית.

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

כתובת: טאגור רבינדרנארט 2 - 10.

גוש/חלקה:

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

שטח קרקע: כ- 12.5 דונם.

מתכנן: נעמה מליס- אדריכלים

יזם: אשדר חברה לבניה בע"מ

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים.

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

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

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

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

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

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

מהלך הדיון:

הוצגה בפני הועדה התכנית שהוגשה ע"י היזמים לועדה המחוזית עפ"י סעיף 62ב'.

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

החלטת הועדה:

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

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

ישיבת ועדה נוספת:

בתאריך 18.02.09 תוצג לוועדה מצגת המראה את המתחם להתחדשות ואת הבדיקות וההמלצות שהתגבשו בצוות המקצועי ואשר מצויות בעבודה מול היזמים והאדריכלים מטעמם, בראשות מה"ע ומנהל אגף תב"ע.
יצוין, כי קידום פרויקט ההתחדשות תלוי גם בנכונות בעלי הנכסים להכנס לזאת. על כך טרם התקבלה ההסכמה הנדרשת.

בישיבתה מספר 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד הציגה את המדיניות להתחדשות רח' איינשטיין, בדגש על 3 מתחמים לאורכו.
אביטל זוהר, יו"ר ועד שכ' רמת אביב ב', הציג את התנגדותם של רוב תושבי השכונה לפינוי בינוי בשכונה. לדעתו יש צורך לממש את תמ"א 38 בשכונה ולא לקדם תכניות לפינוי בינוי, מחשש שהמתחם יהפוך להיות אתר בניה לאורך שנים רבות וזה יפגע באיכות החיים של התושבים במקום.
נציגי התושבים שבעד התכנית הספציפית שברח' טאגור (מתחם 2 במדיניות שהוצגה) החתימו 98% מהתושבים בעד התכנית, וטוענים שהמבנים שלהם מאוד מוזנחים וקטנים יותר מאשר בשאר השכונה. התושבים רוצים להשאר בשכונה ולא לעבור למקום אחר.
אביטל זוהר טוען שראוי ונכון לטפל במתחם 2 אבל ראוי לדון בהיבט הכולל ולהביא את הנושא לדיון ציבורי כדי שתושבי השכונה יוכלו להביע את דעתם.

החלטת הועדה:

הועדה קיבלה דיווח על מדיניות לאורך אינשטיין.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	- תכנית עיצוב למתחם החוף המערבי (מנטה ריי)
12 - 009-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מוקד חוף – החוף המערבי.

כתובת: רח' קאופמן יחזקאל 15



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק		1

שטח התכנית: כ-0.5

מתכנן: מייזליץ כסיף אדריכלים

יזם: מסעדת מנטה ריי

בעלות: מדינה, חברת אתרים.

מצב השטח בפועל: קיימים בשטח מבנה בית אוכל בן קומה אחת ומבנה שירותים נפרד לשרות שוהים בחוף הים.

מדיניות קיימת: לשפץ ולשדרג את מוקדי שירותי החוף.

מצב תכנוני קיים: תכנית שירותי חוף מס' תא/3438 (שנמצאת לפני פרסום למתן תוקף) קבעה כי במוקד החוף המערבי יהיו שטחי הבניה עד 540 מ"ר + 150 מ"ר לקירוי בהיקף המבנה. במתחם יותר הקמת בית אוכל שלא יעלה על 70% מהשטח המותר לבניה (378 מ"ר). בית האוכל יכלול בשטחו דלפק מכירה (קיוסק) הפונה לחוף הרחצה למכירה לציבור השוהה בחוף. כמו כן קבעה התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. התכנית תאושר בשלמות או במקטעים ע"י מהנדס העיר ומתכנת המחוז, בהתייעצות עם נציגת השר לאיכות הסביבה ובאישור הולחו"ף.

תכנית העיצוב והפיתוח תקודם תוך שיתוף הציבור. הליך שיתוף הציבור יתבצע באופן שתמצא לנכון הועדה המקומית וייעשה טרם הבאת התכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לאישור מתכנת המחוז ונציגת המשרד לאיכות הסביבה ואישור הולחו"ף.

מצב תכנוני מוצע: מוצעת לאישור הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למבנה בית האוכל בחוף המערבי – מסעדת מנטה ריי. מכיוון שמוקד חוף זה מנותק מרצף המוקדים בחוף המרכזי ע"י פארק צ'ארלס קלור מוצעת תכנית עיצוב נקודתית למבנה זה. מוצע לשפץ ולשדרג את המבנה הקיים ע"י הריסת מבנה השרותים והכניסה הקיימים ובנייתם מחדש תוך שילובם במסגרת בצורת צילינדר סביב המבנה הקיים. המסגרת תוחם איזור שרות לא מקורה עבור פחי אשפה, בלוני גז וכד' (שהיום אין להם פתרון בתחום המבנה). המסגרת יעוצב כקיר מפסי עץ אופקיים מעוגלים עם רווחים. בנוסף מוצע מעבר מקורה באיזור הכניסה למסעדה. שאר חלקי המבנה ישופצו כולל החלפת הגג באיזור הישיבה המקורה ושיפוץ הפרגולה החיצונית. הפיתוח סביב המבנה יותאם לעבודות הפיתוח של פארק צ'ארלס קלור המתבצעות בימים אלה.

חו"ד הצוות ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי המוצעת בכפוף לשינויים בעיצוב הגג. חומרי הגמר, פרטי הגימור ופרטי הפיתוח יהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. השילוט יאושר ע"י אדריכל העיר ובוועדת השילוט העירונית. שיתוף ציבור – מכיוון שמדובר בתכנית לשיפוץ מבנה קיים ומכיוון שהפיתוח סביב המבנה הינו חלק מעבודות הפיתוח של פארק צ'ארלס קלור מוצע לוותר על הליך שיתוף ציבור במקרה זה.

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

בישיבתה מספר 0003-009ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' אודי כסיף הציג את המצגת. חברי הועדה מבקשים להסדיר משער ליפו. אורלי הסבירה שהחוף מתחלק ל – 4 חלקים וזה יגיע לוועדה בהמשך.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון, כרמלה ואסף, 2 נגד – אהרון ומיטל) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בכפוף לשינויים בעיצוב הגג.

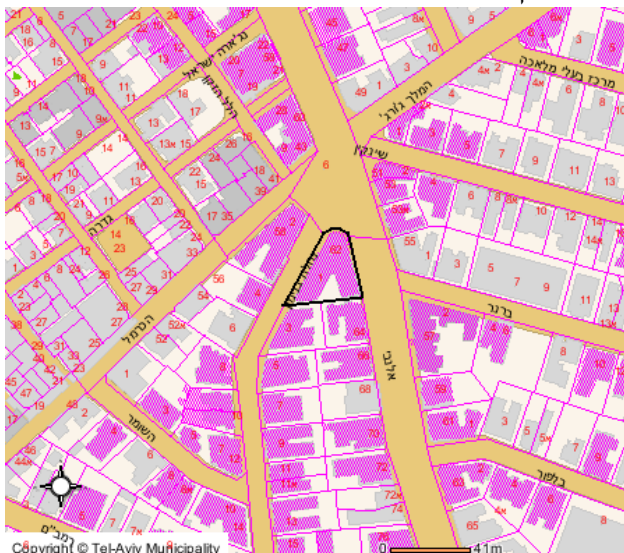
משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

מס' החלטה	תא/מק/3840 - מתחם שער ציון	התוכן
18/02/2009	דיון בהפקדה	
13 - 009-0003		

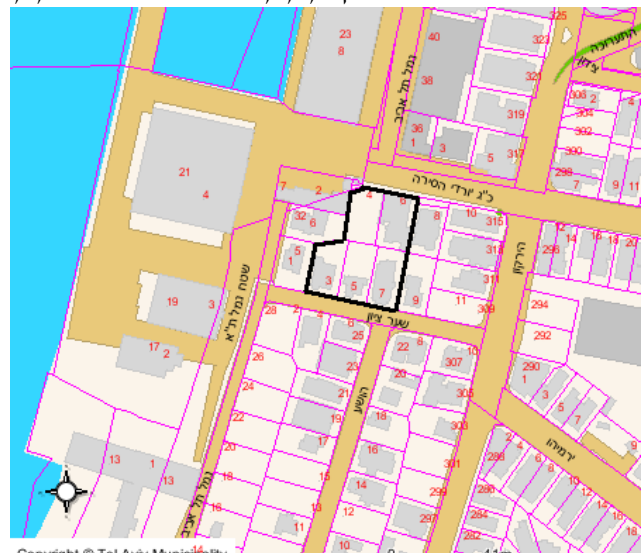
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת איחוד חלקות והעברת זכויות בניה ממבנה לשימור על פי הוראות תכנית השימור 2560.2.

מיקום: המגרש המקבל – מתחם של חמש חלקות בין הרחובות כ"ג יורדי הסירה, רח הירקון ורח' שער ציון. מבנה לשימור במגבלות מחמירות על פי תכנית השימור 2650-ב נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.

כתובת: רח' שער ציון 3,5,7, רח' יורדי הסירה 4,6, נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.



נחלת בנימין 1



מתחם שער ציון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק מהגוש	73,74,75,68,69	
6918	מוסדר	חלק מהגוש	83	

שטח התכנית: מתחם שער ציון - 2.324 ד' נחלת בנימין 1 – 0.912 ד'

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ בוסתנאי 4 תל אביב - יפו 65147

יזם: עו"ד יצחק חגי'

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב (שער ציון 3)

מצב השטח בפועל:

שער ציון 3 : מבנה קיים בן קומה אחת.
שער ציון 5 : מבנה קיים בן קומה אחת.
שער ציון 7 : מגרש לא בנוי.
כ"ג יורדי הסירה 4 : מגרש לא בנוי.
כ"ג יורדי הסירה 6 : מבנה קיים בן קומה אחת.

נחלת בנימין 1 : בנין לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות - שתי קומות טיפוסיות מעל קומה מסחרית וקומת ביניים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בנינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבנינים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים ופיתוח האזורים בעורף נמל תל אביב.

מצב תכנוני קיים :

התכניות החלות בתחום מתחם שער ציון : 96,623, 58,מ,ג,ע1 ועוד,

המגרשים ברח' יורדי הסירה 4,6- הינם ביעוד אזור מסחרי 1 בהתאם לתכנית 623 ומותרת בהם בניית מגורים מעל קומה מסחרית. זכויות בניה- 3 קומות, קומת ביניים (לפי פרוטוקול 219) וקומה עליונה חלקית -סה"כ 198.5%. חדרי יציאה לגג בכפוף להוראות תכנית ג' ושני מרתפים בהתאם לתכנית על. חובת בניה בקיר משותף על פי הוראות תכנית 623.

המגרשים ברח' שער ציון 3,5,7- הינם ביעוד מגורים 1 בהתאם לתכנית 623. זכויות בניה- 4 קומות מעל קומת עמודים-סה"כ 154% - חובת בניה בקיר משותף על פי תכנית 623. חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' וכן 2 קומות מרתף לפי תכנית על.

במצב של איחוד חלקות ביעוד מגורים, זכויות הבניה בחלקות אלו יהיו 168% לפי תכנית מ', גובה- 5 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.

תמ"א 13 קובעת את האזור לתיירות ונופש, 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 לגביהם הם בין היתר :

1. תאפשר 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).
2. יובטחו כאמור ציר ירוקים ברוחב שלא יפחת מ-6.0 מ' לא כולל מדרכות וכבישים (התכנית המוצעת קובעת שני צירים ירוקים ברוחב 6.0 מ' כל אחד כפי שיפורט להלן).
3. יש להבטיח במסגרת תכנית כוללת שטח אשר ייועד לתיירות ולמלונאות בהיקף 30% משטח הקרקע (התכנית המוצעת קובעת בתחומה 28% למלון).
4. יינתנו פתרונות חניה לשרות חוף הים הסמוך (הפתרון יינתן בתכנית סיורובן הסמוכה שתובא בקרוב לאישור הועדה המקומית).
5. תוצג פריסה של נפחי הבינו העתידי תוך התאמה לנפחי הבינוי המתוכננים באיזור (פריסת נפחי הבניה באיזור תוצג בעת הדיון בתכנית).

התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם לחוק לשמירת הסביבה החופית וכפופה לאישור הולחוף.

התכניות החלות על מגרש נחלת בנימין 1 : 44 על שינוייה, מ, ג, ע, ותכנית השימור 2650 ב'. התכניות החלות על המגרש הן 44 על שינוייה, 216, פרוט' 219, יעוד מסחרי, סה"כ זכויות בניה – 237% ב- 5 קומות. תכנית השימור 2650- קבעה את הבנין לשימור במגבלות מחמירות.

מצב תכנוני מוצע :

- מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט להלן :
1. איחוד 5 החלקות ברח' יורדי הסירה ושער ציון.
 2. בהתאם להוראות תכנית השימור 2560 - העברת זכויות בניה לא מנוצלות מבנין לשימור במגבלות מחמירות במגרש נחלת בנימין 1 למגרש המאוחד במתחם שער ציון. סה"כ שטחי בניה שיתווספו במתחם שער ציון : 1220 מ"ר ביעוד מלונאות. סה"כ שטח הבניה שייגרעו מבנין שימור נחלת בנימין 1 : כ- 388 מ"ר על פי יחס שווי שאושר ע"י שמאי הועדה המקומית.
 3. הרחבת רח' שער ציון מעבר למאוסר בתכנית 623 (הרחוב נמצא בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת) ובהתאם למפורט בנספח התנועה.
 4. קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור כדלקמן :

1. במרווח הצפוני והדרומי תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב שלא יקטן מ- 6.0 מ' – וזאת בהתאם להוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור).
2. במרווח האחורי תיקבע זיקת הנאה הדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה שלא יפחת מ- 5.0. איזור זה ישמש להורדת נוסעים, לפריקה וטעינה וכן למעבר הולכי רגל.
3. תירשם זיקת הנאה הדדית עם המגרש השכן בתחום רמפות הירידה למרתפי החניה.
4. תיקבע זיקת הנאה לציבור לכיכר ציבורית בתחום חלקה 73.
5. קביעת הוראות בינוי במגרש המאוחד :
 1. גובה הבנין : תותר בניית עד 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. קומה שביעית תהיה בנסיגה מחזיתות קדמיות במרחק שלא יקטן מ- 2.5 מ'.
 2. קוי בנין : קו בנין קדמי צפוני ודרומי – 6.0 מ', קו בנין אחורי – 5.0 מ', קו בנין קדמי לכיוון מערב – 0.0 מ' תהיה כפופה להסכמת בעלי החלקה הסמוכה - חב' אוצר מפעלי ים. במקרה של אי הסכמה ייקבע קו הבנין לכיוון מערב ל- 3.0 מ'.
 3. תנועה וחניה :
 - הסדרי התנועה יהיו כמפורט בנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
 - ההסדרים כוללים :
 - א. הרחבת הרחובות יורדי הסירה ושער ציון (הנמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת).
 - ב. בחלק העורפי של המגרש ייקבע מעבר לרכב בזיקת הנאה הדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה. איזור זה ישמש להורדת נוסעים, לפריקה וטעינה וכן למעבר הולכי רגל.
 - ג. קביעת כניסות ויציאות למרתפי לחניה מרח' שער ציון ויורדי הסירה.
 - ד. מקומות החניה יוסדרו בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
 6. תיקבע הפרדה ברורה בין שימושי המלון לשימושי המגורים בבנין.
 7. צפיפות : כ- 31 דירות.
 8. תותר הפיכת שטחי חדרי יציאה לגג לדירות ע"י שינוי הורות תכנית ג' .
 9. תותרנה בריכות שחיה למגורים הקומות הגג ובמסגרת המלון.
 10. במגרש של נחלת בנימין 1, תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, גם מחוץ למגבלות מעטפת המבנה לשימור – בתחום החצר. סעיף זה הוא תיקון, ללא תוספת שטח, של סעיף 9 בנספח ד' של תוכנית 2650ב.

התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף וכפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית. התכנית כפופה להקלה מתמ"א 13 לענין שימוש המגורים בתכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 2650ב ואישורה הסופי.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 198.5% משטח מגרש 910 מ"ר. (שטח נטו אחרי הפקעה).	תוספת 16% המותרים בהקלה (6%, 5% למעלית, 5% לשתי קומות נוספות). תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור ברח' נחלת בנימין 1.
אחוזים	שער ציון 3,5,7 : 154%, במצב של איחוד חלקות : 168% משטח מגרש 1359 מ"ר. (שטח נטו אחרי הפקעה).	סה"כ אחוזי הבניה בתכנית : 250% מתוכם למלון : 70% למגורים : 180% שטחי שרות יהיו בהתאם לתכנית מ' ולא יותר מ- 40% מהשטח העיקרי
מ"ר	נחלת בנימין 1 : בהתאם לתכניות הראשיות.	מתחם שער ציון : 4089 + 363 (16%) = 4452 מ"ר
	כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 1806 מ"ר שער ציון 3,5,7 : 2283 מ"ר	

תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור בנחלת בנימין 1.	סה"כ: 4089 מ"ר		
סה"כ שטחים עיקריים בתכנית: 5672 מ"ר המהווים 250% משטח המגרש (2269 מ"ר).	<u>נחלת בנימין 1:</u> בהתאם לתכניות הראשיות.		
מתוך שטחים אלה מיועדים <u>למלון</u> – 70% - 1588 מ"ר. <u>למגורים</u> – 180% - 4084 מ"ר.			
בנוסף לכך: שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.			
קומת קרקע + 7 קומות + חדרי יציאה לגג. מתחת לקרקע: 3 מרתפי חניה	<u>כ"ג יורדי הסירה 4,6:</u> 5 קומות (כולל קומה מסחרית, קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות וקומה חלקית). <u>שער ציון 3,5,7:</u> 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג. במצב של איחוד חלקות למגורים: 5 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג.	קומות	גובה
50%	45%		תכנית
בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה			מקומות חניה

זמן ביצוע:

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

חז"ד הצוות:

לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת היזם/בעלי הקרקע של המגרש המאוחד במתחם שער ציון על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק.
- ב. מתן התחייבות ע"י בעלי הבנין לשימור על אי תביעה על פי ס' 197 לחוק בגין תכנית השמור 2650ב'.
- ג. אישור התכנית ע"י הועדה לשמירת הסביבה החופית.
- ד. אישור סופי של ערכי שווי השטחים המבונים ע"י שמאי הועדה המקומית. שינוי בשטחי הבניה שיימחקו מבנין לשימור בעקבות שינוי הערכים יהיה באישור מהנדס העיר.
- ה. אישור סופי של יתרת זכויות הבניה בבנין בנחלת בנימין 1
2. תנאי למתן תוקף לתכנית:
 - א. אישור הולנטי"ע להקלה מתמ"א 13.
 - ב. פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 2650ב ואישורה הסופי.
3. תנאים להיתר בניה ואיכלוס:
 - א. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה בנחלת בנימין 1.
 - ב. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה התחייבות היזם לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.
 - ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה שימור בפועל של המבנה בנחלת בנימין 1 או לחלופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.

ד. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר הפחתה בזכויות הבניה בנחלת בנימין 1.
ה. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר הבטחת השימוש המלונאי בחלקים המיועדים למלון.

4. העברת חלק מזכויות הבניה מנחלת בנימין 1 לא תפגע באפשרות העברת יתרת זכויות הבניה וקבלת התמריצים בהתאם להוראות תכנית השימור 2650' לכשתאושר סופית.

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

חו"ד נוספות:

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

בישיבתה מספר 009-0003 מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סגן מה"ע עודד גבולי לא השתתף בדיון הנ"ל.
אדר' התכנית הציג את התכנית.
תושבים ובעלי קרקע ממזרח לתכנית המוצעת הגיעו עם הצעה לתכנית חלופית הכוללת מתחם גדול יותר.
הצעה זו הוצגה לצוות המקצועי ומהנדס העיר לפני הדיון בועדה, כאשר הם ביקשו להציג את הצעתם בפני הועדה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד שבועיים לצורך קבלת החלטה בלבד עם חו"ד של הצוות המקצועי לתכנית שהוגשה ע"י התושבים למתחם.

עודד גבולי סגן מה"ע לא השתתף בדיון הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

פינס 11

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מיקום: שכונת נווה צדק.
מצפון- רח' מחנה יוסף.
ממזרח- רח' כנרת.
מדרום- רח' החרמון.
ממערב- רח' פינס.



כתובת: פינס 11/ דגניה 24, דגניה 26 – שכונת נווה צדק.

גוש/חלקה:

שטח	חלקה	גוש
404 מ"ר	41	7420
224 מ"ר	42	7420

שטח קרקע: כ- 628 מ"ר.

מתכנן: אד' רובין, אלישע ורונית.

יוזם: יעקב גורסד, משה גורסד, מרגין ביאטרי.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל: שני מבנים צמודי קרקע נטושים, במצב מוזנח.

מצב תכנוני קיים:

על החלקות שבנדון חלה תכנית 2277 – נווה צדק, תכנית נפחית. תכנית 2277 מסמנת את החלקות ביעוד של מגורים מיוחד ב' (מחוץ לאזור השימור). על פי הוראות התכנית מגרשים ששטחם מעל 300 מ"ר (מחוץ לאזור השימור) יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'. לפיכך על חלקה 42, בשטח של 404 מ"ר, יחולו הוראות לפי אזור מגורים ג': ניתן לבנות בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים ומרתף. גובה מקס' 13.5 מ', 6 יח"ד. על חלקה 41, בשטח של 224 מ"ר, חלים הוראות אזור מגורים מיוחד ב': ניתן לבנות בניין בן 2 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים, גובה מקס' 10.0 מ', 3 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד בשתי החלקות. התב"ע קובעת ש- 20% משטח המגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף.

קווי הבניין המותרים ע"פ התב"ע: אזור מגורים מיוחד ג' (חלקה 42): קו בניין קדמי 0.0 מ' (על פי המצב הקיים ברחוב), קו בניין צידי בצד אחד 0.0 מ' (בתנאים) ולצד השני 3.5 מ' ובקומה רביעית 5.0 מ'. אזור מגורים מיוחד ב' (חלקה 41): קו בניין קדמי 0.0 מ', קו בניין אחורי – 4.0 מ', קו בניין צידי – 2.5 מ' או 0.0 מ' (בתנאים).

מצב תכנוני מוצע:

1. בקשה לאיחוד חלקות 41-42 למגרש אחד. הקמת מבנה בן 3 קומות וקומת גג, בתחומי המגרש המאוחד (בהתאם לתב"ע). מבנה המגורים בעל שתי כניסות נפרדות ל- 14 יח"ד. מתוכנן 4 דירות גן עם חצר אחורית, 2 קומות טיפוסיות עם 4 יח"ד בקומה ו- 2 דירות פנטהאוז. מרתף חניה עם חניות לפי תקן החניה.
2. בקשה להגדלת צפיפות דיוך מ- 9 יח"ד ל- 14. (שטח ממוצע עיקרי ליח"ד - 118 מ"ר).
3. בקשה לשינוי בקווי בנין (ללא שינוי בנפח הבניה המותר על פי התב"ע): 3 קומות ראשונות: קו בנין צדי (חזית צפון-מזרחית) במקום 2.5 מ' יהיה קיר משותף בקו בנין 0 מ'. קו בנין אחורי בחלקה 41 לאחר איחוד החלקות הופך להיות לקו בנין צידי, 3.5 מ' במקום 4.0 מ'. קומת גג: קו בנין צידי (חזית דרום-מזרחית) 3.5 מ' במקום 5 מ'. קו בנין צדי (צפון מזרח) לפי 2.0 מ' ממעקה גג.
4. קביעת מפלס 0.00- יקבע מהמפלס הגבוה בין 0 ל- 30 ס"מ מעל למדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין שתי החזיתות.
5. 2 חלופות לכניסה למרתף החניה- האחת ברמפה והשניה במשטח מעלית לרכב. משטח המעלית יהיה במפלס הקרקע.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות:

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
 2. התחייבות היזם (לפני הפקדה) כי לא התנגד לבניה בקו בנין 0.0 בקו בנין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
 3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40. (סימון זיקת הנאה).

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 09.05.2007 בה הוחלט בין היתר (לעיל החלטת הוועדה המלאה) כי תנאי להפקדת התכנית בפועל היא בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י הרישוי. מכיוון שהרישוי מאז הדיון בוועדה המקומית מתקשה בשלב שבו מוצגת בפניו נספח בינוי מנחה לקבוע חד משמעית לגבי השטחים המוצעים לעומת הקיימים, מומלץ לבטל את התנאי הנ"ל ולקבוע בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית כתנאי להוצאת היתר בניה.
המלצה זו תואמה עם הרישוי והיועצת המשפטית.

ישיבה קודמת מספר 12-2007 מתאריך 09/05/2007 סעיף 11

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

5. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
6. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
7. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

השתתפו בדיון: דורון ספיר, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ואריה שומר.

מהלך הדיון: היועצת המשפטית העלתה בפני חברי הוועדה ששינוי בקוי בניין בתכנית נפחית בסמכות הוועדה המקומית הוא בעייתי לנוכח החשש לתוספת זכויות בניה.

החלטת ועדה: לבטל את סעיף 4 בהחלטה מתאריך 09.05.2007 ולקבוע כי בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית. יש לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים לעומת התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, נתן ולוד ויפה כחלון.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום 9.1.2008 ו- 9.5.2007 דנה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית בתנאים המפורטים לעיל.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5813 בעמוד 3261 בתאריך 28/05/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

24/04/2008	מעריב
24/04/2008	הצופה
25/04/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.	אבורזק סועאד	דגניה 31 ת"א
2.	תמי אורן אפרת	מטולה 20 ת"א
3.	אריאל פוגמן	דגניה 32 ת"א
4.	אשכנזי יוסי	כנרת 17 ת"א
5.	תום שקד	דגניה 17/2 ת"א
6.	גחמון נירי	מחנה יוסף 16 ת"א
7.	גילי לחמנוביץ	כנרת 17 ת"א
8.	ד"ר דנה פוגץ עו"ד	כנרת 17 ת"א
9.	דן ורויטל פרידמן	כנרת 17 ת"א
10.	תבורי דוד	מחנה יוסף 16 ת"א
11.	טלי רובינשטיין	פינס 5 ת"א
12.	יהודה ורסנו	פינס 7 ת"א
13.	כהן יוסף	כנרת 9 ת"א
14.	מילי הורוביץ	כנרת 17/3 ת"א
15.	מירי פסטל	פינס 1 ת"א
16.	ניסן אבי	דגניה 32 ת"א
17.	צדוק אבינועם*	דגניה 19 ת"א
18.	מיכל קרסו*	דגניה 21 ת"א
19.	טביב מרדכי*	דגניה 23 ת"א
20.	גולדשטיין אמיר*	דגניה 21 ת"א
21.	אליהו טביב*	דגניה 23 ת"א

ריכוז ההתנגדויות, המענה וההמלצות:

פירוט ההתנגדויות: התנגדויות מספר 1, 2 ו- 3 שלהלן זהות לכל המתנגדים שפורטו לעיל, התנגדות מספר 4 צורפה למתנגדים 17-21 בלבד (המסומנים בכוכבית).

1. התנגדות להגדלת מספר יחידות הדיור מ- 9 יחידות ל- 14, מהסיבות הבאות:
 - א. פיתרון חניית דיירים עתידית: היזם מציג 17 חניות מתוכן 5 כפולות. אינו מציע פיתרון של 14 חניות נפרדות לכל דירת מגורים.
 - ב. דרך הגישה המוצעת הינה דרך חלקה 40. לא ברור מכוח מה יתאפשר מעבר עתידי לכלי רכב למרתף החניה מחלקה 40. היות ולא קיימת זיקת הנאה וחלקה 40 אינה בבעלות יוזם התכנית.
 - ג. מצוקת חניה בשכונה – גידול ב- 56% בסך יחידות הדיור יביא לבעיות הקשורות בתנועה וחניה:
 - מספר כלי רכב לדירה: נתוני משרד התחבורה מצביעים על גידול במספר כלי רכב ליחידת בית אב. 2 כלי רכב לבית הינו מחזה נפוץ בשכונות בעלות רמה סוציו אקונומית גבוהה כדוגמת נווה צדק. הגדלת מספר יחידות הדיור יביא לגידול מספר כלי רכב המחפשים חניה ברחוב. לשון החוק אינו מחייב המצאת שני מקומות חניה ליחידת דיור ודבר זה יקשה על דיירי האזור המקוריים למצוא חניה בקרבת ביתם.
 - מספר המבקרים בשכונה: גידול כה רב במספר הדירות ברחוב דגניה יביא לגידול במספר המבקרים מה שיעמיס על החניה ברחוב שכבר היום יש מצוקת חניה בשכונה שהיא קשה מנשוא.
 - ד. חריגות מהקלות בתב"ע – מקובלת הקלה עד 20% מתכנית בניין עיר. אף על פי כן ההקלה ליזם היא 56% ללא הסבר שמניח את הדעת.
 - ה. שינוי אופי השכונה: השכונה מאופיינת במשפחות צעירות. ההקלה המוצעת במספר תביא בהכרח להקטנת הדירות כך שלא יהיו מספיק גדולות להכיל משפחות. הדבר יפגע במרקמה המיוחד של השכונה.
 - ו. כופר חניה – תושבי השכונה מתנגדים לכופר חניה כנגד אי עמידה בחוקי החניה על פי תכניות הבניין העירוניות.

2. התנגדות לשינוי בקוי בניין :

- א. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הקובעת כי קו בניין צידי 0.0 באזור מגורים ג' יותר רק כאשר הבניין הגובל קיים או מתוכנן בקו בניין 0.0, אולם רק בצד אחד של המבנה ובכל מקרה של איחוד מגרשים יהיה קו בניין צידי 3.5 מ' ובקומה רביעית 5 מ'.
- ב. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הדורשת נסיגה של 4.0 מ' מקו בניין אחורי.
- ג. במידה ויתנו הקלות לקו בניין אחורי יש לעמוד על כך כי חלק מהקלה זו תתורגם להרחבת מדרכות בחזית הבניין לטובת מעבר לעגלות ואופני ילדים.

3. במהלך עבודות ההכנה של הפרויקט גרמו היזמים להרס של קומה שלמה בחלקה 40 ויצרו נזק רב למבנה באופן כללי.**4. איחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל- 30 ס"מ :**

- א. על פי התכנית הראשית, חלקות הגדולות מ- 300 מ"ר ניתן לבנות 3 קומות ועליית גג. התנגדות לאיחוד החלקות המאפשר לחלקה 41, הקטנה מ- 300 מ"ר לבנות 3 קומות במקום 2 קומות כפי שנקבע בתכנית הראשית.
- ב. רחוב דגניה הינו רחוב צר במיוחד (4.5 מ' רוחב הכביש ובין המבנים 5.5 מ'). לכן מבנה לאורך כמעט כל הרחוב המתנשא לגובה של 13.5 מ', יכער את השכונה ויחסום את האוויר וכניסת קרני השמש לשכונה כולה.
- ג. קביעת מפלס הקרקע כמפלס הגבוה בין 0 ל- 30.0 ס"מ מעל למדרכה והוספת קומה נוספת בחלקה 41 תגביר את החסימה של כיוון האוויר היחיד לנכס ותפגע בכמות האור הטבעי הנכנס אל הנכס.
- ד. השינויים בתכנית כפי שפורטו לעיל יובילו לפגיעה ישירה באיכות החיים ויוביל להוצאות תאורה ומיזוג אוויר ותוריד מערך הנכס.
- ה. פגיעה בפרטיות – לנכס שבבעלותי חצר פנימית הממוקמת במרכז הבית. כל הגבהה של המבנה המתוכנן לקום תביא למצב בו הפרטיות נפגעת.

מענה להתנגדויות :

נוסח ההתנגדויות שהוגשו הינו זהה לכן המענה ינתן במרוכז.

1. מענה להתנגדות להגדלת מספר יחידות הדירור מ- 9 יחידות ל- 14.

- א'. על פי הוראות התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. פיתרון של חניה באמצעות מכפילי חניה הינו פתרון יעיל ומקובל.
- ב'. הגישה המוצעת לחניה היא דרך חלקה 42, הכלולה בתכנית. היזמים נדרשו לאפשר מעבר לרכב (רישום זיקת הנאה) לחלקה 40, שמחוץ לתכנית, על מנת לאפשר בעת הוצאת היתר בניה בעתיד לחלקה 40 פתרון חניה במרתף ולהמנע ממתן קרן חניה. גודל המגרש של חלקה 40 הוא 132 מ"ר, מה שסביר להניח לא יאפשר פתרון עצמאי של חניה בתחומו.
- ג'. הגדלת מספר יחידות הדירור במגרש אינו מעמיס על השכונה מכיוון שניתנו פתרונות חניה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה הנדרשים יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא ניתן לחייב את יזמי התכנית למתן פתרונות חניה מעבר לנקבע בחוק. כמו כן, בנושא העמסת השכונה במבקרים, בשולי השכונה קיימים מגרשי חניה אליהם ניתן להפנות מבקרים.
- ד'. הקלה במספר יחידות דירור על פי חוק שבס היא אכן תוספת של עד 20% במספר יחידות הדירור. ההליך המקודם הוא הליך של תכנית בסמכות ועדה מקומית, בו ניתן להגדיל את מספר יחידות הדירור מעבר ל- 20%. היחידות המתוכננות הן יחידות יחסית גדולות (כ- 116 מ"ר בממוצע), המאפשרות מגורים למשפחות צעירות ובשכונה כדוגמת שכונת נווה צדק בה מחירי הדירות הוא מן הגבוהים בעיר, להערכתנו המקצועית, הקטנת גודל יחידות הדירור תקטין את מחיר הדירה המבוקש ויאפשר כניסה של משפחות נוספות לשכונה.
- ה'. הקטנת גודל יחידת דירור יתרום כאמור (לנוכח מחירי הנדל"ן הגבוהים בשכונה) לשמירת אופי השכונה כשכונת המיועדת למשפחות.
- ו'. תקני החניה הנדרשים על פי התכנית נפתרים במסגרת המגרש. לא קיימת דרישה לקרן חניה. ניתן להוסיף להוראות התכנית שאי עמידה בתקני החניה תצמצם את מספר יחידות הדירור.

2. מענה להתנגדות לשינוי בקוי בניין :

- א'. על פי התכנית הראשית נקבע כי קו בניין צידי במקרה של איחוד מגרשים יהיה 3.5 מ' ובצד שני ניתן 0.0, בקומת הגג קו בניין צידי- 5.0 מ'. השינוי המבוקש בתכנית הנדונה הוא בקו בניין צידי בקומת הגג בלבד. מ- 5.0 מ' ל- 3.5 מ'. שינוי קוי בניין הינו בסמכות הועדה המקומית והבקשה לשינוי קו הבניין בקומת הגג נובעת מצרכים תכנוניים, על מנת לאפשר עומק קומה סביר למגורים.
- ב'. התכנית הראשית אינה מונעת איחוד חלקות. מאחר שהבקשה היא לאיחוד החלקות למגרש בניה

אחד, קוי הבניין של המגרש המאוחד הם שני קוי בניין קדמיים ושני צידיים, אין קו בניין אחורי.
ג'. בהתאם למענה בסעיף הקודם.

3. נושא פיצוי או תיקון נזקים הוא באחריות ובטיפול בעלי הקרקע.

4. מענה להתנגדות לאיחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ:

- א. התכנית הראשית, תכנית 2277, אינה מונעת איחוד חלקות. כמו כן, התכנית כוללת אזורים בהם מותרות בניה של 3 קומות ועליית גג ומאפשרת מעבר משתי קומות ועליית גג לשלוש קומות ועליית גג במידה והחלקות גדולות מ-300 מ"ר. אדריכלי התכנית הונחו על ידי הצוות המקצועי להציג בינוי בחזית הארוכה המפרקת את החזית לגושים, על מנת להימנע מחזיתות ארוכות שאנן מאפיינות את המרקם האדריכלי בשכונה. מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית בו יודגש פתרון אדריכלי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.
יש להדגיש כי היתרון באיחוד החלקות הוא היכולות לאפשר חניות בתחומי המגרש.
- ב. התכנית הראשית כאמור מאפשרת איחוד חלקות ולא ניתן למנוע מהיזמים אפשרות זו, הכרוכה בתוספת נפח לבינוי.
- ג. התכנית הראשית קובעת כי גובה הבנייה ימדד מנקודה שבין 0 ל-30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר. אגף הרישוי בעת הוצאת היתר במיקרים בהם קיים מגרש פינתי מחשב את גובה הבניין על ידי ממוצע בין הגבה הנמוך ביותר לגובה ביותר של המדרכה. התכנית הנדונה אינה משנה מהותית, אם בכלל את גובה הבניין. התכנית הנדונה קובעת כי מפלס הקרקע 0.0 יקבע כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין החזיתות העיקריות. מטרת הקביעה הנ"ל היא על מנת לאפשר גובה קומה שיכול להחיל את כל המערכות הטכניות המקובלות כיום, כמו כן על מנת לא ליצור מצב בו חלק מקומות הקרקע יהיה מתחת למפלס הכניסה. יש לציין כי בכל התכניות המתחמיות המקודמות כיום בשכונה נקבע בדרך זו הגובה לבניין.
- ד. תשובה בהתאם למפורט לעיל, כמו כן, פגיעה בערך הנכס יש להציג.
- ה. גובה הבניין היא במסגרת המותר על פי התכנית הראשית.

המלצת הצוות: ע"י רבקה פרחי

דחיית ההתנגדויות.

מומלץ להוסיף את סעיפים הבאים להוראות התכנית: 1. במידה ולא יהיה ניתן לספק את החניה הנדרשת על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה מספר יחידות הדיור יקבע בהתאם. 2. הפתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.

בישיבתה מספר 009-0001 מיום 21/01/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

משתתפים בשמיעת ההתנגדויות: מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי.
אדרי' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית.
המתנגדים מבקשים שלא יפגעו בזכויות שלהם. המתנגדים טוענים שהקבלן עשה נזקים לחלקה 40 וחלקה 43 שלא שייכים לקבלן. לטענת המתנגדים מבוצעות בחלקה 43 עבודות ללא היתר. המתנגדים מבקשים להרחיב את המדרכות במקום ולצמצם כניסה לחניה לכניסה אחת.
נציג היזמים עו"ד ניסים ענה להתנגדויות, לטענתו העבודות המתבצעות בשטח הם בהיתר. עו"ד ניסים הודיע לועדה ששני מתנגדים הסירו את התנגדותם לתכנית (גילי לחמנוביץ ופרידמן דן מרח' כנרת 17) היזם התחייב להעביר את המכתבים על הסרת התנגדותם לועדה המקומית.
עודד גבולי סגן מה"ע התחייב בפני הועדה שאם לא תפתר בעיית החניה יורדו יח"ד בתכנית הפיתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים והמבטאים את החלקות המקוריות.
דוד רבינוביץ מנהל מח' פיקוח דיווח לועדה שיש צו הפסקת עבודה במקום מכיוון שהקבלן לא עומד בתנאי ההיתר, ולא המציאות פוליסת ביטוח מתאימה.

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה ע"י הצוות המקצועי ונציגי היזמים הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר שהיזמים ימלאו את כל תנאי ההיתר, לאחר מילוי התנאים הנ"ל הועדה תוכל לקבל החלטה לגבי ההתנגדויות לתכנית. יש להדגיש שהתכנית אינה מוסיפה זכויות מעבר לקבוע בתכנית הראשית.

משתתפים: מיטל להבי, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי.

חוו"ד דוד רבינוביץ – מנהל מחלקת פיקוח על הבניה:

בהמשך לדיון בועדת בניין ערים וכפי שדווחתי, צו הפסקת עבודה שהוצא בגלל אי המצאת ביטוח צד שלישי, ואחריות של מהנדס, מפקח, אישור של קבלן רשום וכו'.

העבודה באתר הופסקה.

אומנם הביאו את כל המסמכים הדרושים, כולל ביטוח, אך עדיין לא עובדים באתר ועדיין לא ביקשו ביטול הצו.

מבחינתנו אין התנגדות לביטול הצו אם תוגש בקשה לביטול הצו.

בישיבתה מספר 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיטל להבי דיווחה לוועדה שהיא וכרמלה עוזרי נפגשו בשטח עם היזמים והמתנגדים, ומבקשת מהועדה לתת לה 30 יום נוספים לקביעת פגישה של יזמים עם המתנגדים ביחד עם הצוות כדי להגיע להסכמות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון תוך 30 יום מהיום לאחר בדיקה נוספת של מיטל להבי וכרמלה עוזרי בהשתתפות נציג מהצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
18/02/2009	תא/מק/322 - בית הבורסה לניירות ערך
15 - 0003-09	תיקון החלטה מיום 21.1.1009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: רח' אחוזת בית פינת רח' מונטיפיורי

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת לב ת"א-דר.למ.שלום
אחוזת בית 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	70-71, 44	69, 48, 45

שטח התכנית: כ-3.3 דונאם

מתכנן: איתן גושן אדריכלים בע"מ

יזם: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

בעלות: פרטיים + עת"א

מצב השטח בפועל: בשטח קיים בנין משרדים ומסחר בן קומה אחת הכוללת יציע. כמו כן קיימים שלשה מרתפים; העליון כולל גם יציע ושני מקלטים. קיימים גם דיפון וחפירה שהופסקה המוקפים בגדר פח. כל השטחים הבנויים הללו, בהיקף של כ- 2,500 מ"ר, מיועדים להריסה והוגשה כבר בקשה להיתר לצורך זה.

מצב תכנוני קיים: התכניות בתוקף: 322 א' ו-322 (וכן תכנית "ע"1 מרתפים) מגדירות את המגרש כ"מגרש מיוחד" ומאפשרות בניה של 7,150 מ"ר עיקריים (שהם: 460% משטח המגרש) למשרדים, מסחר, שרותים אישיים ועסקיים ובתי אוכל בקומת הקרקע והיציע, בקומות 1-4 מותרים משרדים, בקומה 5 מותרים משרדים או מגורים ובקומות 6-7 ובקומת הגג מותרים רק מגורים. גובה מותר: 8 קומות עליונות מעל קומת קרקע הכוללת יציע. כמו כן מותרים מרתפים בכל תחום המגרש ובתחום הדרכים שמסביבו.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- לפרט ולקבוע הוראות בינוי להקמת **בית הבורסה החדש** בתל-אביב וזאת על ידי:
1. הוספת שתי קומות עליונות במסגרת הגובה המותר בתכניות הקיימות על פי סעיף 62.א' (א') 9, ללא תוספת שטח.
 2. קביעת קווי בניין בקומות העליונות ובמרתפים על פי סעיף 62.א' (א') 4.
 3. התרת המרת שטחי הבנייה המותרים למגורים לשטחי משרדים, במסגרת כלל שטחי הבניה המותרים. על פי סעיף 62.א' (א') 6, למעט 53 מ"ר.

פרוט יעודים/שימושיים:

על פי התכנית הראשית.
תותר המרת שטחי מגורים לשטחי משרדים בתנאי שסך כל השטחים ישאר ללא שינוי וזאת על פי סעיף 62 א. (א). 6 לחוק התכנון והבניה, למעט 53 מ"ר.

מספר קומות:

עד 10 קומות ועוד קומת גג טכנית, מעל לקומת כניסה הכוללת יציע. גובה כולל: עד 52 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (68.0 מ' מעל פני הים).

תכנית:

קומות עליונות: על פי קווי הבניה שבתשריט.
קומות מרתף: 100%, בתנאי אשור לפתרון חלחול מי נגר עילי באשור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר הבניה.

קווי בנין:

למעבר (מעבר צבורי) 5.8 מ'
לצפון (רח' מונטיפיורי): 2.0 מ'
למזרח (רח' אחוזת בית): 2.8 מ'.
לדרום (רמפת ירידה לחניון): 0 מ'.
(תותר הבלטת מסך הצללה ומדיה (הנפרד מהקומות) ב-0.8 מ', מכל צידי הבניין).

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	7,150 מ"ר שטחים עיקריים, 2,300 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.	7,150 מ"ר שטחים עיקריים, 2,300 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
	מ"ר	4,200 מ"ר שטחי שירות במרתפים של מגרש D ללא פירוט כלל שטחי השרות במרתפים.	4,200 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים (במגרש ומתחת לדרכים) ע"פ תכנית ע'1 ועל פי התכניות הראשיות 322 ו-322 א'.
גובה	קומות	עד 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת יציע ובנוסף קומת גג.	10 קומות מעל קומת קרקע הכוללת יציע, וקומת גג.
	מטר	4 קומות מרתף ועוד קומת יציע במרתף העליון.	5 קומות מרתף (ועוד קומת יציע במרתף העליון) על פי תכנית ע'1.
מקומות חניה		עד 68 מ' מעל פני הים	עד 68 מ' מעל פני הים
		מאושרים ובנויים בתחום המגרש 86 מ"ח	על פי התקן

תנועה וחניה:

- הבניה כוללת את הריסת קומות החניה החלקיות הקיימות ובניית מרתפי חניה חדשים על פי התקן.
- הכניסה תהיה (בדומה לקיים) באמצעות רמפות הכניסה לחניון "מגדל שלום".

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הבורסה לניירות ערך, הנמצאת כיום ברח' אחד העם 54, רכשה את המגרש בפינת הרחובות אחוזת בית ומונטיפיורי. מגרש זה הינו חלק בלתי בנוי בצידו הצפון-מזרחי של מבנן "מגדל שלום מאיר". בכוונת הבורסה להקים במקום זה את בית הבורסה החדש שישמש אותה לשנים הבאות.

מטרת תכנית זו (בסמכות הועדה המקומית) היא להתאים את תנאי הבניה במקום (שנקבעו באופן כללי בתכניות קודמות) לצרכי בית הבורסה המיידיים, כאשר הצרכים לטווח רחוק יותר נכללים בתכנית בסמכות הועדה המחוזית המוגשת במקביל.
צרכים אלו כוללים דרישות תפקודיות, צבוריות ובטחוניות מיוחדות, הנובעות מאופי בית הבורסה ומהיותו אחד מהמוקדים המרכזיים של הפעילות הכלכלית של ישראל.

היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו הינו ללא שינוי מהנכלל בתכניות המאושרות הקיימות.

כמו כן קובעת התכנית אפשרות חלוקת גובה בניין המותר (52 מ') למספר רב יותר של קומות (10 קומות משרדים טפוסיות במקום 8) וזאת עקב תכנון חלל פנימי ("אטריום") מעל למבואת הכניסה לבניין. בנוסף מוצע לאפשר המרת שטחי מגורים, המותרים בתכנית המאושרת, לשטחי משרדים, וזאת במסגרת סך כל השטחים המותרים כיום לבנייה במקום.

במקביל להוראות הבינוי הנכללות בתכנית זו מוכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתהווה חלק מהיתרי הבנייה של הבניין. תכנית זו תפרט, בין היתר, גם את המרכיבים של "בניה ירוקה" שיכללו בבניה, כגון: הצללה – להקטנת צריכת אנרגיה, שימוש באנרגיה שיורית לחימום, תאורה טבעית, אקוסטיקה וכו'. לגבי ביצוע ומימון התכנית ולוח הזמנים שלה קיימים כבר הסכמים והבנות בין היזמים לבין העירייה.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם במשך פרק זמן זה לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

חוות דעת יועצת משפטית:

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

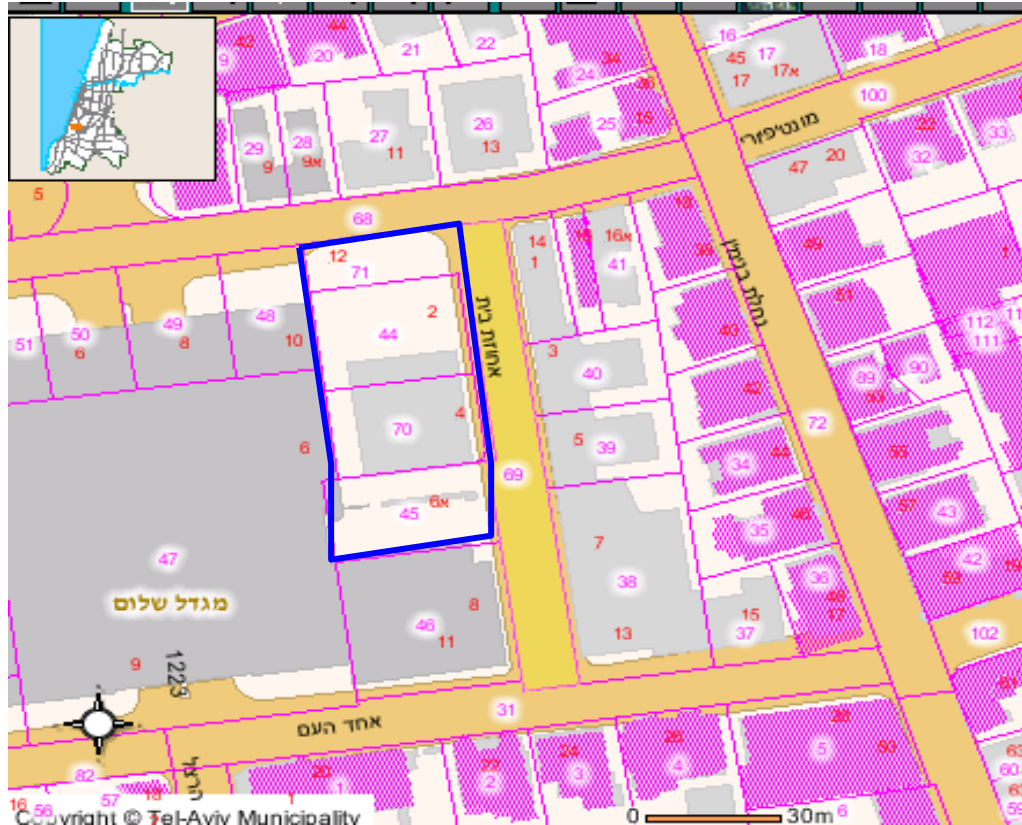
חוות דעת מהנדס העיר:

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

חו"ד הצוות:

מומלץ לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אשר תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח שתכלול את כל השטחים הפתוחים במתחם זה לאשר מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
2. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
3. מילוי התנאים כאמור בתכניות הראשיות.
4. גמר פיתוח השטח עפ"י תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי כתנאי למתן תעודת אכלוס.
5. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית.



בישיבתה מספר 0006-08' מיום 20/02/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל ערי גושן הציג את התכנית באמצעות מצגת. חברי הועדה מבקשים שהחניונים יהיו פתוחים במשך כל שעות היום והשבוע. מבקשים כי הפירוק של המבנה הקיים יעשה באופן "ידידותי לסביבה" ובאשור היחידה לאיכות הסביבה. ארנון גלעדי מבקש לקיים דיון אצל דורון ספיר בנושא פתיחת חניונים בכל שעות היום ובמחירים סבירים.

החלטת ועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח שתכלול את כל השטחים הפתוחים במתחם זה לאשור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
2. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
3. מילוי התנאים כאמור בתכניות הראשיות.
4. גמר של ביצוע פיתוח השטח עפ"י תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי כתנאי למתן תעודת אכלוס.
5. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית.
6. תנאי לאישור התכנית שהחניון יהיה פתוח 24 שעות ביממה במחירים סבירים.
7. מה"ע יציג בפני הועדה את מאזן השטחים בין המגורים לתעסוקה באזור.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר, נתן וולוך, מיטל להבי, שמואל גפן ושמואל מזרחי

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5854 בעמוד 8 בתאריך 02/10/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/08/2008	הארץ
28/09/2008	הצופה
29/09/2008	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אחוזת בית 1 ת"א	אח"ב נכסים בע"מ (רועי דורון)
הארבעה 21 ת"א	אלון עזרן עו"ד
נתב"ג	רשות שדות התעופה
נתב"ג	רשות שדות התעופה
שד' רוטשילד 45 ת"א	שלמה כהן עו"ד

מס'	פרוט הטענות	מענה והמלצות
1	התנגדות אח"ב נכסים בע"מ על ידי עו"ד עמיהוד דורון ואו רועי דורון	
1.1	בית הבורסה המתוכנן יגרום להצללת בית המתנגדים שהינו בנין לשימור ברח' אחוזת בית 1 וכן יפגע במבט לים.	התכנית הנדונה אינה מוסיפה גובה למבנה המאושר על פי התב"ע התקפה במקום, התכנית הנדונה מוסיפה קומות במסגרת הגובה המותר וללא חריגה ממנו. המלצה – לדחות את ההתנגדות
1.2	התוספת לבית הבורסה תחמיר את בעיית הרוחות והגשמים ברחוב	תנאי להיתר בניה על פי תכנית 322 א' : "עריכת סקר אקלימי בנושא השפעת הרוחות ומתן פתרונות להקטנת השפעת הרוח על תנאי הנוחות ברחוב ובשטח הפתוח במידה וידרשו עפ"י הסקר האקלימי עפ"י אשור מהנדס העיר". בנוסף קיים תנאי להיתר בניה בתכנית הנדונה: "קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה". התנאים האמורים לעיל מבטיחים התייחסות ומענה נאות להתנגדות. המלצה – לדחות את ההתנגדות
1.3	המרת שטחי מגורים לתעסוקה תחמיר את בעיית התנועה והחניה באזור	פתרונות התנועה לאזור זה הכלול במע"ר ההיסטורי של שדר' רוטשילד נדונו בעת אישור המדיניות של הועדה לכלל המע"ר, שטחי התעסוקה הכלולים בתכנית זו כלולים במסגרת 500,000 מ"ר שטחי התעסוקה שאשרה הועדה המקומית במסגרת מדיניותה הנ"ל. המלצה – לדחות את ההתנגדות
2	התנגדות רשות שדות התעופה	
2.1	תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בתמ"א 2\4 מבקשים להוסיף סעיף בדבר מגבלות אלו בתכנית	דרישת רשות שדות התעופה תשולב בתקנון התכנית כמבוקש. מומלץ – לקבל את ההתנגדות.

3	התנגדות חוכרים בבנין ברח' אחוזת בית 3 על ידי עו"ד אלון עזרן	
3.1	בית הבורסה המתוכנן ממוקם בסמיכות למגרש חניה קיים ועם פתיחת בית הבורסה המתוכנן יעשו עובדי הבורסה שימוש במגרש זה דבר שיחמיר את מצוקת החניה באזור הסובל כבר כיום ממצוקת חניה, מבקשים כי הועדה תתנה את אישורה לתכנית בכך שיובטח כי כל מקומות החניה הדרושים לתפעול הבנין החדש יהיו חדשים ונוספים על המקומות הקיימים כיום במקום	על פי האמור בתכנית: "חניה תהיה במרתפי הבנין על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה", כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן לשטח הבנין כולו יקבלו מענה במרתפי הבנין.
4	התנגדות חברת מ.מטלון בעלת נכס ברח' מונטיפיורי 9 א' על ידי עו"ד שלמה כהן	המלצה – לדחות את ההתנגדות
4.1	הוספת הקומות גורמת לבניה צפופה יותר (עשר קומות) ושימוש בכל השטח לשימוש משרדי הינה מתכון לרעש צפיפות זיהום אויר בעיות תנועה ומפגע אסתטי	התכנית הנדונה אינה מוסיפה גובה למבנה המאושר על פי התב"ע התקפה במקום, התכנית הנדונה מוסיפה קומות במסגרת הגובה המותר וללא חריגה ממנו.
4.2	הקלה של 80 ס"מ בקו הבנין תגרום לצמצום ואף לחסימה של אור טבעי ולזרימת אויר וצמצום הנוף הנשקף מבעד לנכס המתנגדת	המלצה – לדחות את ההתנגדות אין מדובר ב"הקלה" כמשמעה בחוק התו"ב, מדובר על שינוי בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א' (א') 4. בתכנית המאושרת 322 א' מותרת הבלטת מרפסות בקומת המגורים ב – 0.80 מ' ו- 1.60 מ' עבור פרגולה בקומת הגג, השינוי המבוקש מאפשר מסך הצללה משולב ברפפות זכוכית בהבלטה של 0.80 מ' מקו הבנין, אין בהבלטה זו כדי הפרעה או חסימה משמעותית לנכס הנמצא מעברו השני של הרחוב, ובאשר לחסימת הנוף הרי שהבנין הנדון נבנה בצידו האחורי של מגדל שלום שחוסם ומונע את המבטים מכיוון בית המתנגדת לכיוון בנין הבורסה, כבר כיום הנוף חסום ואינו פתוח.
4.3	ההבלטה המבוקשת הינה בין 20% ל – 40% מקו בנין הבלטה חריגה בהרבה מהסטנדרט המקובל במקרה של הקלה.	המלצה – לדחות את ההתנגדות כאמור בסעיף 4.2 לעיל אין מדובר בהקלה כמשמעה בחוק התו"ב כי אם בשינוי קו בנין על פי סעיף 62 א' (א') 4 שהינו בסמכות הועדה המקומית, ההבלטה הנדונה של 0.80 מ' מעבר לקו הבנין המאושר מתוכננת עבור הצללת הבנין כחלק מן האלמנטים ה"ירוקים" המוטמעים בעיצובו.
4.4	השינויים המבוקשים מנוגדים לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו שכן הפגיעה שתגרם לה אינה ראויה ואינה במידה סבירה.	המלצה – לדחות את ההתנגדות השינויים והתוספות המבוקשים בתכנית הנדונה הינם שינויים מינוריים ביחס לחלקות הגובלות והבנינים הסמוכים ואין בהם כדי לפגוע מבחינה תכנונית במתנגדים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י שי בוכמן, אדרי')

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

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

בישיבתה מספר 0002-009'ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שי בוכמן – הציג את התכנית בקצרה.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם, מצוקת חניה, חסימת אור ואויר. במידה ויאשרו את התכנית המתנגדים מבקשים לשנות את המדיניות ולאפשר גם לבנינים הסמוכים להתרומם לגובה הגיוני.
שי הציג את התנגדות רשות שדות התעופה ואת הסרת התנגדותם לתכנית.
נציג היזמים ענה להתנגדויות על כך שהתכנית לא משנה את גובה הבנין, לכן הצללה ומשטר הרוחות לא משתנה. החניה היא לפי תקן החניה.
ארנון מבקש שהחניה תהיה עפ"י דרישות אחוזות החוף כפי שהוחלט בדיון בהפקדה.
מיטל להבי מבקשת שתכנית העיצוב והפיתוח תהיה באישור הועדה ולא באשור מהנדס העיר.

החלטת הועדה:

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאי :

1. תנאי להיתר בניה לתכנית הוא פתיחת חניונים 24 שעות ביממה במחירים סבירים.
2. תכנית עיצוב ופיתוח תובא לאשור ועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

הנושא מובא לדיון חוזר לתיקון תנאי מס' 1 בהחלטת הועדה הנ"ל לעניין החניונים.

הבורסה לניירות ערך הוגדרה על ידי שרות בטחון כללי כמוסד אסטרטגי בעל חשיבות עליונה לכלכלה הישראלית שכל פגיעה בה משמעותה שיבוש וסיכון למערכת הכלכלה בישראל, עקב כך הוגדרו הנחיות בטחון ואבטחה מחמירות לבנין הבורסה ואין אפשרות למקם במרתפי הבנין חניות הפתוחות לציבור.

בישיבתה מספר 0003-009'ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיטל להבי דיווחה לוועדה על כך שהיא מורידה את התנאי שלה בהחלטה לתכ' עיצוב ומוכנה שמה"ע יאשר את תכנית העיצוב.
שי בוכמן הציג את התיקון המבוקש של הורדת סעיף החניה הציבורית בהחלטה, לאור מכתב היזם לפיו השב"כ אינו מאשר בבנין חניה ציבורית מטעמי בטיחות.
דורון ספיר מבקש להציג לשמואל גפן את המכתב של השב"כ לגבי החניה.

הועדה מחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מתאריך 21.1.2009 ולהוריד את סעיף 1 ו- 2 בהחלטת הועדה ולתת תוקף לתכנית.

אהרון מדואל מתנגד להורדת הסעיף החניה מההחלטה.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/מח/3793 - מתחם בן יוסף (4)	18/02/2009
דיון בהתנגדויות	16 - 009-0003



מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות – המלצת הועדה המקומית

מיקום: פינת רח' קק"ל ובן יוסף, שכונת רמת אביב ג'

כתובת: רח' בן יוסף 2-4

גוש/חלקה: גוש 6631 חלקה 219 (272 מ"ר חלקת השלמה ללא זכויות וחלקה 197 (3.163 מ"ר)

שטח לחישוב זכויות: 3,163 ד'

יזם: חברת "מודגל".

מתכנן: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

בעלות: מדינת ישראל.

פרטים: **מצב השטח בפועל:** השטח ריק מבניה, קיימת גינה במקום.

מצב תכנוני קיים:

1. על המקום חלה תכנית 1722, מאושרת משנת 1975. תכנית זו מייעדת את השטח למגרש מיוחד להקמת מבנה של משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הועדה מחוזית.
2. זכויות בניה למגרש מיוחד נקבע על פי תכנית מתאר מקומית "ל", כאשר תכנית המבנה הוא 30% משטח המגרש, ומס' הקומות המותר יקבע בתכנית מפורטת באישור הועדה המקומית והמחוזית.
3. חלקה 197 מיועדת לפי תכנית 1631א' למגרש להשלמה אשר נרשם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כפקדון לצורך השלמת מגרש מיוחד מס' 7 (חלקה 219) שבתכנית 1722. חלק מחלקה 197 משמש בפועל כדרך.

עקרונות התכנית המופקדת:

1. התכנית המוצעת מייעדת את המגרש לבנייה רוויה למגורים ולשצ"פ, להקמת 2 בנייני מגורים בני 8 ק' ו- 11 ק' כולל קומת כניסה, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. סה"כ מוצעות 76 יח"ד במגרש, בשטח ממוצע של 120 מ"ר, ובנוסף 12 מ"ר למרפסות. סה"כ זכויות הבנייה המוצעות 9,120 מ"ר לשטחים עיקריים, אשר מהבונים כ- 288% משטח המגרש המקורי.
3. הצפיפות המוצעת היא של כ-28 יח"ד לדונם נטו משטח המגרש שבתכנית (לאחר הפרשה לשצ"פ).
4. קווי הבניין יהיו 5 מ' לרח' קק"ל, בית צורי ובן יוסף, קו בניין צדדי 4 מ' וקו בניין אפס לשצ"פ.
5. תותר הקמת עד 4 מרתפים עד גבול המגרש.
6. התכנית מסדירה את מערך הנגישות לפרויקט ומציעה פתרון חניה בהתאם לתקן.

הליך קידום התכנית:

1. התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המקומית:
 - ב- 20.9.06 – החליטה הועדה לשוב ולדון, לאחר סיור במקום והצגת מאזן שטחי ציבור בשכונה.

- ב- 7.2.07 – החליטה הועדה על העברת התכנית להפקדה בועדה המחוזית של חלופת בינוי הכוללת שני בניינים בגובה התואם לסביבה הקרובה, בתנאי קבלת כתב שיפוי מהיזמים וחתימת הסכם עם העירייה על הבטחת משימות שימור בשווי זכויות הבניה שיוקנו בתכנית מעבר ל – 220%.
- בתאריך 21 לפברואר 2007 הוגש ערר על החלטת הועדה שלעיל, ע"י 2 חברי מועצת העיר, גב' מיטל להבי ומר ארנון גלעדי. ב- 27.5.07 החליטה מליאת הועדה לשוב לדון בועדת המשנה לתכנון ובניה לאחר בדיקה נוספת של מספר יחידות דיור, גובה, ואחוזי בניה.
- ב- 19.9.07 – החליטה הועדה לשוב ולדון, וזאת לבקשת התושבים שכן התוכנית המתקנת לא הוצגה בפניהם.
- יום התכנית העביר את התכנית עפ"י ס' 62' לועדה המחוזית ב- 20.9.07.
- ב- 17.10.07 – החליטה הועדה לקיים "שולחן עגול" עם התושבים בניהול נתן וולוך. בדצמבר התקיים דיון "שולחן עגול" אשר לא הגיע לכלל המלצה מוסכמת על הצדדים.
- ב- 11.2.08 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התכנית. ההחלטה כללה תנאים, ובכללם כי מה"ע יעביר מסמך למתכנתת המחוז אשר יבהיר אם נדרש לקבוע במגרש שימוש כלל עירוני או רובעי.
- התכנית הופקדה עפ"י ס' 89 לחוק, ופורסמה בעיתונים הצופה, הארץ והעיר בתאריך 25-26.9.08, ונתלו מודעות באתר ובשכונה בתאריך 15-19.10.08.
- בתקופת ההפקדה הוגשו 26 התנגדויות, וכן הוגשה התנגדות מה"ע לתכנית.

1	בשם אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ	רון צין עו"ד מגדל סונול, דרך בגין 52 ת"א
2	סורין ויזר	בית צורי 8 ת"א
3	רובינשטיין רוני	
4	רביב גסט	בית צורי 5 ת"א
5	בשם קהילת תפארת שלום	ויליאם גרוס - ת.ד. 17386 ת"א
6	גילה (אורנשטיין) אברמובסקי	בית צורי 12 (דירה 11) ת"א
7	צבי שלום אברמובסקי	בית צורי 12 (דירה 11) ת"א
8	פנינה פריצקי	בית צורי 7 ת"א
9	אילת משיח	בית צורי 7 ת"א
10	רן אבידור	בית צורי 7 ת"א
11	צאלה ורבין	בית צורי 7 ת"א
12	גילה פינטו	בית צורי 7 ת"א
13	אילנה שרייבר	ודיירים נוספים
14	ערן ארליכמן	ודיירים נוספים
15	יעקב פרל	ודיירים נוספים
16	משה ונילי וימברג	ודיירים נוספים
17	אליעזר טיוטו	ודיירים נוספים
18	בועז אפלבוים	ודיירים נוספים
19	עו"ד שאול מחרז	דיירי רח' בית צורי 10 ורח' בוואר 1
20	מיכל נוימן מורן	ודיירים נוספים
21	אהרון בלומנפלד	ודיירים נוספים
22	מיכל ווסק	בית צורי 10 ת"א
23	ירון סגלוב	בית צורי 10 ת"א
24	נירה ואשר פולני	בית צורי 9 ת"א
25	עו"ד סימה ציון 15 חתימות	בית צורי 12 ת"א
26	דן וסוניה סימון, אבי וסיגל רינגל, אבינועם שרעבי, ודיירים נוספים	בן יוסף 5 ת"א ע"י עו"ד קינן יהודיין
27	חזי ברקוביץ – מה"ע	

פירוט התנגדויות:

התנגדות (מס' 1) אברהם רובינשטיין ושות':

1. התכנית מציגה את העירייה כבעלת חלקה 197 שבתכנית. בפועל, לגבי חלקה 197 (לשעבר מגרש 9) נקבע בתכנית 1631, "מגרש להשלמה מס' 9 יירשם על שם העירייה כפיקדון לצורך השלמת מגרש מיוחד מס' 7 שבתכנית 1722". כלומר העירייה מחזיקה בחלקה כנאמן בלבד ולא כבעלים. ערב תכנית 1631 היה מגרש 9 בבעלות המתנגדת. התכנית לא אפשרה הפקעתו אלא רישומו כפיקדון בלבד לצורך השלמת מגרש 7.
2. התכנית דן מתיימרת להיות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בעוד שהסכמת "הבעלים האמיתיים" (המתנגדת) לא נתבקשה ולא ניתנה.
3. משבוטל הצורך המקורי של מגרש 7, בוטל הצורך בפיקדון להשלמה ויש להשיבו לבעלי החוקי.
4. לועדה מחוזית סמכות לדון בטענות הקנייניות הנובעות מפרשנות התכנית.
5. מגרש 9 הנ"ל נקבע בתכנית המוצעת כשצ"פ. השצ"פ שהוקצה בתכנית המופקדת הוא בלתי רגולרי, עד כי לא ניתן למצוא לו כל הגיון תכנוני. מגרש 9 מנוצל כשצ"פ כדי לשלול כל תמורה מהמתנגדת.

התנגדות (מס' 2) מר ויזר סורין – רח' בית צורי 8:

1. כללי: התכנית גובלת בבניין המגורים בו הוא מתגורר. התכנית תחולל שינוי מהותי ביעוד הקרקע, באחוזי בניה, כך שתקום במקום 2 מגדלי מגורים גבוהים, על קרקע שמשמשת היום כגן ציבורי, במקום התכנית הקודמת לפיה לכל היותר מותר היה לבנות בקרקע זו מבנה ציבורי בגובה 2 קומות, ובאופן זה עלולה לגרום לו ולתושבי השכונה נזק רב.
2. חניה ותחבורה: רוב הבניינים ברחוב נבנו בשנות ה-70, וכללו מקום חנייה אחד לדירה ואף במקרים מסויימים ללא חנייה בכלל. הבניה החדשה ברח' בן יוסף, הגדילה באופן ניכר את העומס בשכ' וברח' בית צורי בפרט, וכיום אין די חניות עבור הדיירים באזור ועבור אורחיהם, ואין באזור הנ"ל חניונים בתשלום. בניית 2 מגדלי מגורים נוספים תיצור מטרד עצום לתושבי השכונה ותגביר את מצוקת החנייה הקיימת.
3. צפיפות המגורים וריבוי המכוניות ברח' בית צורי וסביבתו גורמים כבר היום לכך שהכניסה והיציאה לרחובות בית צורי, בן יוסף וקק"ל, בעיקר בשעות הבוקר והערב הינה איטית ועמוסה ביותר ואף מסוכנת עקב עומס המכוניות הרב שנוצר.
4. פגיעה בנוף: לפי התב"ע המקורית יעוד הקרקע היה למבנה ציבורי בן 2 קומות או גינה ציבורית או מגרש חניה לתועלת הציבור. התכנית תפגע בשטחים הפתוחים, בנוף הפתוח הנשקף כיום מהדירה, תפגע באיכות החיים, תגרום לזיהום אוויר ולירידת ערך הדירה.

התנגדות (מס' 3) גב' רובינשטיין רוני – רח' בן יוסף 4:

טענת המתנגדת כבעלים ותושבת דירה ברח' בן יוסף החשה יום-יום במצוקת תעבורה וחניה ברחוב זה. בניה נוספת תכביד עוד יותר על המצב הקיים הקשה ממילא.

התנגדות (מס' 4) מר רביב גסט – רח' בית צורי 5:

1. בניית מגדל מגורים נוסף תשנה משמעותית את הנוף הפתוח מהדירה.
2. מצוקת החניה באזור בלתי נסבלת.
3. מפגע תחבורתי שהמגדל החדש עלול ליצור – כבר היום האזור פקוק גם בבוקר וגם בערב ויציאה מבית צורי לבן יוסף בלתי אפשרית.

התנגדות (מס' 5) בשם קהילת תפארת שלום - ויליאם גרוס

1. עמותת רשומה הממוקמת במרכז רמת אביב – משתייכת לתנועה המסורתית מעוניינת בקרקע. ב- 17.11.08, הגישה העמותה בקשה להקצאת הקרקע להקמת מבנה קהילתי.
2. התכנית "מפקיעה" קרקע מהציבור לטובת יזמים פרטיים – והפקת רווח אישי ע"ח רווחת הציבור.

התנגדויות (מס' 6 – 12) : נוסח התנגדות זהה שהוגש ע"י צבי שלום וגילה (אורנשטיין) אברמובסקי, אילת משיח, גילה פינטו, רן אבידור, פנינה פריצקי, צאלה ורביץ. רח' בית צורי 7 – 12.

1. התכנית פוגעת באיכות החיים ובזכויותיהם הקנייניות. שטח הקרקע הוגדר בתב"ע המקורית כמגרש מיוחד, שנועד למבני ציבור לרווחת תושבי השכונה והסביבה. על מצב זה התבססו כשרכשו את דירותיהם. שינוי הייעוד יהווה פגיעה בזכויות שלהם, במיוחד לאור עומס תנועתי בכניסה וביציאה מהשכונה, עקב מיקום הפרויקט בכניסה לשכונה, כאשר לא מוצע תכנון הולם לבעייה זו.
2. בשכונה קיימים פרויקטים נוספים של בנייה חדשה ופינוי בינוי, שרק יעלה את מס' התושבים בשכונה שיזקקו למבני ציבור כמו: תחנת מגן דוד אדום, בית כנסת ועוד. מן הראוי שהועדות המקומית והמחוזית לא יאשרו תכנית מסוג זה, ללא ראייה ותכנון עתידי.
3. התכנית המוצעת מיעדת בנייה רוויה למגורים בני 8 ק' + קומת גג, דבר הפוגע בקו הנוף ואחידות הבנייה ברחוב, היות והבניינים הקיימים בסביבה בני 6 קומות בלבד.
4. כבר היום קיימת מצוקה תחבורתית קשה ברח' בית צורי בכל הקשור לכניסה ויציאה לכיוון בן יוסף, ומשם לחוף השכונה. הרח' בית צורי מהווה אחת משתי יציאות כניסות מהשכונה והוא עמוס מאוד, קיימת מצוקת חניה וקושי בחציית כבישים ע"י הלכי רגל. התכנית תגרום לעומס נוסף ובלתי נסבל.

התנגדויות (מס' 13 – 21, 25-26) : נוסח התנגדות זהה שהוגש ע"י :

- רשימת 17 מתנגדים ע"י עו"ד לוי אבשלום - רח' בן יוסף 1
 - רשימת 13 מתנגדים ע"י עו"ד נעמי מחרז - רח' בויאר 3 ורח' בית צורי 10.
 - רשימת 15 מתנגדים ע"י עו"ד דורון אברהם - רח' בית צורי 3.
 - רשימת 16 מתנגדים ע"י עו"ד ליאור פיק - רח' בית צורי 14.
 - רשימת 23 מתנגדים ע"י עו"ד קינן יהודיין - רח' בן יוסף 5.
 - רשימת 5 מתנגדים ע"י עו"ד שראל כהן - רח' בית צורי 10, בן יוסף 12, ובוניאר 20.
 - רשימת 17 מתנגדים ע"י עו"ד שראל כהן - רח' בית צורי 8.
 - רשימת 15 מתנגדים ע"י עו"ד סימה ציון - רח' בית צורי 12
1. המתנגדים מבקשים להמנע משינוי יעוד משימוש ציבורי לבנייה רוויה למגורים.
 2. תכנית 1722 משנת 1975, החלה על שטח של 450 דונם, תוכננה ל- 2,630 יחידות דיור. מאז מס' יח"ד בשכונה הוכפל לכ- 5000 יח"ד באמצעות תכניות מפורטות, והשטחים לצרכי ציבור נשארו כשהיו.
 3. מגרשים לצרכי ציבור /מגרש מיוחד - מדינת ישראל באמצעות ממ"י צריכה לשמור על מגרשים מסוג זה לדורות הבאים, ולא יקרה כלום אם ממ"י לא יספסר את הקרקע וישאיר אותה כגינה כאשר תדרש יבנו מבנה ציבור בו 1 או 2 קומות.
 4. שטחי ציבור - מירבית השטחים למבני ציבור שבשכונת רמא"ג הפכו למגרשי חניה עקב מצוקת חנייה אדירה בשכונה. כאשר יידרשו בעתיד מבני ציבור על שטחים אלו, יבוטלו מגרשי החניה ללא מענה לצורך זה.
 - מסמך העירייה על מאזן שטחי ציבור נעשה, באופן שטחי ולא מעמיק: גודל משפחה ממוצעת בשכונה - 2.8 נפש - דבר לא ריאלי.
 - עפ"י נתונים מחודש 11/2006 בשכונת רמא"ג 5,000 יח"ד = 14,000 נפש, ובהליכי אישור תוספת של עוד 1,000 יח"ד = 16,700 נפש.
 - לא נערך סקר צרכים המצביע על השירותים הנדרשים לשכונה עם גידולה, תוך התבססות על מידע חלקי, ישן ולא מדויק.
 5. טענת הסתמכות - הקרקע היתה מיועדת מאז 1975 למגרש מיוחד, כל מי שקנה דירה בסביבה הסתמך על כך ואין מקום להכנע ללחצים של רוכשי הקרקע.
 6. פגמים בהליך הפקדת התכנית - אי העמידה בזמנים לפי חוק התכנון והבניה. החלטת ההפקדה כללה תנאי בדבר העברת מסמך, אשר יבהיר, אם מגרש זה נדרש לשכונה לשימוש כלל עירוני או רובעי. אנו דורשים לראות מסמך זה כי אנו סבורים שמנסים להסתיר מאיתנו מידע.
 7. פגמים מהותיים בתכנית המוצעת:
 - א. תקנון התכנית מלא ב"מוקשים" אשר יצוצו בעתיד אם התכנית תאושר.
 - ב. במתחם נופי - ים (בן יוסף - בויאר) רשויות התכנון הקטינו ב- 70-80 את מס' יח"ד שביקשו היזמים, וזאת כשבחנו כבר אז את השפעתה של התכנית על רח' בן יוסף. עכשיו ב"דלת האחורית" מכניסים בשכונה את אותה הפחתה.

8. אחוזי בניה מוצעים : השוואה בין תכנית נופי ים לתכנית 3793 המוצעת מלמדת כי בתכנית נופי ים ניתנו זכויות בנייה בשיעור של 220% בלבד, לעומת 337% בתכנית זו. הצפיפות בתכנית נופי ים היא של 24 יח"ד ובתכנית זו 28 יח"ד לדונם נטו. ובנוסף בתכנית זו שטח ממוצע 120 מ"ר לדירה לעומת שטח של 90 מ"ר בממוצע בתכנית נופי ים.
- אין כל סיבה להגדיל אחוזי בניה פי 1.54 בהשוואה לפרוייקט נופי ים, ולא ברור כלל מדוע הועדה המחוזית אינה מאשרת תכניות סמוכות ע"פ קריטריונים זהים.
- ע"פ תמ"א 35 צפיפות הנטו לדונם הוא 24. לכן אסור שמס' יח"ד בפרוייקט יעלה על 65 יח"ד ולהקטין את השטח הממוצע ליח"ד ל- 90 מ"ר כך שסה"כ שטח עיקרי 5,850 מ"ר המהווים 216%.
- לא מגיע ליזם שום מתנה על חשבון הציבור ואשר רק תגרום נזק לתושבי השכונה.
9. הזזת קו כחול של התכנית - יש להרחיב את תחום התכנית לגבול המערבי של רח' בן יוסף, שכן אם כבר עוסקים בהרחבת דרך צריכים לטפל בכל חתך הרחוב.
10. קווי בנין - יש להגדיל קו בנין לבית צורי 8 ל- 7.5 מ', יש להצמיד את 2 הבניינים באופן שגם קו בנין לבן יוסף יגדל.
11. מסמך התנועה: לא נערכה בחינה מקצועית בענין הפרוייקט המוצע למרות מיקומו בסמוך לכניסה הראשית לרמא"ג. ב- 1/2007 נערך "ניתוח גישות למתחם פינוי בינוי רקנטי". מאז חלפו שנתיים ויש לעדכן, שכן המסמך מנתח את הצמתים ללא בחינה של בעיות תנועה וחניה בתוך השכונה; המסמך אינו מביא בחשבון את ההשפעה המהותית של אישור תכנית 2641 (מבנה קופ"ח); אין במסמך התייחסות לצומת בית צורי - בן יוסף; המסמך מבוסס על ספירות תנועה מ- 2004/5.
- יש לבצע בדיקת תנועתית עדכנית מקיפה בשכונה, ברחובותיה, בצמתי הכניסה לרבות בדיקת נפחי התנועה, פקקים, חנייה, צמתים מסוכנים וזאת בהתפלגות לאורך כל שעות היממה, תוך התחשבות בגידול ברמת מינוע 3% לשנה.
- מבקשים להציג בפני תושבי השכונה טיוטת הדו"ח לעיון ותגובה לפני הוצאתו כמסמך מחייב.
12. חניה - סימון 4 חניות בבן יוסף (כ- 25 מ' מהצומת) ו- 5 בבית צורי מהווה סכנה בטיחותית. מאזן החניה (200) מעיד על כוונה לבקש תוספת 15 יח"ד כהקלה.
13. גובה בניינים: נספח הבינוי המנחה אינו נכון ומטעה, הן מבחינת גובה הבניינים המוצעים והן מבחינת גובה בנין בית צורי 8 הצמוד המסומן כבנין בן 8 + ע כאשר בבית צורי יש קומת כניסה + 7 + חדרי יציאות לגג. חתך ב- ב צריך לעבור גם בבנין המערבי ולהראות גבהים ביחס לבנין בבן יוסף.
- יש להוריד את גובה הבניינים, לקבע מס' הקומות ולהוסיף סעיף כי תוספת דירות וקומות תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- התכנית לא מראה מתקנים על הגג (למרות שבהוראות התכנית הגובה כוללת מתקנים).
- בבנין הצמוד לבן יוסף רואים שאין מתקנים אלא דירות גג בלבד.
- גובה קומת הכניסה (3.55 מ') הוא גובה קומה רגילה וכתוצאה מזה גובה הקומות המוצע של הבניינים לא מקובלת, ויש לקבוע שגובה ממוצע לקומה 2.93/3.04 מ' ולא 3.55 מ'.
14. הכניסה לחניון - יש להסיטה מהגדר של בית צורי 8 אל מרכז המגרש בין 2 הבתים.
15. קווי בנין - יש להגדיל קו בנין לבית צורי 8 ל- 7.5 מ', יש להצמיד את 2 הבניינים באופן שגם קו בנין לבן יוסף יגדל.
16. ירידה כאיכות החיים, זיהום אוויר וערך הדירות.

התנגדות (מס' 22) מיכל ווסק - בית צורי 10. (ללא תצהיר)

- מצוקת חניה ברח' בית צורי והרחובות הסובבים אותו, וכן עומסים בעיקר בשעות הבוקר בצמתים בית צורי, בן יוסף - קק"ל. צריך לטפל קודם במציאת פתרונות למצוקת החניה ולדרכי היציאה והכניסה לשכונה, ורק אז לתת ליזמים לממש את שאיפותיהם.
- הגינה הקיימת היום תהרס ע"י מגדל בטון - תתרום לתהליך מואץ של כיעור השכונה והפיכתה משכונה ירוקה ונאה לשכונה צפופה של מגדלי בטון.
- העדפת טובתו של היזם להפקת רווחים מקסימליים מהפרוייקט על חשבון איכות החיים של התושבים הותיקים בשכונה. היזם לא ידאג לפתור את בעיית החניה שהוא גורם עם הפרוייקט.

התנגדות (מס' 23) מר אלון סגלוב – בית צורי 10 (ללא תצהיר).

1. המתנגד מביא את מחאתו על הפעולה לא אחראית והמזלזלת באיכות החיים של תושבי השכונה.
2. המתנגד מתריע על חוסר חניה ברחוב שכבר היום מפריע לתושבי הרחוב ואורחיהם.
3. פגיעת באיכות החיים לשם העשרת הקבלן, הצמתים המסוכנות, רעש וצפיפות.

התנגדות (מס' 24) גב' נירה ואשר פולני – בית צורי 9 (ללא תצהיר)

1. פגיעה בפרטיות ובתחושת המרחב. פגיעה בנוף הנשקף והסתרת קו הראיה לים.
2. פרויקט מגורים יגרום להגדלת כמות הדירות ברחוב, ויגדיל באופן ניכר את תנועת הרכבים ולחצי התנועה ב-2 הרחובות בית צורי ובן יוסף.
3. מגדלי המגורים המוצעים, יוקמו ע"ח גינה – חורשה, וייפגעו באופן משמעותי באופייה הירוקה של השכונה.

התנגדות (מס' 27) חזי ברקוביץ – מהנדס העיר

1. היקפי הבניה עבור שטחים עיקריים המבוקשים בתכנית הינם בשיעור של כ- 295%, מחושב משטח המגרש המיוחד המקורי. יש להתנות מתן תוקף לתכנית בחתימת הסכם של היזם מול העירייה, למשימות פיתוח, כנהוג בתכניות בהם זכויות הבניה עולות על זכויות הבנייה באזור.
2. במסמכי התכנית לא מצויין מספר יח' הדיור המתוכנן במגרש, אלא רק גודל ממוצע של יח"ד. ניתן להסיק מחישוב שטח עיקרי למגורים כי מדובר ב- 76 יח"ד במתחם. יש לציין בהוראות ליעוד מגורים ג', באופן ברור את היקף יח"ד וכן לקבוע כי תוספת יח"ד מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. הבינוי במתחם וגובה הבניינים במגרש נקבעו כך שיהיו בהתאמה לסביבה הבנויה, ולא נגזרו ממגבלות בניה אחרות. לפיכך יש לקבוע שהגבהים המצויינים בנספח הבינוי ומספר הקומות הם מחייבים. תוספת גובה ו/או תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת. בנוסף, יש לציין בסעיף 6.3 ס.ק. 9 כי נספח הבינוי מחייב גם לגובה המבנים ומס' הקומות.
4. הוראות התכנית לייעוד שצ"פ אינן כוללות כל הנחיות והתניות לביצוע גן ההנצחה. כדי להבטיח ביצוע גן ההנצחה יש לקבוע תנאים כדלקמן: היתר הבנייה יכלול תכנית פיתוח לגן ההנצחה, לשביעות רצון מה"ע. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של גן ההנצחה.
5. ניסוח מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית אינם נותנים כל אינדיקציה ומידע על מיקומה המדויק של התכנית, על היקפי הבניה ומס' יח"ד, על מספר הבניינים המתוכנן וגובהם, ובכך אינם תואמים סטנדרטים המקובלים כיום בתכניות במחוז ת"א. יש לתקן את סעיף 2 בהוראות התכנית בהתאם לכך.
6. סעיף 4.2 הוראות לשצ"פ כולל סעיף שעניינו רישום שטחים ציבוריים. כיוון שקיימים שטחים ציבוריים ביעוד של דרך בתכנית, יש להוציא סעיף זה מהוראות לשצ"פ ולהפכו לסעיף נפרד במסגרת ההוראות הנוספות (סעיף 6). בנוסף, יש לתקן את ניסוח הסעיף כדלקמן: "כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו בלשכת הרשם המקרקעין, שהם פנויים מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ וחופשיים משיעבוד כלשהוא."
7. יש לתקן את שם בעלי הזכויות בקרקע בתשריט ובהוראות כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לגימא השקעות וכן עיריית תל אביב-יפו.
8. בנספח התנועה צויין 15 מק' חניה לאורחים עם כוכבית המציינת הערות לשכת התכנון המחוזית. יש לפרט את ההערות הנ"ל (אם הן רלוונטיות).
9. בנספח התנועה מצויין כי במפלס הקרקע מוצעים 15 מק' חניה ציבוריים שאינם נכללים במאזן החניה, אולם בתשריט התנועה מופיעים רק 9 חניות לאורך הרחובות. יש לתקן בהתאם.
10. יש להדגיש בהוראות התכנית כי 15 מקומות החנייה הינם בנוסף לתקן של 2 מ"ח ליח"ד, ולא כפי שמנוסח בסעיף 6.2 ס.ק. 2.

מענה להתנגדויות והמלצות הצוות:**לנושא חלקה 197 -**

1. חברת רובינשטיין קיבלה את זכויותיה לבנייה במתחם שממערב הממוקם בין רח' קק"ל -בן יוסף ו-רח' בויאר כולל שטח מגרש זה, בתכנית 1631 א'.
2. חלקה 197 לשעבר מגרש 9, מיועד להשלמת המגרש המיוחד, כאשר הוא אינו נושא זכויות בתכנית המופקדת, וזאת משום שהזכויות בגין שטח זה קיבלו חברת רובינשטיין מכח תכנית 1631 א'.
3. שטח חלקה זו מיועד לדרך ומשמש בפועל כדרך, וכן שטח בייעוד שצ"פ המצטרף למגרש נוסף של שצ"פ שהופרש מהמגרש המיוחד.
4. **לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדות לעניין זה.**

לנושא שינוי יעוד מגרש מיוחד:

1. מגרש מיוחד, הוא אינו מגרש ציבורי, אלא מגרש סחיר המיועד לשימוש בעל אופי ציבורי. רשימת התכליות המותרות במגרשים מסוג זה עפ"י תכנית מתאר "ל" כוללת שימושים כגון בתי הבראה, בתי חולים, בתי יתומים, בתי מלון ופנסיונים, בתי מחסה, משרדים של מוסדות, משרדי בנקים, בתי קולנוע, וכיוב' אשר רובם משולבים כיום במגרשים מסחריים.
 2. יש לציין כי הוראות הבינוי למגרשים מסוג אינם כוללים הגדרת קומות, אלא בתכנית מפורטת. לכן, על פניו, במסגרת תכנית מפורטת ניתן היה לאשר מס' גבוה של קומות, ולא 2 קומות כפי שמצויין בהתנגדויות.
 3. עפ"י דרישת הועדה המחוזית, הועבר מסמך המבהיר כי המגרש הנדון אינו נדרש לשימוש ציבורי כלל עירוני או רובעי:
- רובע 1 משופע פונקציות ושירותים כלל עירוניים ומטרופוליניים, ובכללם אוניברסיטת ת"א, מכללת לוינסקי, המכללה למינהל, סמינר הקיבוצים, קרית המוזיאונים, מרכז רבין, בתי ספר מיוחדים ובי"ס תיכון. כמו כן, תכניות חדשות המקודמות ברובע זה כוללות מגרשים ציבוריים כלל עירוניים ומטרופוליניים: תכנית צפון מערב העיר 3700, ומתחם רוקח-אבן גבירול.
- גם בשכונת רמת אביב ג' ואפקה קיימים מס' מוסדות כלל עירוניים, כגון: בית הלוחם, בי"ס מיוחד ברושים, בית רופאים, ומקבץ של 5 קופות חולים הכולל מרפאה יחודית לטיפול בילד.
5. **לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדויות לעניין זה.**
 6. **לטענות של עמותת תפארת שלום – רצונה של העמותה לשימוש בקרקע אינה מקנה לה מעמד של בעל עניין לנושא הגשת התנגדות לתכנית. לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדות.**

לנושא מאזן שטחי הציבור:

1. בדיקה פרוגרמטית שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית ת"א-יפו, לצרכי ציבור הנדרשים בשכונת רמת אביב ג' ושכונת אפקה הוצגה בדיונים והועברה ללשכת התכנון. בדיקה זו נערכה על רקע קידום תכניות בניה חדשות לכ- 350 יח"ד, וביחס ל- 650 יח"ד מתכניות מאושרות שטרם מומשו ו/או נמצאות בבניה וטרם אוכלסו. סה"כ תוספת של כ- 1,000 יח"ד לשכונות אלו.
2. בדיקה זו מעידה על מאזן חיובי של שטחים למבני ציבור בשיעור של 17 דונם, לאוכלוסיה הצפויה בשנת 2025. היצע השטחים לבניני ציבור כולל מגרשים פנויים וזמינים בהם ניתן לשלב מוסדות כלל עירוניים המתאימים לשכונת מגורים, במידה ויידרש. בין השטחים הפנויים הזמינים – מגרש בשטח 10 דונם ברח' בוקשפן, מגרש בשטח 11 דונם ברחוב פיינשטיין-ברזאני, ומגרש בן כ- 7 דונם ברח' בויאר.
3. שטחו של המגרש נשוא התכנית הוא כ- 3 דונם, מתוכו מוקצה שטח של כ- 600 מ"ר לגינה ציבורית פתוחה לשכונה, שטח הנדרש להקמת גן הנצחה.
4. צורתו של מגרש השצ"פ מתאימה לתכלית של גן הנצחה ולמיקום המגרש בכניסה לשכונה.
5. **לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדות לעניין זה.**
6. **כדי להבטיח פיתוח השצ"פ וביצוע גן הנצחה יש לקבוע תנאים כדלקמן: היתר הבנייה יכלול תכנית פיתוח לגן הנצחה, לשביעות רצון מה"ע. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של גן הנצחה. כמו כן, יש לקבוע הוראה בתכנית כי השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו.**

לנושא אופי הבינוי :

1. הבינוי שנקבע בתכנית כולל 2 בניינים בני 11 ו- 8 קומות, תואם את אופי הבינוי בשכונה בכלל, ובסביבת הפרוייקט בפרט.
2. בינוי זה תוקן ע"י מגיש התכנית לאור דיונים במינהל הנדסה, לאחר שהבינוי שהוגש בתחילה כלל בניין גבוה אחד במגרש.
3. לנושא קוי הבניין – קוי בניין של 5 מ' לרחובות הגובלים, וקו בניין 4 מ' תואמים לגובה הבניינים המתוכנן במגרש. יש לציין כי מרחק הבניין לרח' בן יוסף גדול מ- 5 מ', וזאת הודות לרצועת השצ"פ שלאורכו.
4. **לפיכך, ממליצים לקבל את ההתנגדויות לעניין זה בחלקן - כדי להבטיח כי הגבהים ומס' הקומות שנקבעו בתכנית יהיו סופיים, יש לקבוע כי תוספת גובה ו/או תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת. בנוסף, יש להדגיש כי נספח הבינוי מחייב לגובה המבנים ומס' הקומות.**

לנושא היקפי הבנייה :

1. היקפי הבנייה בתכנית נגזרים מהבינוי המוצע, אשר כאמור תואם את אופי הבינוי בשכונה בכלל, ובסביבת הפרוייקט בפרט.
2. 76 יח"ד שבפרוייקט זה נכללות במסגרת 350 יח"ד הנוספות בשכונה, מעבר ל-650 יח"ד שטרם נבנו עפ"י תכניות מאושרות, וסה"כ 1,000 יח"ד.
3. הצפיפות במגרש הינה סבירה לשכונה הבנויה בבנייה רוויה, והיקפיה תואמים את מגמות התכנון ברמה הארצית, עפ"י תמ"א 35. הצפיפות המתקבלת במגרש הינה 28 יח"ד לדונם נטו, שהם צפיפות של 24 יח"ד משטח המגרש המקורי (לפני הפרשה לשצ"פ).
4. **לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדות לעניין זה.**
5. **בשל היקף זכויות בשיעור של 295% יש להתנות מתן תוקף לתכנית בחתימת הסכם של היזם מול העירייה, למשימות פיתוח, כנהוג בתכניות בהם זכויות הבניה עולות על זכויות הבנייה באזור.**
6. **יש לציין באופן ברור את מס' יח"ד במטרות התכנית.**

לנושא תנועה וחנייה :

1. במסגרת קידום תכנית לפינוי-בינוי במתחם רקנאטי, נבחנה תוספת כוללת של כ- 1,000 יח"ד בשכונה בפרוייקטים השונים, על המערכת התנועתית. התסקיר התנועתי התייחס לנושאים הבאים :
מקדמי המשיכה והיצירה שפורסמו ע"י משרד התחבורה מתייחסים ל- 0.5 נסיעות ליח"ד ביציאה , ו- 0.2 נסיעות ליח"ד בכניסה בשעת שיא בוקר, ובשעת שיא אחה"צ- 0.2 נסיעות ליח"ד ביציאה ו- 0.5 נסיעות ליח"ד בכניסה לשכונה.
סה"כ תוספת נסיעות הצפויה בשכונה בגין 1,000 יח"ד החדשות בשעת שיא בוקר הינה 500 כלי רכב ביציאה, ו- 200 כלי רכב בכניסה לשכונה. בשעת שיא אחה"צ – 200 כלי רכב ביציאה, ו- 500 בכניסה לשכונה.
מבחינת פילוג תוספת הנסיעות, תוספת התנועה ברח' שלמה בן-יוסף מהווה כ- 20% מנפח התנועה הקיים.
תפקוד הצמתים והרמזורים בהתאם לנפחי התנועה המתוכננים, עומד על רמת שירות B , ועל רמת שירות C בכניסה ברח' רקנאטי בשעת אחה"צ – רמת שירות נאותה.
לכן, תוספת יח"ד ונפחי התנועה הצפויים בגינם בצמתי הכניסה לשכונה הינם קטנים ושוליים, והצמתים ימשיכו לתפקד ברמת שירות נאותה, ומבחינה תנועתית ורמת שירות, ניתן היה להגדיל עוד יותר את מס' יח"ד הנוספות בשכונה.
2. **לפיכך, ממליצים לדחות את ההתנגדות לעניין זה.**
3. לנושא תקן חנייה – הפרוייקט כולל את כל החנייה הנדרשת בתחום המגרש, בחניון תת-קרקעי, וכולל 15 מ"ח ציבוריים מעבר לתקן של 2 מ"ח ליח"ד. באופן זה, הפרוייקט אינו יוצר עומס על החנייה באזור.
4. **ממליצים לקבל את ההתנגדויות לנושא החנייה בחלקן, כך שהוראות התכנית יבהירו כי 15 מ"ח לציבור הינם מעבר לתקן של 2 מ"ח ליח"ד, להציג באופן ברור את מיקומן של 15 החניות הנ"ל בנספח התנועה. בנוסף, לקבוע הוראה המחייבת הצמדת 2 מ"ח לכל יח"ד, כתנאי להיתר בנייה.**

5. בנוסף, יועץ התנועה של הפרויקט העביר מסמך המפרט את היבטי התנועה והחנייה שהיו נדרשים, אילו הוקמה במגרש תחנת משטרה, כפי שקובעת התכנית המקורית. מסמך זה התבסס על היקפי בנייה של כ- 3,000 מ"ר לפי בניין בן 3 קומות, 30% לקומה. ביקוש החנייה יעמוד על כ- 150 מ"ר עפ"י תקן של 1:20, ובנוסף חנייה תפעולית למשאיות אספקה ולרכבי שינוע אסירים וכיוב'. מבחינה תנועתית, מערך היצירה והמשיכה של רכב עבור תחנת משטרה, הכולל גם פונקציות מושכות קהל, ועשוי היה להגיע לשיעור של פי 6 מהתנועות הנוצרות עבור המגורים. בנוסף לכך, אופי הפעילות מכתוב עמדות יציאה מהירה לרכבי כוננות ופעילות של 24 ש' ביממה.

בישיבתה מספר 0003-09/ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר הסביר לועדה את הסיבה לדיון בהתנגדויות ללא זימון המתנגדים, היות והתכנית קודמה ישירות מול הועדה המחוזית.

דורון ספיר הציע לקבל את חו"ד הצוות המקצועי.

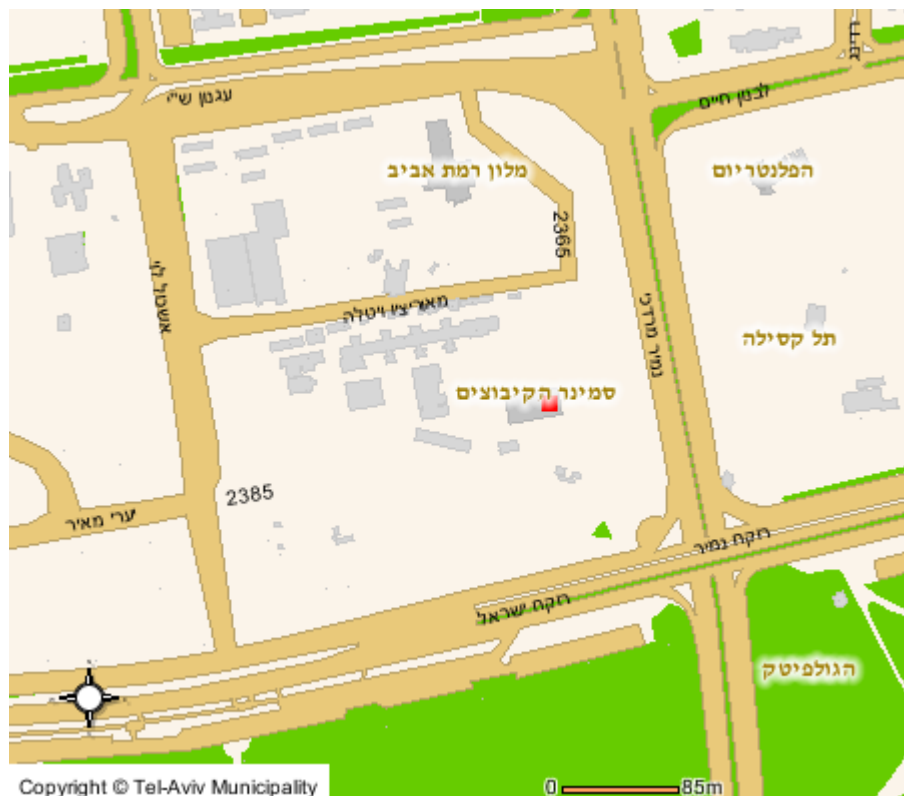
לאחר הצבעה בעניין (2 בעד שמוליק מזרחי ודורון ספיר) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (6 בעד – פאר, גפן, זמיר, להבי, גלעדי ומדואל) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית. הועדה סבורה שיש לשמור על מגרשים בייעוד ציבורי או בעלי אופי ציבורי.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/3390 - סמינר הקיבוצים (3)	18/02/2009
דיון בהפקדה (4)	17 - 009-0003



תכנון חדש למתחם סמינר הקיבוצים - דיון נוסף

מטרת הדיון: הצגת תכנית תנועה וחניה בפני הועדה לפני העברתה להפקדה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21.10.2007.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מסמכי רקע:
 25.12.2008 תשריט מעודכן מתאריך
 23.10.2008 נספח תנועה מתאריך
 25.12.2008 נספח בינוי מתאריך

המתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים.

היזם: פניקלס בע"מ.

בעל הקרקע: סמינר הקיבוצים, עת"א, ממ"י, פניקלס בע"מ.

מיקום: צומת הרחובות נמיר רוקח

גוש/חלקה: גוש 6648 חלקי חלקות 67, 68, 225, 229, חלקות בשלמות 232, 227.

שטח תכנית: 54.505 דונם.

תאור הסביבה: האזור נמצא בתהליכי בניה. בצפון מוקם פרויקט סביוני רמת אביב בהתאם לתב"ע 2196 ב' שבמסגרתה יוקמו כ- 400 יח"ד.

במזרח שכונת כוכב הצפון, בהתאם לתכנית 1112 ג'. בצומת רוקח לוי אשכול תכנית מאושרת חוות גורדון תא/2693 להקמת 166 יח"ד. התכנית לא ממושה. השטח חצוי באלכסון ע"י רצועת תשתיות ברוחב 30 – 40 מ' (שפד"ן) שבתחומה עובר צינור בקוטר 1.85 מ' לכיוון מכון הביוב בפינת ש"י עגנון ואבן גבירול, וצינורות קירור של חברת החשמל מאתר רידינג ג' שאינו בשימוש. ממזרח ומדרום שני צירי תחבורה ראשיים: דרך נמיר, ורחוב רוקח.

מצב השטח בפועל: במקום פועלת משנות ה- 50 מכללת סמינר הקיבוצים. המבנים בשטח הוקמו בשלבים ובמהלך שנים רבות. היקף הבניה כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מצב תכנוני קיים: עמותת סמינר הקיבוצים רכשה מאת רשות הפיתוח על פי חוזה משנת 1957 זכויות בעלות במקרקעין בשטח כולל של כ- 52.5 דונם בתמורה מלאה, לשם הקמת סמינר. השטח באותה עת היה ביעוד ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה- 60 פעל הסמינר לאשור תב"ע להסדרת השטח. הועדה המקומית שדנה בבקשה החליטה לשנות את יעוד שטח של כ- 29 דונם למגרש מיוחד להקמת הסמינר, אולם התנתה את אישור שינוי היעוד בהסדרת הקרקע, ובתמורה כי יתרת השטח יישאר ביעוד שטח ציבורי פתוח ויירשם ע"ש העירייה ללא תמורה. הסמינר לא השלים את פעולות הדרושות לאישור התכנית. ב- 27.3.69 אושרה על שטח זה תכנית מתאר 1111. יעוד הקרקע עפ"י תכנית זו הוא מגורים. בתשרי התכנית נכתב אזור תכנון מיוחד וזאת בגלל סמיכותו לצומת נמיר רוקח וקיטו של פרוזדור השירותים המחיבים התייחסות לעת הכנת התכנון המפורט.

מאז 1969 קודמו מספר יוזמות תכנון למתחם, בין היתר בשנים 1984, 1988, 1997, שלא הבשילו לתכנית ברת תוקף.

בפועל אין תכנית מפורטת בתוקף המאפשרת פיתוח הסמינר ומתן היתרי בניה בתחומו.

הסדרת בניה בלתי חוקית בשטח הסמינר (תב"ע 3708)

במהלך השנים נבנו בשטח המכללה מבנים למטרות שונות, חלקם ללא היתרי בניה. עת"א הגישה תביעה משפטית נגד מכללת הקיבוצים בגין בניה בלתי חוקית. על פי החלטת בית משפט השלום לעניינים מקומיים ת.פ. 1/0010000421 מיום 14.11.01 יש להרוס את המבנה נשוא התביעה.

בחודש מאי 2004 הגיעה מכללת סמינר הקיבוצים להסדר עם עת"א. הסדר זה אושר ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים. במסגרת הסדר זה נדחה מועד ביצוע צו הריסה. דחיית המועד נועדה לקדם תכנית מפורטת, אשר תאפשר הוצאת היתרים למבנים הקיימים. תכנית בנין עיר להסדרת המצב הקיים הוצגה בפני הועדה המקומית בתאריך 5.4.2006 ואושרה בתנאים.

שינויים ארציים בנושא מכללות:

משרד החינוך בחן בשנים האחרונות את נושא המכללות כחלק מעבודתו של ועדות דוברת ותומר, על מנת לצמצם את מספרן ולאחדן. הוחלט כי באזור המרכז יהיו 2 מכללות: מכללה אחת במזרח, מכללת בית ברל ומכללה נוספת במערב – איחוד מכללות לוינסקי, סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית. כיום אוחדו סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית ויש הסכם לניהול תחת קורת גג אחת, כאשר בעתיד יאוחדו גם סמינר הקיבוצים ומכללת לוינסקי. עמדת משרד החינוך כי אם לא ניתן יהיה לאחד את הקמפוסים בחטיבת קרקע אחת, ניתן להפעיל שני קמפוסים נפרדים תחת ניהול אחד.

תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תב"ע 3390)

תכנית חדשה להסדרת הבניה במתחם סמינר הקיבוצים היא חלק מהסדר העברת נכסים מקיבוצים, תאגידים וגופים שונים המשתייכים למערכת הקיבוצית וזאת בגלל מחיקת חובות אשר הוענקה למערכת זו. ביום 9.08.2000 התקשרה המכללה עם חברת הפניקס בע"מ בעסקת קומבינציה לפיה בשטח בו פועלת המכללה תוקצה חטיבת קרקע של 12 דונם לבניית מבנים חדשים עבור המכללה, המבנים בשטח יהרסו. יתרת המקרקעין תשמש להקמת מתחם מגורים. הבניה החדשה תחל עם אישור התב"ע ותקודם בשלבים. בתחילת 2004 מונה אדר' משה צור לאדריכל הפרויקט.

אתרים חלופיים להעתקת הסמינר בתל-אביב

התכנית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 30.11.2005, אשר החליטה לבחון אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף הנכסים בעירייה. היחידה לתכנון אסטרטגי הציגה במסמך מתאריך 19.12.2005 ארבעה אתרים אפשריים: מתחם מכללות "לה גרדיה" מזרח יד אליהו, מכללת איזנברג, השטח הציבורי במרכז כפר שלם, מתחם ביי"ס ביאליק.

נערכו סיורים ומפגשים בהשתתפות נציגי היזמים, המכללה וע"א. הקצאת קרקע לסמינר הקיבוצים במתחם לה-גארדיה הועלתה בדיון במינהל מקרקעי ישראל. מנהל המחוז הבחיר כי הקצאת קרקע בפטור ממכרז תוכל להתבצע ע"י חילופי קרקעות בלבד, העסקה כפופה לאישור הנהלת המינהל. כמו כן הובהר כי הקרקע אינה פנויה והפינוי יכול להיערך רק בעוד מספר שנים. היזם, חברת פינקלאס הודיע במסמך מתאריך 2.1.2007 כי סמינר הקיבוצים הודיע ליזם כי ברצונו להמשיך בהליכי התכנון על פי המתווה המקורי של ההסכם בין היזם לבין סמינר הקיבוצים במקומו כיום.

בתאריך 22.1.07 התקיימה ישיבה בלשכת מה"ע. בישיבה זו הודיעו נציגי המכללה באופן חד משמעי כי המכללה רוצה ותמיד רצתה להשאר בעיר תל-אביב, ובפרט במקום הנוכחי שהוא בבעלות המכללה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מתבסס על חלוקה לשני מגרשי משנה ביעודים עצמאיים. מכללת הקיבוצים בשטח 12 דונם במיקום סמוך לדרך נמיר, בין היתר על מנת ליצור רצף מוסדות ציבור מצפון וממזרח. הפיתוח העתידי ישאף לקיום זיקה בין פעילות המוסדות החינוכיים.

הבניה של שטח הסמינר תורכב מ 3 גושי בנינים סביב חצר פנימית.

שטח 14 דונם במרכז המתחם יוקצה לפרוייקט מגורים, שיכלול 3 מגדלי מגורים בגובה 28 קומות. בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סבינוי רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה.

צומת רוקח נמיר: ממדי הצומת כפי שנקבעו בתכנית המאושרת משנת 1969 (תב"ע 1111) מחייבים רענון ואשור תכנית חדשה. היזמים הביעו רצונם לקדם את התכנית ולא להמתין לתכנון המפורט. סוכם כי השטח בין קו הדרך במתכונתה המאושרת לשטח הצומת עפ"י תכנון חדש (שאינו מאושר) יסומן שטח ציבורי פתוח. תכנון חדש של הצומת מבוסס על תאום עם נתיבי אילון ואגף התנועה ויקודם באופן עצמאי. השטחים הירוקים שיופחו לצומת יעברו לעת"א. עד להסדרת הצומת תבדק אפשרות להקים מגרשי ספורט פתוחים בשטח זה.

על מנת לתת מענה (חלקי) לצורכי ציבור, יוקצה במסגרת תכנית זו שטח קרקע כולל של 3.4 דונם מוסדות ציבור בשתי חטיבות קרקע נפרדות. כ- 1.7 דונם יוצמדו למגרש לבניני ציבור בפית הרחובות לוי אשכול ומאוריציס ויטלה ליצירת חטיבת קרקע כוללת של כ- 3 דונם. מגרש נוסף ימוקם בסמוך לרחוב רוקח.

רצועת התשתיות תוגדר כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר כל בניה בתחומה. השטח יפותח כגן אורכי המהווה חלק מציר אלכסוני הממשיך כציר ירוק עד הים.

הפיתוח יכלול מספר צירים להולכי רגל ואופניים שישולבו בצורה רציפה, לאורך רחוב מאוריציס ויטלה, מרחוב לוי אשכול ועד דרך נמיר, מערכת היקפית לאורך הרחובות נמיר ושי"ע עגנון, וציר נוסף צפון דרום מרחוב מאוריציס ויטלה לרחוב רוקח.

דיונים והחלטות קודמות

ישיבה ראשונה בתכנית מספר מתאריך 30/11/2005 (פרוט' 28-2005) סעיף 7 **החלטת ועדה**: לשוב ולדון בעוד חודש. במהלך החודש אגף תב"ע יבדוק אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף נכסים בעירייה.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 7.3.2007 (פרוט' 6-2007ב') סעיף 13 **החלטת ועדה**: לשוב ולדון בישיבה הבאה לקבלת החלטה בלבד.

ישיבת המשך בתאריך 30/05/2007 (פרוטוקול 13-2007/ב')

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוד, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעד) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאיר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו למשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התיחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.

דיון במליאת הועדה המקומית

ביוני 2007 פנו שני סגני ראש העיריה פאר ויסנר וארנון גלעד למר דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה ובקשו לערער למליאת ועדת בנין עיר על החלטת ועדת המשנה מתאריך 30.5.2007.

נימוק לערער של מר פאר ויסנר:

שינוי תכנית בנין עיר בשטח הנתון, פותח לתל אביב יפו "חלון הזדמנויות" שמאפשר להעביר את "סמינר הקיבוצים" ואת כל ההשקעה גדולה הנלווית לאזור דרום העיר, מתוך תפיסת עולם שהעתקת הסמינר לשכונות הדרום תעלה את קרנו של האזור ותחזק אותו.

נימוק לערער של מר ארנון גלעד:

הגדלת זכויות בניה וערוב שימושים במקום יצרה מפגע כלפי פרויקט כוכב הצפון, מבחינה תנועתית / ואיכות החיים. כפי הידוע מדובר באזור שבתכניות הקיימות הוגדרו זכויות בניה המתאימות לתשתיות הציבוריות הנוכחיות.

התכנית המוצעת משנה באופן משמעותי את התכנון הכולל באזור זה ויוצרת שילוב של מגורים ומוסדות ציבור אשר בהכרח ישפיע על ההבטים התכנוניים והתנועתיים. לכן ראוי לקיים קודם החלטת הועדה המקומית שיתוף ציבור כפי שע"ת.א יפו מצהירה השכם וערב.

מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 21.10.2007.

החלטה:

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.5.2007 (פרוט' 13-2007 ב' החלטה מס' 3) כדלהלן: לאחר הצבעה בענין ר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעד) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאיר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
 2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה.
 3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
 4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
 5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה לרבות הבטחת בניית המכללה טרם איכלוס.
 6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
 7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
 8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 9. התיחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
 10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
 11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
 12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
 13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.
 14. תכנית התנועה והחניה תוצג בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה לפני העברתה להפקדה.
- בעד 9: ש. מזרחי, נ. וולך, א. שומר, י. דיין, ש. גפן, ש. זעפרני, מ. אטיאס, ר. לוינטל וד. ספיר.
- השינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית: שינוי סעיף 5, והוספת סעיף 14.

תנועה

סכמת התנועה לכלי רכב בתכנית החדשה מבוססת על העקרונות הבאים:

1. הגישה למרתפי החניה במתחם המגורים בנויה על שתי גישות ויציאות. גישה צפונית מרחוב מאוריצי ויטלה. גישה נוספת מרחוב לוי אשכול, חציה עילית של רצועת התשתיות וגישה מכוון דרום לחניון המגורים.
2. הכניסה למגדל הדרומי מרחוב לוי אשכול למרתף עצמאי.
3. הכניסה והיציאה למתחם הסמינר מדרך נמיר, לא מתוכננת גישה לסמינר מרחוב ויטלה.

בפרוייקט תשולב מערכת צירים לתנועת הולכי רגל ואופניים:

1. ציר לאורך הגדה הדרומית של רחוב ויטלה בין לוי אשכול ודרך נמיר הכולל מדרכה ושביל אופניים.
2. שביל להולכי רגל מרחוב לוי אשכול לסמינר הקיבוצים ולמתחם המגורים.
3. ציר להולכי רגל מרחוב ויטלה לרחוב רוקח משולב ברצועת התשתיות.
4. שביל אופניים ושביל להולכי רגל לאורך רצועת התשתיות.
5. שביל אופניים היקפי לאורך הרחובות ויטלה, לוי אשכול, רוקח, דרך נמיר ושי"י עגנון.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא
היתר בניה מתוקף תכנית זו, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו.

חוו"ד צוות צפון:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון כפי שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מהנדס התנועה הציג את תכנית התנועה.
חברי הועדה מבקשים לדעת איך מבטיחים את ביצוע פתרון התנועה בשלכיות הבינוי?
דורון הסביר שזה תנאי של הועדה המקומית והועדה המחוזית יכולה לא לקבל אותו.

הועדה מחליטה:

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.