

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

**פרוטוקול מספר 09-0030  
ו טבת התש"ע 23/12/2009 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 | מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה |
|             | מיטל להבי        | סגן ראש העירייה                                 |
|             | אסף זמיר         | סגן ראש העירייה                                 |
|             | שמואל מזרחי      | חבר מועצה                                       |
|             | ארנון גלעדי      | חבר מועצה                                       |
|             | שמואל גפן        | חבר מועצה                                       |
|             | הרב שלמה זעפראני | חבר מועצה                                       |
|             | כרמלה עוזרי      | חברת מועצה                                      |
|             | אהרון מדואל      | חבר מועצה                                       |
|             | דן להט, עו"ד     | חבר מועצה                                       |
|             | תמר זנדברג       | חברת מועצה                                      |
|             | בנימין בביוף     | חבר מועצה                                       |

|           |                     |  |
|-----------|---------------------|--|
| נכחו ה"ה: | חזי ברקוביץ, אדר'   | מהנדס העיר                                   |
|           | שרי אורן, עו"ד      | משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה              |
|           | עודד גבולי, אדר'    | מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר                 |
|           | אלי לוי             | מנהל אגף נכסי העירייה                        |
|           | אילן רוזנבלום, עו"ד | ע. מ"מ ראש העירייה                           |
|           | פיליפ               | מנהל היחידה למניעת דלקות                     |
|           | אלה דוידוף          | מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |

|         |               |                                      |
|---------|---------------|--------------------------------------|
| חסרים:  | נתן וולוך     | סגן ראש העירייה                      |
| משקיפים | אביגדור פרויד | ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו |
|         | אלי יהל       | ארגון הקבלנים                        |
|         | גיא נדרי      | החברה להגנת הטבע                     |
|         | רן מנחמי      | ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו |

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



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

**פרוטוקול מספר 09-0030  
ו טבת התש"ע 23/12/2009 09:00 - 13:00**

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

| תוכן סעיף   | מספר עמוד | מספר סעיף |
|---|-----------|-----------|
| אישור פרוטוקול 09-0028 מיום 25/11/2009                          |           |           |
| חלק מחלקות 7 ו-10 בגוש 6974 דיון בהפקעה - דיון רגיל             | 1         | 1.        |
| 6628/404 דיון בהפקעה - דיון רגיל                                | 3         | 2.        |
| 3260-עיר שמש 31 דיון בפיצויים (2) - לאחר שהוצג למספר חברי הועדה | 5         | 3.        |
| בית הקברות הלטיני דיון בהפקדה                                   | 16        | 4.        |
| מתחם ניסקו - שינוי לתכנית מפורטת מס' 3271 דיון בהפקדה           | 19        | 5.        |
| הוספת מרפסות רח' דרזנר 4 - 14 דיון בהפקדה                       | 22        | 6.        |
| מתחם טאגור דיון בהפקדה (3)                                      | 24        | 7.        |
| תכנית עיצוב ופיתוח לשוק בצלאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - סיור | 29        | 8.        |

בכבוד רב,

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

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| מס' החלטה    | התוכן                         |
| 23/12/2009   | - חלק מחלקות 7 ו-10 בגוש 6974 |
| 109-0030 - 1 | דיון בהפקעה - דיון רגיל       |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:** רח' בית חדש, שכונת שפירא

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מזב השטח בפועל  | יעוד ההפקעה | שטח ההפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות  | חלקה | גוש  |
|-----------------|-------------|-----------------|---------------|--------|------|------|
| השטח תפוס בחלקו | דרך מאושרת  | 1240.00         | 39899.00      | פרטיים | 7    | 6974 |
| השטח תפוס בחלקו | דרך מאושרת  | 240.00          | 16356.00      | פרטיים | 10   | 6974 |

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 590 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1475 מיום 19/09/1968 כ"ו אלול התשכ"ח

**מצב חוקי:**

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

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 7, 10 בגוש 6974 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י רבקה פרחי)  
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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 109-0030/ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לצאת לסיור בשטח ולבדוק באם ההפקעה מתאימה להיום.

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

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>            | <b>מס' החלטה</b> |
| 6628/404 -              | 23/12/2009       |
| דיון בהפקעה - דיון רגיל | 2 - 0030-09ב'    |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**



**כתובת:** קלצ'קין 15

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מצב השטח בפועל                                 | יעוד ההפקעה | שטח ההפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות            | חלקה | גוש  |
|--|-------------|-----------------|---------------|------------------|------|------|
| בחלק מהשטח פלישה של חצר הבית מרח' ארזי יהודה 3 | חניון       | 418.00          | 418.00        | קרן קיימת לישראל | 404  | 6628 |

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לחניון עפ"י: תב"ע 285 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 357 מיום 24/06/1954 כ"ג סיון התשי"ד

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלקה 404 בגוש 6628 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י סוון שם-טוב דניאל) אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה

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

**בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון לאחר מצגת ברורה יותר מה המצב בשטח ולמה מפקיעים.

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

| התוכן   | מס' החלטה                 |
|---|---------------------------|
| 31 - עיר שמש 3260 - דיון בפיצויים (2) - לאחר שהוצג למספר חברי הועדה | 23/12/2009<br>3 - 0030-09 |

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מטעם הועדה מר דוד אנזנברג ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

#### רקע:

בתאריך 3/8/09 הוגשו בפני הועדה המקומית 4 בקשות לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 3260 – צומת הפיל שאושרה ביום 25/07/2006.

#### פרטי הנכסים:

גוש: 6615 חלקה: 114 תתי חלקות: 2,4,6,7 שטח חלקה: 831 מ"ר.

התובעים הינם הבעלים של 4 דירות בבנין המצוי בעורף רחוב עיר שמש, בשכונת גני צהלה (נוה משכן), אשר בצפון העיר תל אביב.

הבנין ממוקם בשוליים הצפון מערביים של שכונת גני צהלה המאופיינים בבניה רוויה טורית של בנינים ותיקים. הבנין ממוקם בעורף רחוב עיר שמש ובסמיכות רבה לרחוב משה סנה (כביש 482) וגובל וכמעט צמוד למסעדות 206 ופקין. קטע הדרך הסמוך לבנין הינו ברוחב 30 מ' בחלוקה ל- 6 נתיבים, 3 לכל כיוון נסיעה.

#### צילום הנכס נשוא התביעה:

#### תרשים סביבה:

מבט משער הכניסה לעורף המסעדות הגובלות



#### פרטי התובעים והסכום לפיצוי:

התביעות הוגשו ע"י עו"ד אסתר כהן-צרויה בשם התובעים הבאים: בן בסט דוד (ת"ח 2), אהרון דני (אלקובי) (ת"ח 4), צרפתי גיא (ת"ח 6), רומנו אריאל (ת"ח 7).

עפ"י הערכת שמאי התובעים, מר אלי סידאווי, סך הפגיעה (כפי שנטען) ל- 4 הדירות הינה בסך **810,000 ₪** למועד הקובע 25.7.2006.

תת חלקה 2, בן בסט קורין ודוד – הדירה מהווה דירה זו מפלסית הכוללת קומת קרקע, מרתף ושימוש בחצר. שטח הדירה: קומת קרקע: 106 מ"ר, קומת מרתף: 17 מ"ר, חצר צפונית כ- 25 מ"ר וחצר דרומית כ- 35 מ"ר.

קומת הקרקע פונה לכיוון צפון ודרום וקומת המרתף לכיוון צפון ומערב. הדירה אינה פונה ישירות לדרך משה סנה (למעט נישא קטנה) וממזרח בין הדירה לדרך משה סנה מפרידה דירת אפיק. **סכום הפיצוי הנדרש: 260,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 4, אהרון דני - דירה בת 2 חדרים בשטח 40 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע. בתאריך הקובע לא הייתה הדירה בבעלות אהרון דני ולכן אין בסיס לתביעה. **סכום הפיצוי הנדרש: 130,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 6, צרפתי גיא - הדירה מהווה דירה דו מפלסית - מפלס עיקרי בקומה השנייה + עליית גג. שטח הדירה כ- 128 מ"ר כולל ממ"ד. הדירה פונה לכיוון צפון ומזרח. הדירה מרוחקת מהכביש ממוקמת באגף המזרחי ביותר בבנין זה ללא זיקה לרחוב משה סנה. **סכום הפיצוי הנדרש: 210,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 7, רומנו אריאל - הדירה מהווה דירה דו מפלסית - מפלס עיקרי בקומה השנייה + עליית גג. שטח הדירה: מפלס תחתון: 92.16 מ"ר, עליית גג: 25.43 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 15.13 מ"ר. הדירה ממוקמת כ- 30 מ' מזרחית לרחוב משה סנה ופונה לכיוון צפון ודרום. כאמור, אינה גובלת בכביש וממוקמת באגף המרוחק מהכביש ואין לה זיקה לרחוב משה סנה. **סכום הפיצוי הנדרש: 210,000 ש"ח למועד הקובע.**

#### **טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר אלי סידאווי:**

לטענת שמאי התובעים אישור התכנית גורם לירידת ערך הדירות עקב:

- מצוקת חניה ובעיות קשות של תנועה צפופה לדיירי רחוב עיר שמש.
- ביטול הכניסה הרגלית המערבית (עקב בניית חומה) מרחוב משה סנה וביטול תחנת האוטובוס המאפשרת נגישות לתושבי השכונה.
- הגדלת מסת התנועה - הרחבת הכביש והקמת המחלף צפויה להגדיל את נפח התנועה במאות אחוזים.
- רעש, זיהום ורעידות בבניינים.
- הדירה (תת חלקה 2) בקומת הקרקע תהיה "קבורה" מתחת למפלס הכביש.
- ליקויי אור ואוורור ליתרת הדירות (תתי חלקות 4,6,7).

#### **תכנית מתאר מפורטת מס' 3260 - "צומת הפיל" (מצב חדש)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25 יולי 2006.

מסמכי התכנית: תקנון, תשריט, נספח מיגון אקוסטי עקרוני מנחה, נספח נוף עקרוני, נספח מנחה חתך לאורך כביש 801 ונספח תנועה מנחה.

#### **מטרות התכנית:**

בין היתר, שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל" ע"י:

- שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת ובסביבתה.
- שינוי יעודי קרקע לדרך.
- קביעת הוראות לביצוע הדרך מבלי לפגוע באפשרויות הביצוע של רכבת קלה עפ"י תמ"א 23א', והגבת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' מעל פני הקרקע הקיימים.
- קביעת הוראות לצמצום המפגעים הסביבתיים ואמצעי המיגון הנדרשים.

#### **רוחב הדרך:**

רוחב הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218), אשר ממוקם צפון מערבית ובסמוך לחלקה מס' 114, מתוכנן להיות 42 מ' (במצב קודם היה 30 מ'). רוחב הדרך בקטע הדרומי נותר 38 מ'. רוחב רחוב בני אפרים (כביש מס' 801) נותר 32 מ'. הרחבת הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218) מתוכננת מצדו הדרום מזרחי. התכנית משנה חלק משטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" אשר חצץ בין החלקה לדרך, עליו היתה מתוכננת סוללת מיגון עפ"י תכנית 2516, לדרך חדשה.

מניעת מטרדי רעש:

התכנית כוללת מערך מיגון אקוסטי.

המיגון האקוסטי יתוכנן כך שמפלסי הרעש הנובעים מהדרך, בתחזית לשנת 2020, לא יעלו, בין היתר, על הקריטריונים הבאים:

- א. מעל dBA ביחידות Leq באזורי מגורים הגובלים בתכנית, במרחק 1 מ' מחזית המבנה.
- ב. מעל מפלס הרעש הקיים באזורי המגורים אם המפלס גבוה מ- 67 dBA.
- ג. ביצוע המיגון האקוסטי ע"י חברת נתיבי איילון, יחול על מבנים קיימים ומבנים מתוכננים עפ"י תכניות שאושרו למתן תוקף לפני הפקדת תכנית זו.

במידה ולא ניתן יהיה להשיג קריטריונים אלו יהיו בעלי הדירות במגרשים גובלים זכאים, בכפוף להסכמתם, לטיפול ע"י מיגון זירתי משלים בהתאם להמלצת הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (1999/2).

בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה במתכונתו הסופית, יבוצעו מדידות מפלסי הרעש, ע"י חברת נתיבי איילון, על מנת לוודא השגת הקריטריונים. במידה ומפלסי הרעש שיימדדו יעלו על הקריטריונים האמורים, תבצע חברת נתיבי איילון תיקונים ושיפורים למגוונים האקוסטיים עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

מיסעת הרכב תצופה באספלט שקט עפ"י המסומן בנספח המיגון האקוסטי העקרוני. היזם ידאג לתחזוקה שוטפת של המגוונים האקוסטיים הציבוריים והאספלט השקט ברצועת הדרך.

צמצום זיהום אוויר:

יעשה שימוש מירבי ככל האפשר, בשתילת עצים צפופי עלים בין הכביש לבין שימושי קרקע אחרים.

רכבת קלה:

לאורך רחובות משה סנה ובני אפרים נותר תוואי הרכבת הקלה, כפי שסומן בתמ"א 23א'. ביצוע מסילת הרכבת הקלה יהיה עפ"י הוראות תמ"א 23א'.

נספח נוף עקרוני:

עפ"י הנספח האמור מתוכנן קיר אקוסטי בגובה שבין 4-5 מ' בין החלקות בקטע הדרך הרלוונטי לבין הדרך.

הוראות אחרות:

- סימון הגשרים להולכי רגל בתשריט ובנספח התנועה הינו עקרוני. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר בניה ב"תחום לגשר מוצע".
- נגישויות למגרשים הגובלים בדרך משה סנה ודרך קרית שאול שהיו קיימות ערב הפקדת התכנית לא יבוטלו. תכנון המיגון האקוסטי בקטעים אלה של הדרך יאפשר נגישות כלי רכב למגרשים הגובלים באמצעות פתחים בקיר האקוסטי.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע מוערך כ- 20 שנים.

חוות דעת שמאי הועדה המקומית מר דוד אנזנברג:התייחסות לטענות התביעה:

להלן התייחסות לתביעת הפיצויים, לרבות חוות דעתו של שמאי התובעים, אלי סידאווי:

- לטענת שמאי התובעת חלקה מס' 111 אשר חוצצת בין חלקה 114 לדרך מיועדת במצב הקודם לשטח ציבורי פתוח ברוחב 13 מ'. במצב החדש עפ"י תכנית 3260 מיועדת חלקה 111 ברובה להרחבת הדרך, כך שנשארת רצועה ברוחב של כ- 15 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח, בין חלקה 114 לדרך. לטענתו, במצב החדש המרחק בין החלקה לדרך מצטמצם באופן משמעותי ובמקום יוקם

קיר אקוסטי . הקיר האקוסטי נקבע כבר בתכנית 2516 משנת 1993). השמאי טוען כי התקרבות הכביש, כמתואר, גורמת לירידת ערך הנכסים נשוא התביעה, זאת בגין מטרדים דוגמת מטרדי רעש וזיהום אויר ואחרים שפורטו.

- מדידה גרפית מתשריט התכנית מלמדת כי המרחק, במצב הקודם, בין קצה הדרך לבנין הינו 21 מ' ואילו במצב החדש המרחק בין קצה הדרך לבנין הינו 9 מ'. יתרה מכך, שמאי התובעים מתעלם מן העובדה כי במצב החדש יינתנו פתרונות אקוסטיים, בין היתר, בשטח שבין הדרך לנכס. הכביש בקטע הרלוונטי אף יונמך, יעשה שימוש באספלט שקט וכדומה.
- שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה מפורטים ומובהרים לפני ואחרי אישור התכנית. יתרה מכך, השמאי אינו מציג נתונים המלמדים על עליה במפלסי רעש וזיהום לאחר אישור התכנית. כל התחשיב מבוסס על קיבוץ ואיחוד של מספר רב של רכיבים שנטען, בלא הסבר וללא נימוק, שהם פוגעים. כל רכיב "פוגע" שהוצג מייצג אחוז קטן מאוד מהשווי, אך הסה"כ המתקבל גבוה וכאמור לא מנומק ולא מוסבר. בנוסף, התחשיב כולל רכיבים חופפים וחוזרים על עצמם בשמות וכינויים שונים.
- תכנית 3260 לא שינתה למעשה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע לשווי דירות התובעים. הדירות ממוקמות מאז ומתמיד בסמיכות רבה לעורק תנועה ראשי המקשר בין מספר ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן (3 נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים). הדירות ממוקמות בסמיכות רבה לצומת סואן, כאשר שלוש מהן כלל אינן גובלות בדרך משה סנה (ראה הרחבה בעמוד 28 בסעיף 11ג').  
יתרה מזו, מעיון בדוח הועדה המחוזית מיום 7.8.2005 עולה כי קיר התמך במתכונתו הנוכחית הוקם, למעשה, לפי בקשת התובעים... (לעניין): "התנגדות תושבי רחוב עיר שמש מס' 27, 31 ו-35 (גוש 6615 חלקות 112, 117 ו-114)... על הועדה לפסול את חלופת המיגון הנמוכה ולקבוע כי חלופת המיגון המועדפת היא קיר בגובה של 5-6 מ' ע"פ החלופה הגבוהה - לקבל את ההתנגדות" (דהיינו, הועדה קיבלה את דרישת התובעים לקיר תמך גבוה).
- מטרת תכנית 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא, ואשר אף עתיד לגדול לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שכונת נווה גן עתידה לאכלס מאות יחידות דיור חדשות, אשר יעמיסו על מערך הכבישים הקיים באזור. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש וזיהום האוויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון. בתכנית 2516, אשר אושרה בשנת 1993, כבר נקבע כי "בשטח ה ש.צ.פ. הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך אשר תאשר ע"י השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א".
- בפסיקת בית המשפט העליון בעניין ברעלי, שעסק בנוקי רעש כתוצאה מאישורו של כביש סואן ליד **סביבה שקטה**, קבע בית המשפט כי: "כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי מכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו".  
מה גם שהחלקה נשוא התביעה ממוקמת במצב הקודם על כביש סואן ובסמוך לצומת ולא הייתה ממוקמת במקום שקט ופסטורלי מעולם.
- לעניין הקיר האקוסטי ה"תורם", לפי התביעה, בשמות ובכינויים שונים כמחצית מסכום התביעה, זאת על פי ה"תחשיב" של שמאי התובעים (מטרדי רעש + חסימת אור שמש ואויר + פגיעה כללית באיכות החיים) לא ניתן לתבוע בגינו מאחר וכפי שכבר פורט מקורו בתכנית מס' 2516 משנת 1993. בסעיף 9 ג' לתקנון התכנית נקבע כי: "בשטח ה ש.צ.פ. הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך, אשר תאשר ע"י השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א". בנוסף, כפי שכבר פורט, חתך הקיר וגובהו נקבעו ע"פ התנגדות התושבים שהתקבלה.

- במחקר שנערך ע"י יעקב אודיש ולריסה פליישמן ממשרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, נמצא כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה במוצע בכ- 0.95% לכל דציבל. עוד נתגלה כי כאשר הדירה חשופה לשני מקורות רעש (כבישים) זה עלול להוריד משווייה עד ל- 5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו. כמו כן כי הרעש משפיע על המחיר בצורה לא ליניארית. הדירות ממוקמות כאמור בסמיכות רבה ל"צומת הפיל" וחשופות לרעש העולה גם מרחוב בני אפרים וגם מרחוב משה סנה צפון. מכאן, שהשוק אדיש למעשה לתוספת רעש, אם בכלל תהיה כזו במצב החדש, שכן לא הוכח כי במצב החדש תהיה תוספת רעש, אדרבא המצב החדש מציע פתרונות מיגון אקוסטי ושיקוע הכביש, שלא קיימים במצב הקיים.
  - אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעת מגלם תחושה סובייקטיבית שלו ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים לפני ואחרי. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. יתרה מכך, השמאי אינו מציג תחשיב הכולל את שווי הדירות לפני ואחרי אישור התכנית אלא רק רכיבי פגיעה בהן ומהם נגזר, לכאורה, השווי אחרי. מהות הפגיעה לא בוססה ולא גובתה בחוות דעת מקצועיות (למשל, יועצי אקוסטיקה, סביבה ואחרים).
  - יש מדדים מדעיים ידועים לבחינת נושא הרעשים. כאן נטענו טענות כלליות ביחס לתוספת הרעש, לכאורה. לא הוצגה כל מדידה המצביעה על תוספת הרעש. לעומת זאת, תכנית 3260 לוותה בחוות דעת סביבתית אקוסטית מפורטת המבטיחה עמידה בתקנים. לפי הסקר הסביבתי צפוי במקום מפלס רעש של 54.1 דציבל (עם מיגון), הרבה מתחת לנורמה המותרת (קולטן R-32).
  - נציין כי קיימת סתירה לוגית מהותית בשומת השמאי סידאווי. בתביעתו קיים רכיב בשם "ירידה ברצון לרכוש נכס באזור/אי סחירות 3%-4%". נתון זה מבטא, למעשה, את מחיר השוק לאחר הפגיעה (הנטענת) מאחר והוא מבטא את המחיר ש"קונה סביר" ישלם בעד הנכס ובו כבר כלולים כל רכיבי ה"פגיעה". מדובר סה"כ בטענה (מופרכת) לירידת ערך, גם לטענת התובעים, של 3%-4% בלבד - לפי סעיף 200.
- להערכתנו, השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית. מדובר בבנין שמזה שנים רבות יושב בחזית דרך בין עירונית סואנת ורועשת, בצמוד למבנה מסעדות, ואין כל השפעה לשינוי המזערי שמוצע בתכנית ואשר לא הוכח נזקו ויש בו אף אלמנטים משביחים.

מסקנות שמאי הועדה מר דוד אנונברג:

**לאחר שבדקתי ובחנתי הנושא ולאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את 4 תביעות הפיצויים שבנדון, שכן תכנית מס' 3260 אינה פוגעת בשווי ארבע הדירות שבנדון וזאת מהסיבות העיקריות הבאות:**

- הסוללה האקוסטית נקבעה כבר בתכנית 2516.
- חתך הסוללה נקבע לפי בקשת התובעים בעקבות ההתנגדות שהגישו לתכנית 3260.
- תת חלקה 4 בגוש 6615 לא הייתה בתאריך הקובע בבעלות התובעים.
- כל הדירות הנותרות אינן גובלות בדרך משה סנה לפי העיקרון שנקבע ע"י ועדת הערר המחוזית בעניין נתיבי איילון בחולון.
- לא הוצגו כל תחשיב ממשי ונתונים להוכחת ירידת הערך.
- כל שאר הגורמים והשיקולים כפי שפורטו בגוף חוות הדעת.

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

- מהות התביעה: טענות לירידת ערך הדירות הנ"ל (שבבעלות התובעים ה"ה בן בסט, אהרון (אלקובי), צרפתי ורומנו) בעקבות אישור תב"ע 3260 ("צומת הפיל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25.7.06 (להלן-"התכנית"). הבנין בו מצויות דירות התובעים ממוקם בעורף רח' עיר שמש, על חלקה ששטחה 831מ', הוא בסמיכות רבה לרח' משה סנה, וגובל כמעט בצמוד ל"מסעדת 206" ו"פקין".
- מטרת התכנית, בתמצית: שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל", בעיקר ע"י שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת וסביבתו, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים ואמצעי מיגון. כן נקבעו הוראות לביצוע הדרך עם הגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול. חלק מחלקה 111 שבצומת, הופך מיעוד שצ"פ – להרחבת דרך.
- לדעת התובעים, נגרמת ירידת ערך דירותיהם, בעקבות התכנית, מן הנימוקים העיקריים האלה:
  - מצוקת חניה ועומס תנועה.
  - צמצום השצ"פ בחלקה 111 לצורך הרחבת דרך, מקרב את חלקת הבנין (נשוא התביעה) לדרך.
  - הגברת "מטרדי הרעש", "זיהום אויר".
  - ביטול הכניסה המערבית מרח' משה סנה.
  - דירה "קבורה" מתחת למפלס הכביש (תת חלקה 2).
  - התביעות מגובות בחוות דעת שמאית של השמאי אלי סידאוי.
- השמאות מטעם הועדה המקומית, ע"י השמאי מר דוד אנזברג (להלן-"שמאי הועדה") דוחה את תביעות התובעים. הועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות הדעת המפורטת והמלומדת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות. הטעמים העיקריים לדחיית התביעות, כפי שמפורטים בשמאותו של "שמאי הועדה" הם:
  - לא חל שינוי מהותי "ממצב קודם" ל"מצב חדש", ככל שמדובר במחיר השוק של הדירות התובעות.
  - מיקומם של בנין ודירות התובעים בקרבה רבה מאוד "לצומת הפיל" (גבול החלקה מצוי במרחק של 120 מ' מ"צומת הפיל"), ממילא חושפת אותם למטרדי הרעש "זיהום האויר", והתכנית אינה משנה דבר מבחינה זו. מאז ומתמיד סמוכות הדירות התובעות לעורק התנועה הראשי ולצומת הסואן.
  - מבחינה זו לא השתנה דבר. אדרבא: התכנית קובעת מיגונים אקוסטיים ככל שיידרש, שיקוע דרך, ואספלט שקט, אלמנטים שאף ישיבחו את נכסי התובעים. הבנין בו מצויות הדירות הינו בנין ותיק מאוד משנות ה-50, בן 3 קומות מעל קומת מרתף. מצב אחזקתו ירוד ומצבו הפיזי גרוע.
  - שיפור מערך הכבישים בצומת הסואן עפ"י התכנית יפחית היקפי תנועה וממילא יפחית רעש וזיהום אויר.
  - מצב "הדירה הקבורה" לא השתנה בהתחשב בקיר האקוסטי עוד בתכנית הקודמת. דירה זו כלל אינה פונה לתכנית ואינה "גובלת" לתכנית!
  - רצועת שצ"פ תשאר. המרחק בין קצה הדרך לקצה הבנין הינו 9 מ'. עפ"י התכנית יינתנו פתרונות אקוסטיים, בין הדרך לנכסים התובעים. ראוי עוד לציין, כי חתך סוללת המיגון נקבע לפי בקשת דיירי הבנין עצמם, בעקבות התנגדותם לתכנית. הסוללה האקוסטית הופיעה כבר בתכנית קודמת 2556.
  - עפ"י התכנית לא יבוטלו נגישויות לחלקה התובעת.

○ שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה, ומחירי שוק. גם אין בשומתו כל ראיה לגבי עליית מפלס רעש. אומדנו מגלם תחושה סובייקטיבית בלבד ואינו מבוסס כלל. אין כל חישוב ו/או ביסוס ו/או הצבעה על מחירי הדירות לפני ואחרי התכנית עפ"י עיסקאות ו/או השוואות במחירי שוק. שמאי התובעים הוא בעצמו שקובע מחירים בעלמא.

לפי כל הפסיקה, תביעה המבוססת על מין שומה לא רצינית שכזו, דינה להדחות כבר על הסף מניה וביה! שכן, כידוע, נטל הראיה על "ירידת ערך" הנכס מוטל על התובעים. ושומתם, כפי שהוגשה, אינה יכולה להוות בסיס כלשהו להרמת הנטל האמור. החלטה מנומקת וחשובה בענין נטל הראיה והצורך בביסוס שומת התביעה ניתנה ע"י ועדת ערר מחוז מרכז בתק 270/08, לנדסהוט נ' עמק חפר, ולענין זה ראה גם: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' כפ"ס פד"י חמו (4) 627. ע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, פד"י מז (2) 402. ע"א 483/86 בירנבך נ' ת"א-יפו פד"י מב (3), 228. עמ"נ 442/04 חיפה נ' דוד ויצחק תק-מח 2004 (4) 5928. ערר 9005/08 בענין קסיס, ועדת ערר מחוזית חיפה, שם, למשל נקבע:

**"נציין, כי בהתאם לפסיקה אין די בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת**

**שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים.**

**ראה עוד פס"ד בענין דומה, חברת גוש 2842 חלקה 10, וכן עת"מ 200/03 חקק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א".**

בערר 405/07 שניידר נ' נתניה (מרכז) נאמר מפורשות: "פגם מהותי המצוי בשומת העוררים הינו העדר פרוט כיצד הגיע שמאי העוררים לירידת ערך בגובה 20%. השומה נעדרת פירוט של בסיס העובדות, ההערכות והתחשיבים".

לאחרונה, פורסמה החלטת ועדת ערר (מרכז) בערר מס' 185/07 אלטמן ואח' נ' ראשל"צ, וגם בה נאמר: "כך בין היתר, שמאי העוררים לא פירט כלל בחוות דעתו כיצד ערך את תחשיביו, וכיצד הגיע לערכים שקבע בכל דירה ודירה הן לענין שוויה לפני אישור התכנית והן לענין שוויה לאחר אישור התכנית".  
**הערעור נדחה.**

ובכן, בהעדר דוגמאות וניתוח לביסוס חוות הדעת השמאית של התובעת, לא תיחס הועדה משקל לחוות הדעת.

שמאי הועדה מצטט לענין זה מתוך פסיקת ועדת ערר מחוז המרכז בענין "נתב"ג 2000" בה נדחו מאות ואלפי תביעות. שם נאמר:

**"אין מחלוקת על כך כי העקרון הבסיסי השולט בין שיטות השומה השונות הוא עקרון ההשוואה או עקרון שווי השוק. על פי עקרון זה, על מנת לקבוע את שוויו של נכס מקרקעין יש להשוותו לנכסים אחרים שנעשו בהם עסקאות ומחירים, לכן כבר ידוע, ולגזור מעסקאות אלה את מחיר הנכס הנדון. מבחן זה מבוסס על המחיר ששולם בעסקאות אחרות, במכירה**

ממוכר מרצון לקונה מרצון, לנכס דומה בגודלו, במיקומו, באיכותו ובשאר תכונותיו, תוך ביצוע התאמות המתבקשות.

שיטת ההשוואה נחשבת לאמינה ביותר והיא ללא ספק השיטה האולטימטיבית (ר' למשל ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל פ"ד מ (4) 154, 156, ע"א 323/85 מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185, 188).

למרות העמדה השמאית המתוארת בשומת התובעים, לפיה חלה ירידה דרמטית של כ- 30% בערכי המקרקעין בשכונות מגורים שלמות, אין כל התבססות של שמאי התובעים על נתוני עסקאות ששימשו בסיס לקביעותיהם".

• ההגבלה לתבוע לפי סעיף 197 מול פיתוח טבעי

לגבי ניצול מקרקעין לצורך פיתוח ולתועלת הציבור כבר נקבעה לא פעם החשיבות שבדבר והמוגבלות היתרה של הפרט לתבוע עפ"י סעיף 197 כאשר הפיתוח הוא פועל יוצא טבעי של היישוב.

- "בפס"ד ויטנר" אמרה כב' השופטת בייניש (סעיף 16):  
"עוד מימים ימימה נקבע בפסיקתנו כי התכלית של דיני התכנון והבניה באופן כללי היא לאפשר למדינה לנצל את המשאב החומרי של המקרקעין בצורה אופטימלית ולהסדיר את השימוש של הציבור במקרקעין כדי "להגשים מטרות מסויימות הנעוצות בטובת הכלל..."  
"על מנת להגשים מטרות ציבוריות אלה, יש לאפשר לרשות לפגוע בקנין הפרטי. המקרקעין הוא משאב לאומי מוגבל, ונדרשים בו שירותים חברתיים רבים. לפיכך, זכות הקנין של הפרט כפופה לעקרון של אחריות חברתית, שתאפשר את ניצול המשאב המוגבל באופן שתביא לתועלת הכלל". עמד על כך הנשיא ברק בע"א הורוויץ שלעיל, בעמ' 938".

לאחרונה, ניתנה ע"י ועדת הערר (מרכז) בערר 185/07 אלטמן ואח' נ' הועדה המקומית ראשון לציון, החלטה חשובה שקטעים בה תואמים לענייננו. נצטט כאן ארבעה קטעים קצרים מתוכה:

- (מתוך ערר 47/06) לירן נ' ראש העין):  
"לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בניה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי".
- "על הגבלת יכולתו של הפרט לתבוע פיצוי בגין כל נזק הנגרם לקניינו, עמדו גם המלומדים השונים, לאמור:  
"החיים בחברה והאינטרקציה בין האנשים מולידים בהכרח נזקים בתחומים שונים, כולל תחום התכנון. אם ברצוננו לקיים חיים חברתיים תקינים לא נוכל ולא נרצה לקיים בירור משפטי לגבי כל נזק ... על מנת לעורר התחשבות הדדית, שהיא הבסיס לכל

חברה, יש לצמצם במידה כלשהי את היקף המצבים שבהם זכאי פרט אחד לתבוע מפרט אחר או מהרשות פיצוי בשל פגיעה בו"  
 (פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון/ דפנה לוינסון-זמיר, ירושלים, התשנ"ה-  
 1994, עמ' 127 ואילך).

○ "מבחן ההדדיות מזכיר לנו שבעל המקרקעין הנפגע הוא חבר בקהילה נתונה, הנהנה באופן שוטף מיתרונות רבים הנובעים מתוכניות אחרות של אותה קהילה, אשר אין הוא נדרש לשלם בעדם במישרין. על כן, מן הראוי להטיל עליו גם חובות ביחס לקהילה".

○ "דברים אלו צוטטו ואומצו על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד כ"ו (4) 913), וכך נאמר שם, בין היתר:  
 "מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידו הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

● בנייה בעיר  
 כידוע, הפסיקה גם קובעת (כדוגמא, "פס"ד ברעלי"), כי מי שמתגורר בעיר, קל וחומר, בצמוד לצומת סואן, "צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י מכוניות" ובמיוחד כי "העיר תפתח, כבישים חדשים יסללו... וזהו מטרה שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו".  
 פסיקה זו הולמת בדיוק את המקרה הנדון.

● "שמאי הועדה" קובע בשורה התחתונה, כי לאור המיקום הנדון, שוק הדירות אדיש לחלוטין, "לתכנית", ובוודאי שאין ירידת ערך לדירות התובעות.

● **אי גבילות:**  
 שלוש דירות תובעות, תתי חלקות 7, 3 ו-6 אינן גובלות "בתכנית" ודין להדחות על הסף (בתביעתן עפ"י סעיף 197). דירות אלו הן עורפיות לתכנית, בין לבין התכנית חוצצות דירות אחרות המהוות חלקות עצמאיות ולפי "פס"ד ויטנר" ופסיקת ועדת ערר מחוזית ת"א בשיבה 23/07, אינן עונות על הגדרת "גובל".

● **לא הוכחה בעלות**

לגבי הדירה התובעת תת חלקה 4, לא הוכחה בעלות התובעים איילת ודני אהרון "ביום הקובע". אגב, ערך דירה זו בכלל עלה, חרף התכנית, כפי שעולה משומת שמאי הועדה ומנתוני מס שבח.

● **לסיכום: אין ולפחות לא הוכח, שינוי "לרעה" "ממצב קודם" ל"מצב חדש"**

בשורה תחתונה לחוות דעת זו: אין שום פגיעה בנכסי התובעים בהשוואה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" (ובכל מקרה לא הובאה שום ראיה לפגיעה כזו) והשוואה כזו, רק היא הקובעת לגבי תביעה עפ"י סעיף 197.

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" על פי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם **עובר** לתכנית הפוגעת, ערב התכנית הפוגעת, וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, פ" מב (3) 228, 234 :

**"הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה".**

וכך גם נאמר בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מט (1) 436, 473 ע"י כב' השופט זמיר.

• סעיף 200

לגבי התביעות הנדונות חל, בכל מקרה, סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, לפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הנכסים התובעים, אין היא מחייבת תשלום פיצויים.

חו"ד מה"ע

**יש לדחות את התביעות מהטעמים המפורטים מעלה ולאמץ את חו"ד השמאי דוד אנזנברג המצורפת להחלטה ואת חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל .**

**בישיבתה מספר 0024-09ב' מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

מהלך הדיון:

ערן פרידלר הציג את התביעה לפיצויים ואת חו"ד השמאים. מיטל מבקשת לצאת לסיור במקום ורק לאחר מכן לדון בנושא. עו"ד שרי אורן הבהירה בפני החברים שכבר דנו בכמה תביעות לאזור הזה ודחו אותן. לגבי הקיר האקוסטי הנושא נדון ונדחה. צריך לדון לגופו של התביעה האם יש פגיעה או לא.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר שיציגו למיטל להבי, שמואל גפן ושמוליק מזרחי מצגת.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

**בהמשך להחלטת הועדה הרשומה מעלה התקיימה בתאריך 25.11.09 ישיבה במשרדה של הגב' מיטל להבי - סגנית רה"ע :**

חוות הדעת שהתקבלה לאחר הצגה מפורטת של התביעה ובכלל זה המענים שניתנו לחלקות הסמוכות, ולאחר שהובהר שרוב התנועה מצפון לדרום תעבור בדרך משוקעת וכי המיגון האקוסטי הינו תנאי להתחלת ביצוע העבודות, ובהתחשב בחוות דעת שמאי הועדה והיועץ המשפטי לועדה ובהמלצת מה"ע, מומלץ לועדה לקבל את חו"ד מה"ע ולדחות התביעה.

**בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לדחות את התביעות ולאמץ את חו"ד שמאי הועדה השמאי דוד אנזנברג ואת חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל.

כרמלה עוזרי ואהרון מדואל נימנעים מההחלטה.

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

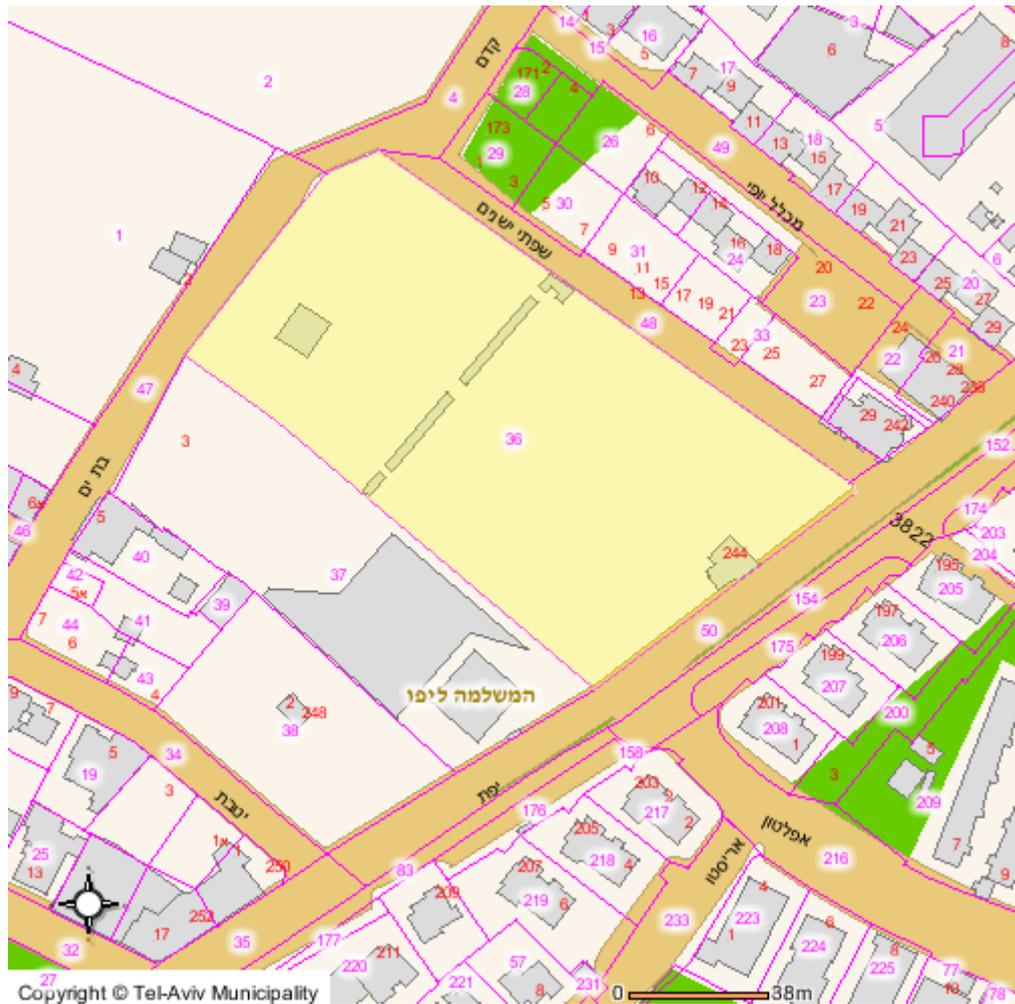
|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| התוכן                           | מס' החלטה     |
| תא/מק/3219א - בית הקברות הלטיני | 23/12/2009    |
| דיון בהפקדה                     | 4 - 0030-09ב' |

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

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

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת יפו ג'  
יפת 244



**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית: 13.70**

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

**יזם:** קסטודיה די טרה סנטה.

**בעלות:** קסטודיה די טרה סנטה.

### מצב השטח בפועל:

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

### מדיניות קיימת:

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

### מצב תכנוני קיים:

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

### מצב תכנוני מוצע:

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

### טבלת השוואה:

| נתונים      | מצב קיים (עיקרי+שרות)                              | מצב מוצע (עיקרי)   |
|-------------|--|--|
| מ"ר         | 11,200 + 1,000 מ"ר מרפסות (עיקרי) + 3,150 מ"ר שרות | 11,200 מ"ר + 1,000 מ"ר מרפסות (עיקרי) + 3,646 מ"ר (שרות) |
| מטר         | A 37.0+ ; A1 39.0+ ; B 42.0+ ; C 45.0+             | A 37.0+ ; A1 42.0+ ; B 42.0+ ; C 45.5+                   |
| קומות       | A-5 קומות ; A1-5 קומות ; B-6 קומות ; C-7 קומות     | A-5 קומות ; A1-6 קומות ; B-6 קומות ; C1-7 קומות          |
| תכסית       | לפי תכנית בינוי                                    | לפי תכנית בינוי  |
| מקומות חניה | לפי התקן   | לפי התקן   |

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

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

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

**מהלך הדיון:**

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

**הועדה מחליטה:**

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

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

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

|  |               |
|--|---------------|
| התוכן  | מס' החלטה     |
| תא/3904 - מתחם נייסקו - שינוי לתכנית מפורטת מס' 3271 | 23/12/2009    |
| דיון בהפקדה  | 5 - 0030-09ב' |

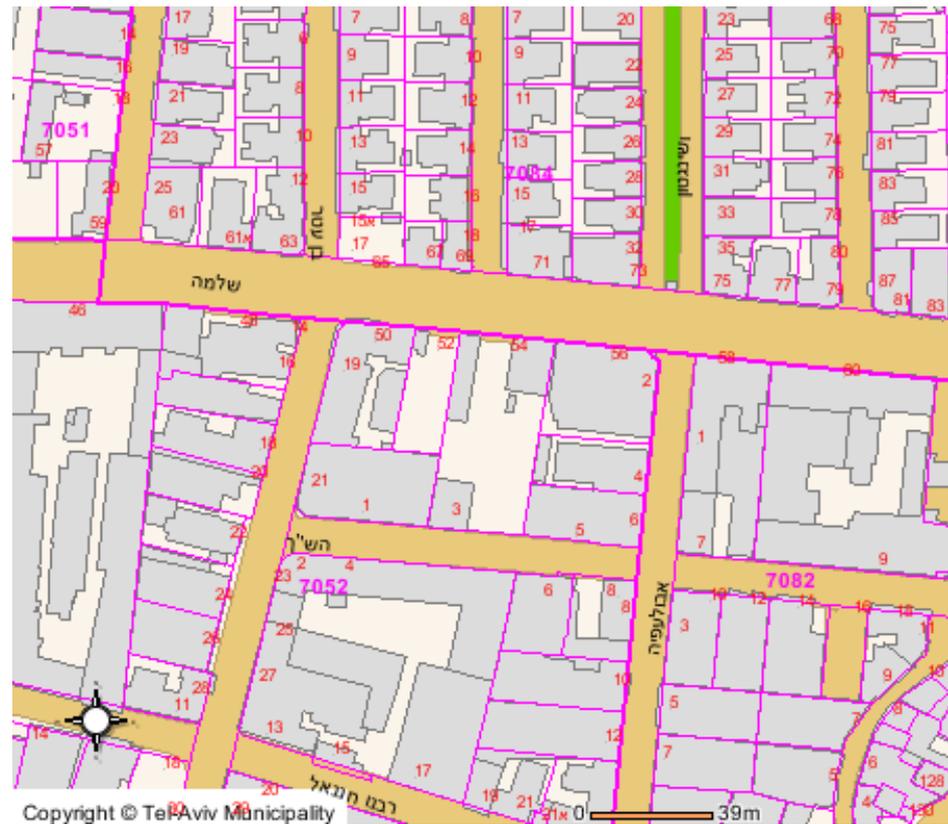
**מטרת הדיון:** דיון להפקדה.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית.

**מיקום:**

בצפון דרך שלמה, בדרום רח' הש"ך, ממזרח: ח. 69,70,71 גוש 7052, במערב: ח. 67,72 גוש 7052.

**כתובת:** רח' שלמה 54 / רח' הש"ך 3.



**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן |
|----------|---------|---------------|---------------------|
| 7052     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 68                  |

**שטח קרקע:** 1.906 דונם.

**מתכנן:** גולדנברג אדריכלים בע"מ

**בעלות ויזם:** א.ש.י. נדל"ן.

**מצב השטח בפועל:** סככות המיועדות להריסה.

**מדיניות קיימת:** לאזור בו כלול המגרש הוכנה תכנית אב "מבואות יפו". על פי המלצות תכנית האב, האזור בו כלול המגרש מומלץ לעידוד בניה חדשה למגורים, כהמשך רקמת המגורים הקיימת מצפון למתחם, שכונת פלורנטין. השימוש העיקרי המומלץ הינו מגורים ולאורך רחוב שלמה חזית מסחרית.

**מצב תכנוני קיים :** התכנית החלה על המגרש היא תכנית 3271 (מתן תוקף נובמבר 2008) . על פי הוראות התכנית המגרש מסומן כאזור תעסוקה מיוחד או מגורים (בכל המבנה). בקומת הקרקע וקומה 1 הפונה לחזית שלמה שימושים מסחריים. זכויות בניה על פי התכנית הראשית :

|                       |   |
|-----------------------|---|
| מצב מאושר             | סה"כ (מ"ר)  |
| שטח מגרש              | 1.906 דונם  |
| שטח עיקרי לבניה(מ"ר)  | 5640 מ"ר  |
| שטח שרות              | 1692 מ"ר  |
| שטח שרות מתחת לקרקע   | 400%  |
| גובה המבנה לאורך שלמה | 9 קומות (הגובה הכולל לא יעלה על 33 מ'. גובה הבניה לאורך שלמה לא יעלה על 25 מ' (כולל קומת קרקע), מעבר ל- 25 מ' הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 5 מ'.     |
| תכסית                 | 50% (באישור מה"ע ניתן להגדיל את התכסית עד 65%).   |
| צפיפות                | גודל דירה ממוצע לא יקטן מ- 70 מ"ר לשטח עיקרי. גודל יחידת דיור מינימלית לא תקטן מ- 60 מ"ר לשטח עיקרי. לפחות 25% מסה"כ היחידות במגרש יהיו מעל 70 מ"ר. |

קווי בניין : קדמי לכיוון רחוב שלמה – 0 מ', 2 מ' לקומות מרתף.  
 צידי ימני – 4 מ'  
 צידי שמאלי – 4 מ'  
 אחורי – 10 מ'

**פורום תכנון סגן מה"ע :** בתאריך 6.9.09 התכנית נדונה בפורום תכנון מצומצם בראשות מנהל אגף תב"ע, להלן החלטת הפורום :

- ניתן לקדם תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית בתנאים הבאים :
1. הדיון בועדה המקומית יכלול אישור תכנית הפיתוח והבינוי.
  2. תאום התכנית עם נת"ע.
  3. בחזית הפונה לרחוב שלמה מוצעת נסיגה בקומת הקרקע (בקומה המסחרית).
  4. המיקום המוצע לפריקה וטעינה ומכבי אש – על חשבון השפ"פ הפונה לרחוב הש"ך אינו מקובל. יש להציג פיתרון אחר.
  5. כחלק מהוראות התכנית יוגדר סעיף לביטול התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית.

### **מצב תכנוני מוצע :**

מטרת התכנית היא לאפשר בניה חדשה למגורים במגרש, ללא תוספת זכויות בניה וללא תוספת גובה/ מס' קומות כפי שנקבע בתכנית הראשית.

1. בקשה לתוספת 6 יח"ד מעבר לקבוע בתכנית הראשית, על ידי הקטנת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד ל- 65 מ"ר והגדרת השטח עיקרי מינימלי ליחידת דיור : 50 מ"ר (בהתאם לתכנית אב למבואות יפו) . (על פי סעיף 62א.א(8) לחוק התכנון והבניה).  
 סה"כ מספר יחידות הדיור 76.  
 מספר יחידות ששטחן 50-60 מ"ר : 6  
 מספר יחידות ששטחן 60-70 מ"ר : 58  
 מספר יחידות ששטחן 70-100 מ"ר : 6  
 מספר יחידות ששטחן 100-120 מ"ר : 6
2. בקשה לקביעת שימוש מגורים בקומה ראשונה לכיוון רח' שלמה, והגבהת קומה מסחרית ל- 5 מ'. (על פי סעיף 62א.א(6) לחוק התכנון והבניה)
3. הוספת 304 מ"ר שטחי שרות (ליח"ד הקבועות על פי התכנית הראשית וליח"ד המבוקשות) כתוצאה מתוספת 4 מ"ר לממ"ד שהוא ההפרש בין 5 מ"ר לפי החוק הישן לבין 9 מ"ר לפי החוק החדש עבור 76 יח"ד. (על פי סעיף 62א.א(8) לחוק התכנון והבניה).

טבלת השוואה :

| ממצב מוצע                            | מצב קיים                                     | נתונים      |                  |
|--------------------------------------|--|-------------|------------------|
| ללא שינוי                            | 5640 מ"ר (מגורים – 5020 מ"ר, מסחר- 620 מ"ר.) | שטח עיקרי   | סה"כ זכויות בניה |
| תוספת 304 מ"ר                        | 1692 מ"ר                                     | שטח שירות   |                  |
| ללא שינוי                            | 9 קומות                                      | קומות       | גובה             |
| ללא שינוי                            | 33 מ'  | מטר         |                  |
| ללא שינוי                            | 50% . 65% באישור מה"ע.                       | תכנית       |                  |
| שטח עיקרי ממוצע 65 מ"ר ליח"ד.        | שטח עיקרי ממוצע 70 מ"ר ליח"ד.                | צפיפות      |                  |
| על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. | על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.         | מקומות חניה |                  |

**ח"ד צוות :** מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תאום התכנית עם נת"ע.
2. כחלק מהוראות התכנית יוגדר סעיף לביטול התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה תוך שנתים מיום מתן תוקף לתכנית.
3. תנאי להוצאת היתר בניה, בהתאם להוראות התכנית הראשית, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח.
4. תנאי להגדלת הצפיפות במגרש (בהתאם למבוקש) ינתן פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
5. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.

**בישיבתה מספר 0030-09' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תאום התכנית עם נת"ע.
2. אישור כיבוי אש.
3. כחלק מהוראות התכנית יוגדר סעיף לביטול התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
4. תנאי להוצאת היתר בניה, בהתאם להוראות התכנית הראשית, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח.
5. תנאי להגדלת הצפיפות במגרש (בהתאם למבוקש) ינתן פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.

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

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>מס' החלטה</b> | <b>התוכן</b>                               |
| 23/12/2009       | תא/מק/3902 - הוספת מרפסות רח' דרזנר 4 - 14 |
| 6 - 0030-09      | דיון בהפקדה                                |

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

**מסמכי רקע:** מכתב פניה מועד בית דרזנר 14 (אדר' אוסנת גולן) על בקשה לקידום תכנית בסמכות מקומית לעיצוב חדש לבנינים הכולל תוספת מרפסות לפי חוק, כמו כן חתימת .

**מיקום:** רובע 1, שכונת רמת אביב ג'.  
**מצפון:** רח' יחיאל דרזנר, **מדרום:** שצ"פ ובניין מגורים, **ממזרח:** רח' דב גרונר,  
**ממערב:** רח' קשאני

**כתובת:** רח' יחיאל דרזנר 4 – 14.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6628     | מוסדר   | חלק מהגוש   | 95                  | 705               |

**שטח התכנית:** 11.00 ד'

**מתכנן:** אדר' אוסנת גולן

**יזם בפועל:** עמוס קידר, אמנון חלפר, אורלי הופצמן

**בעלות:** מינהל מקרקעי ישראל - חכירה לפרטיים

**מצב השטח בפועל:** על השטח קיימים בנייני מגורים שנבנו לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני תכנית 1722/ת.ע.א/4.

**מדיניות קיימת:** לקדם תכניות המהוות שיפור לתנאי הדיור ע"י מתן תוספת בניה ושיפוץ הבניין.

**מצב תכנוני קיים:** המבנים הקיימים הוקמו על פי תכנית 1722 ולפי תכנית 1722/ת.ע.א/4. כמו כן חל על השטח תרש"צ מס' 01/08/08. לפי תכנית 1722/ת.ע.א/4 זכויות הבניה בתכנית הם 520 מ"ר לקומה טיפוסית.

**מצב תכנוני מוצע:** בניית מרפסות בנות 12 מ"ר ליחידת דיור בשישה בניינים בני 32 יח"ד כל אחד. המרפסות ייבנו לצד צפון ודרום מתוך חדרי הדיור של הדירות המהווים החזיתות הראשיות של הבניינים. המרפסות יבנו במידות 3 X 4 מ' כל אחת מקונסטרוקציה בטון וגמר קשיח, מעקות המרפסות יהיו זכוכית שקופה, כמו כן דלתות היציאה למרפסת והתריסים שיבוצעו בו זמנית ובאחידות לכל המתחם, קונסטרוקצית המרפסות תבוסס על עמודים וקורות הכל לפי הפרטים שבנספח הבינוי. המרפסות ייבנו בחפיפה מוחלטת בין הקומות, על פי תקנות החוק החדשות למרפסות, שטח מרפסות אלו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויים בתכנית. כמו כן, שינוי בקו בניין קדמי להקמת המרפסות מ-5 מטר ל-2 מטר.

**חוו"ד צוות צפון:** ע"י אדר' קלריס אורן ממליצה על אישור התכנית המוצעת להפקדה.

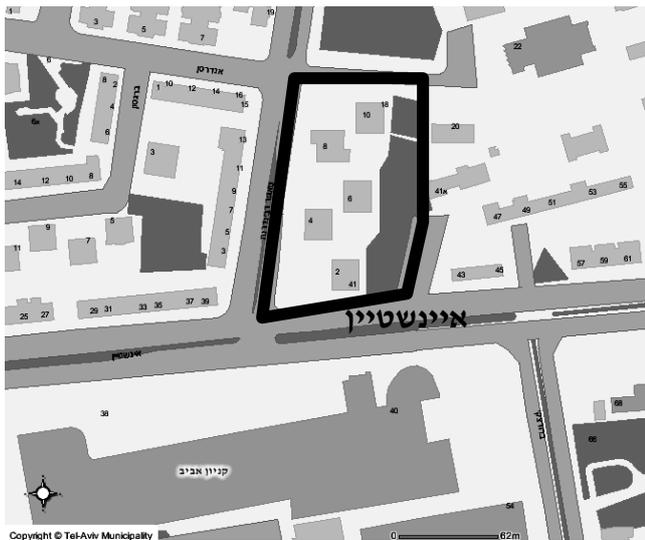
חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/11/2009  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/11/2009

**בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר וארנון גלעדי.

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>התוכן</b>                               | <b>מס' החלטה</b>          |
| תא/מח/3853 - מתחם טאגור<br>דיון בהפקדה (3) | 23/12/2009<br>7 - 0030-09 |



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 בנינו ועיצוב.
4. קביעת קווי בנין מתאימים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה.

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

**בישיבתה מספר 0031-08ב' 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 ליזמים. לכן הם לא רואים סיבה לא לקדם את התכנית להפקדה, לאחר שתתוקן.

#### **החלטת הועדה:**

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

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

#### **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 דוידה 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 לפינני בינוי בשכונה. לדעתו יש צורך לממש את תמ"א 38 בשכונה ולא לקדם תכניות לפינני 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.

ביום 08.11.09 נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית, לאחר שהוגשה לה, ע"פ סעיף 62ב' לחוק, עם שתי חלופות בעלות בינוי מעט שונה זו מזו:

חלופה 1- הקמת 196 יח"ד ב-4 בניינים בני 9 קומות ומגדל בן 28 קומות (180 יח"ד + 16 דב"י).  
חלופה 2- הקמת 196 יח"ד במקום ה-60 הקיימות, ב-3 בניינים בני 9 קומות ומגדל בן 30 קומות (180 יח"ד + 16 דב"י).  
שתי החלופות מגדירות 800 מ"ר לשב"צ, על רח' אינשטיין, אך בצורות מגרש שונות. בשתי החלופות, חלק מהשב"צ יופרש מהמגרש הפרטי וחלק יעשה בהחלפה בין השטח הפרטי והשב"צ הסמוך.  
כמו כן שתי החלופות מפרישות רצועה ברוחב 10 מ' בגבולה הדרומי, לאורך רח' אינשטיין, להרחבת הרחוב, שיכלול גם קו רק"ל, ורצועה להרחבת הרחובות בגבולות המערבי והצפוני של התכנית. לאור העובדה שיש החלפת שטחים בין שב"צ קיים לשב"צ מוצע, נדרשת הוועדה המקומית להצטרף כיוזמת התכנית. אם לא תסכים לכך הוועדה, כל חלופה פוצלה ל-2 חלקי תשריט, כשאחד החלקים עוסק בשטחי הציבור העירוניים.

טבלת השוואה לפרוייקט טאגור המעודכן :

| נתון             | מצב קיים  | מצב מוצע             | יחס קיים/מוצע    |
|------------------|-----------|----------------------|------------------|
| זכויות בניה      | 6,060 מ"ר | 23,080 מ"ר           | תוספת 17,020 מ"ר |
| צפיפות לדונם נטו | 60 יח"ד   | 196 יח"ד             | 136 יח"ד         |
| גובה             | 7.7       | 25                   | יחס הצפפה 1: 3.3 |
| הפרשות לציבור    | 3 ע"ע     | 9 – 30 מעל ק' כניסה. | 20%              |
| גודל יח"ד ממוצע  | 70 מ"ר    | 1550 מ"ר             |                  |
|                  |           | 180 יח"ד- 121 מ"ר    |                  |
|                  |           | 16 דב"י- 80 מ"ר      |                  |

הוועדה המחוזית החליטה, לבקשת מה"ע- אדר' חזי ברקוביץ', להשיב התכנית לדיון בוועדה המקומית ולקבל חוות דעתה, לאור סיום הבדיקות הכוללות לשכונה, המתייחסות לכל הבקשות שהוגשו להתחדשות השכונה.  
כעת מוחזרת התכנית לדיון במקומית.

להלן סיכום הבדיקות השכונתיות (בנוסף ובהמשך למצגת שהוצגה):

שכונת נווה אביבים, הכוללת את רמת אביב ב', מצוייה בין הרחובות: קק"ל בצפון, דרך נמיר במערב, אינשטיין בדרום וחיים לבנון במזרח.

השכונה כוללת כ-5000 יח"ד. כל יח"ד בנויות ע"פ תב"ע- הכל מומש.

הבקשות להתחדשות בשכונה מבקשות להוסיף כ-2300 יח"ד, ב-3 מתחמים לאורך רח' אינשטיין, במקום כ-900 יח"ד הקיימות. כמו כן מבוקשים 2 פרוייקטים נוספים: בית מילמן- המבקש לבנות 110 יח"ד ועוד כ-80 דב"י במקום 112 יח"ד קטנות (של קליטת עולים) הקיימות. מתחם פיליכובסקי- המבקש להוסיף בהליך של עיבוי 130 יח"ד על 208 הקיימות. לפיכך, מבוקשות עוד כ-2600 יח"ד בשכונה. בהנחה של 3 נפשות למשק בית בממוצע, צפויה תוספת אוכלוסיה של כ-7800 נפש.

מאזן שטחי הציבור בשכונה, כפי שנבדק ע"י היח' האסטרטגית, הינו כיום חיובי מאד הן בשב"צ והן בשב"צ. למרות זאת, בכל פרוייקט חדש נדרשות הפרשות לצרכי ציבור לעתיד לבוא. לאור התוספת המבוקשת לאורך אינשטיין נדרשות הפרשות נורמטיביות של כ-13 ד' למבני ציבור וכ-14.5 ד' לשב"צ. שני הפרוייקטים הנוספים, בית מילמן ופיליכובסקי, לא ידרשו הפרשות נוספות, כי התוספת מעטה ותענה ע"י השטחים הכוללים בשכונה.

מבחינה תנועתית, ניתן להוסיף את כמות יח"ד המבוקשות לאורך אינשטיין, תוך ביצוע מס' שיפורים:  
1. הרחבת קטעי רח' טאגור, שהינו הציר הראשי בשכונה, בקטע שבין רח' אנדרסן לרח' אינשטיין ובקטע שבין רח' אופנהיימר לרח' חיים לבנון, ותוספת פניות חופשיות בכל אחד מהם.  
2. המשך רח' יהודה הנשיא דרומה וחיבורו לרח' אינשטיין, ליציאה נוספת לשכונה.

3. שיפורים בצומת דרך נמיר-אינשטיין ע"י הפרדה מפלסית, להזרמת נפחי תנועה רבים יותר, שיתנו מענה אף מעבר לנדרש לתוספות הנ"ל.  
 עם השיפורים הנ"ל לא תהיה פגיעה ברמת השירות בשכונה לאור תוספת יח"ד המבוקשות לאורך אינשטיין. אולם, עם תוספת 2 הפרוייקטים המבוקשים במקביל (מילמן ופיליכובסקי) צפויה בעייה תנועתית, בעיקר בצומת טאגור-חיים לבנון. לפיכך, הפרוייקטים המאוחרים שיתממשו מבין כל הנ"ל יידרשו לתת פתרונות תנועתיים נוספים, בהתאם למצב שיהיה בעת קידומם.

### בדיקות נוספות נקודתיות של הפרוייקט:

בדיקה כלכלית-

בהנחה של השתתפות בעלים בעלויות, של כ-210,000 ₪ לאחד, ובמתן פטור מתשלום היטל השבחה, מספר יח"ד הנדרשות לאיזון כלכלי בפרוייקט (ברווח יזמי של 10% מהפדיון) הוא 125.  
 אם משלבים 16 יח"ד של דב"י, לתקופה של 10 שנים, מס' יח"ד הנדרשות לאיזון כנ"ל הוא 140.  
 אם משלבים 16 יח"ד של דב"י, לתקופה של 20 שנים, מס' יח"ד הנדרשות לאיזון כנ"ל הוא 144.

בדיקה תכנונית-

ניתן להמליץ על חלופה מס' 2, שכן סידור הבניינים והפרשת השב"צ יותר טובים. חלופה זו מומלצת גם ע"י אגף נכסי העירייה.  
 הגובה המבוקש של 9 קומות מקובל ומשתלב עם הגובה הקיים בשכונה בהמשך רח' טאגור. גובה המגדל המבוקש חורג מאד מסביבתו, כשהגובה המירבי בשכונה הוא של 16 קומות בחלק הצפוני הגבוה שלה. צה"ל אישר את הגובה המבוקש של 28 קומות מעל קומת כניסה בחלק משטח המגדל, אך בקטע מסויים שלו ביקש להנמיכו, לפיכך נדרש תיקון תכנון המגדל בהתאם.  
 לאור הבדיקה הכלכלית הנ"ל, ניתן להנמיך את גובה המגדל המבוקש ל-18 קומות בלבד (ל-144 יח"ד). לחילופין, ניתן לתכנן 3 בניינים של 12 קומות כל אחד (במקום 2 של 9 קומות ואחד של 18).

בדיקה סביבתית-

הדו"ח הסביבתי שהוגש (הצללה ורוחות) לחלופה בעלת 3 בניינים ומגדל (תואם חלופה 2), נבדק ע"י הרשות לא"ס בעירייה וזו הסיקה כי שעות הצללה סבירות ומקובלות, אך יש להכניס בהוראות חובת דיווח של אגרונום העירייה, כשנה לאחר הקמת המגדל, על השפעת הצללתו על השצ"פ הסמוך, ואם יש צורך בהחלפת צמחייה שנפגעה, ייעשה הדבר במימון היזם. לגבי הרוחות המליצה לעגן בהוראות תנאים להיתרי בניה, אשר יצמצמו את החשיפה לרוח מוגברת, כפי שמפרט הדו"ח שהוגש.

### חוו"ד אגף תב"ע:

ניתן להמליץ על קידום התכנית להתחדשות במקום, לנפחים המומלצים מהבדיקה הכלכלית, כנ"ל, ועם קו כחול שיכלול גם את השצ"פ וכל השב"צ המופרש, כשגם הוועדה המקומית תהיה יוזמת התכנית. יש לקבל כתב שיפוי מהיזם, כתנאי להפקדה.  
 יש לקבל נסחי טאבו מעודכנים.  
 הבנייה תהייה ירוקה ובהוראות התכנית יירשמו סעיפים בהתאם.  
 יוטמעו בהוראות דרישות השירות לא"ס. יוטמע סעי' 1.3.23 של תמ"א 4/ב/34 (לאי פגיעה במי תהום).  
 יובטח כי יצומצמו המטרדים לתושבי הסביבה בעת ההריסה והבנייה החדשה, ככל הניתן. פסולת הבניין תטופל בהתאם להנחיות הרשות לא"ס.  
 יש לקבל אישור רת"א.  
 יבוצע התיקון שנדרש ע"י משהב"ט ויתקבל אישורו לתכנית המתוקנת.  
 רצועת ההרחבה של רח' אינשטיין תוצג בתשריט כדרך חדשה ולא כשצ"פ.  
 יש להעביר נספח תנועה מעודכן בהתאם להערות אגף התנועה בעת"א, הערות יועץ הוועדה המחוזית ונציג משהת"ח בוועדה המחוזית והערות נת"ע (עקב קו רק"ל מתוכנן על אינשטיין).  
 יש לקבל נספח איחוד וחלוקה, כתנאי להפקדת התכנית ולצרף שמאי לתכנית.  
 יש לבצע תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אדר' נעמה מליס הציגה את התכנית. בני תושב השכונה – הפרויקט הזה יהרוס את השכונה מכיוון שיחס של 1 ל- 3 כולם ירצו זה יצור תקדים לפרויקטים הבאים בשכונה. זוהר שביט – ועד שכונה – בעיקרון אין לנו התנגדות לתכנית אלא לתהליך. לא עשו שיתוף ציבור. אין חשיבה כוללת. חזי ברקוביץ מה"ע הציג בפני הוועדה את הדיון שהתקיים בוועדה המחוזית בנושא והוועדה המחוזית החזירה את הנושא להכרעתה של הוועדה המקומית.

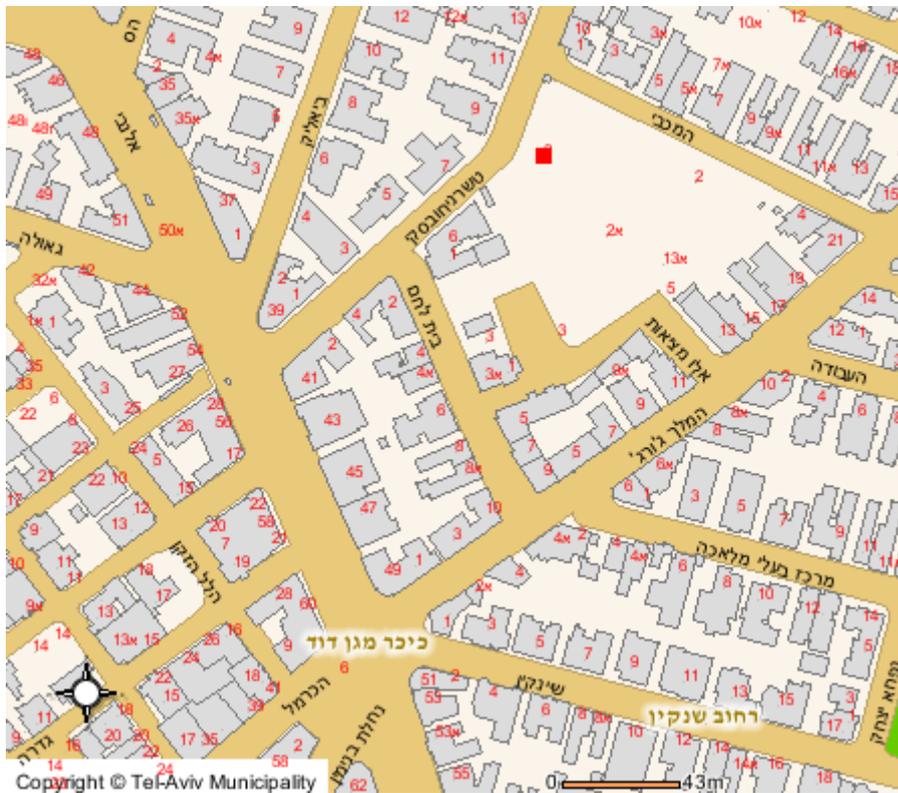
#### הוועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (8 בעד – דורון, מזרחי, אסף, דן, אהרון, כרמלה, בביוף וארנון, 1 נגד – גפן, 1 נימנע- מיטל) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על קידום התכנית להתחדשות במקום, לנפחים המומלצים כמפורט לעיל **בבדיקות נוספות נקודתיות של הפרוייקט**, ועם קו כחול שיכלול גם את השצ"פ וכל השב"צ המופרש, כשגם הוועדה המקומית תהיה יוזמת התכנית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקבל כתב שיפוי מהיזם, כתנאי להפקדה.
2. יש לקבל נסחי טאבו מעודכנים.
3. הבנייה תהייה ירוקה ובהוראות התכנית יירשמו סעיפים בהתאם.
4. יוטמעו בהוראות דרישות השירות לא"ס. יוטמע סעי' 23.3.1 של תמ"א 4/ב/34 (לאי פגיעה במי תהום). יובטח כי יצומצמו המטרדים לתושבי הסביבה בעת ההריסה והבנייה החדשה, ככל הניתן. פסולת הבניין תטופל בהתאם להנחיות הרשות לא"ס.
5. יש לקבל אישור רת"א.
6. יבוצע התיקון שנדרש ע"י משהב"ט ויתקבל אישורו לתכנית המתוקנת.
7. רצועת ההרחבה של רח' אינשטיין תוצג בתשריט כדרך חדשה ולא כשצ"פ.
8. יש להעביר נספח תנועה מעודכן בהתאם להערות אגף התנועה בעת"א, הערות יועץ הוועדה המחוזית ונציג משהת"ח בוועדה המחוזית והערות נת"ע (עקב קו רק"ל מתוכנן על אינשטיין).
9. יש לקבל נספח איחוד וחלוקה, כתנאי להפקדת התכנית ולצרף שמאי לתכנית.
10. יש לבצע תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, דן להט, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, בנימין בביוף, ארנון גלעדי, שמואל גפן ומיטל להבי.

**תכנית עיצוב אדריכלי 2250/ב.מ.מס' 1/25 "שוק בצלאל"**



- **מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית** : הועדה המקומית
- **מטרת הדיון** : אישור תוכנית עיצוב אדריכל בהתאם להוראות בתכנית מפורטת 2250/ב.מ.מס' 25 "מגרש מכבי- שוק בצלאל".

מיקום : בין הרחובות המכבי, טשרניחובסקי, אלו מציאות, ובית לחם.

| גוש  | חלקה              | חלקי חלקות  |
|------|-------------------|-------------|
| 6912 | 14-29,31,32,34-37 | 7-13,33,183 |

שטח התכנית : 16.25 דונם  
 עורך התוכנית : ישר אדריכלים בע"מ.  
 יוזם התוכנית : דנקנר השקעות.  
 עיריית תל אביב-יפו.

- **מצב תכנוני קיים** : תכנית 2250/ב.מ.מס' 25 "מגרש מכבי- שוק בצלאל", מאושרת משנת 1993. קובעת שני מגרשים לבניה ביעוד של מגורים מסחר ומבני ציבור(מגרשים 1 ו-3), מגרש לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס 4), ומדרחוב בתחום רחוב בית לחם. בקומת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת, של המגרשים 1 ו/או 3 יבנו מוסדות ציבור כגון : מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות ושרותים קהילתיים שונים לשרות תושבי האזור, בשטח עיקרי של 800 מ"ר.

במגרש 1 מותר להקים בניין בן 4-16 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת. הגובה לא יעלה על 60 מ' (כולל חדרים טכניים על הגג). השטח העיקרי לא יעלה על 9,000 מ"ר, מתוכם 7950 מ"ר למגורים ו-1050 מ"ר למסחר.

במרתף הבניין (או לחילופין במגרש 3) מותרים בתי קולנוע בסך 900 מ"ר. במגרש 3 מותר להקים בניין בן 4-8 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת. גובה הבניה המירבי לא מוגדר.

השטח העיקרי לא יעלה על 3,800 מ"ר, מתוכם 2,900 מ"ר למגורים ו-900 מ"ר למסחר.

בקומות העמודים המפולשות ניתן למקם שטח של בנייני ציבור ו/או שטחים לרווחת הדיירים, בשטח שלא יעלה על 20% משטח הקומה שמעל.

בתחום המגרשים 1,3,4 והמדרחוב ניתן להקים 4 מרתפי חניה (כולל מתחת לתחום המדרחוב).

למגרשים 5-13 לאורך רחוב קינג-ג'ורג' קובעת התכנית יעוד "מגורים ב" ורצועת הפקעה לצורך הרחבת הדרך. למגרשים החדשים מוגדרות זכויות בניה מפורטות, במבנים בני 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית (וקומת ביניים) עם קולונדה בזיקת הנאה להולכי רגל ועם מעבר רחב מהרחוב לכיכר העירונית. התכנית קובעת גם שטחים במרתף, וחניה בתת הקרקע שהכניסה אליה תהיה דרך החניון שמתחת לשטח הציבורי הפתוח.

במגרש מס' 2, בפנינת הרחובות בית לחם וטשרניחובסקי, היעוד הוא "מגורים ב" ללא ציון זכויות בתת הקרקע וללא כניסה למרתף חניה.

#### **כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת תכנית בניו, עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית ולחניון.**

- **מצב קיים בפועל:** במתחם קיים חניון ציבורי המנוהל ע"י חברת "אחוזות החוף", (במקום היו מתקני ספורט ישנים וקולנוע) התחום ברחובות טשרניחובסקי, המכבי, בית לחם ואלו מציאות המגרשים שבבעלות העירייה פנויים ברובם, למעט שני דוכנים: של פלאפל ובגדים. המגרשים לאורך רחוב קינג ג'ורג' הם בבעלות פרטית, ועליהם מבנים ישנים, בני 2-3 קומות. בקומת הקרקע שלהם מתקיים מסחר תוסס, ובקומות מעל שימוש של מגורים ומשרדים. כך גם במגרש בפנינת הרחובות בית-לחם וטשרניחובסקי. בחלק מהמבנים המסחר פונה גם לחזיתות צדדיות ו/או אחוריות. גם לאורך החזיתות האחרות לרחובות המגדירים את המתחם קיימים במשולב מגורים ומסחר. ברחובות בית-לחם ואילו-מציאות מתבצע מסחר בעל אופי של שוק גם על המדרכות, בעיקר של בגדים וחפצי נוי.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

**תכנית העיצוב והפיתוח** מתייחסת לכל השטחים שבתב"ע 2250. בתכנית 3 מגרשים בבעלות העירייה מיועדים ל: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים וחניונים פרטיים וציבוריים בתת-הקרקע.

תכנית הפיתוח כוללת את המגרשים לאורך רחוב קינג-ג'ורג' ובפנינת הרחובות טשרניחובסקי ובית-לחם (מגרשים בבעלות פרטית), ומאפשרת את השתלבותם בתכנון, כולל המרתפים, החניה בתת הקרקע, והגישה אליהם דרך החניונים שמתחת לשצ"פ.

במתחם מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים הכוללים 3 כתות גן-ילדים וחלל למבנה ציבור, המשולבים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המבנים.

הפרויקט משתלב ברקמה עירונית קיימת וצפופה, ונדרש לתאום **תשתיות** מורכב ומסובך.

התכנון המוצע הוא על בסיס התאום, הידע וההנחיות שניתנו במהלך תאום התשתיות המקדים שנעשה ע"י מתכנני הפרויקט.

תכנית הבינוי והפיתוח מאפשרת את מימוש הבניה החדשה והפיתוח על המגרשים שבבעלות העירייה עם המגרשים שבבעלות פרטית גם במצבם הקיים בפועל.

### בתכנית העיצוב והפיתוח שני חלקים, לכל אחד הוראות ותשריט:

1. **תכנית העיצוב** קובעת את הבינוי, את אופן מימוש שטחי המגורים כולל כניסות, מרפסות וכד', המסחר ושטחי הציבור הבנויים והפתוחים, תכנון החניונים בתת-הקרקע, הקשר למרחב הציבורי (כניסות וכד') ואת אופיו של הבינוי לנושא חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
2. **הנספח הנופי** מפרט את עקרונות ואופן הפיתוח, שילוב הצמחיה, ריהוט הרחוב והחומרים, וקובע מהם הנושאים הנדרשים לאישור ב"פורום פיתוח".

### **למסמכי התכנית מצורפת חוברת המפרטת את העיצוב האדריכלי והפיתוח, המהווה נספח לתכנית.**

#### 1. תכנית העיצוב האדריכלי כוללת-

- א. שני מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. מתחת לכל המתחם חניון תת-קרקעי ובו 645 מקומות חניה, מתוכם 216 לדיררים, והשאר לציבור (כולל מסחר). כניסה/יציאה אחת לחניון נמצאת בתחום הבנין שברחוב מכבי, ושניה ממדרחוב בית לחם/קינג ג'ורג'.

#### **ב. תאור המבנים:**

1. הבנין ברחוב מכבי פינת טשרניחובסקי (מגרש מס' 1) הוא בגובה 60 מ', 5 קומות מסד מעל קומה מסחרית, מתוכן אחת "מפולשת" בשטח קומה של 1,360 מ"ר ומעליהן 10 קומות מגורים בשטח קומה של 750 מ"ר. בתחום הבנין ממוקמת **כניסה/יציאה לחניון התת-קרקעי** לציבור ולדיררים בחזית רחוב מכבי. בבנין זה משולבים 350 מ"ר (עיקרי) **שטחי ציבור** כיחידה "עצמאית" בקומת הקרקע ובקומה המפולשת, עם כניסה נפרדת מהמרחב הציבורי, ומדרגות, מעלית ושרותים נפרדים.
2. בבנין ברחוב בית-לחם (מגרש מס' 3) 8 קומות מגורים וח.י.לגג, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. בחלק מקומת הקרקע ובקומה המפולשת ממוקמות שלוש כתות גן-ילדים, בשטח של 450 מ"ר (עיקרי) עם חצר צמודה בתחום המגרש. מקבץ גני הילדים מהווה יחידה "עצמאית" עם כניסה נפרדת ומדרגות/מעלית נפרדות.
3. למבנים שלאורך קינג ג'ורג' קומת קרקע מסחרית עם קולונדה, וחזית מסחרית גם לכיכר הציבורית. גם הכניסות למגורים יהיו מהכיכר הציבורית, ותתוכנן גישת שרות לפינוי אשפה וכד' אל הרחוב. התכנון יציג גם פתרון לכניסה לחניה בתת הקרקע עבור המגרשים הנ"ל, דרך החניון שמתחת לשצ"פ.
- ג. העמדת המבנים מאפשרת הרחבת החלל הציבורי הפתוח שבמרכז המתחם, ע"י תוספת של שטחים פתוחים פרטיים בתחום המגרשים.
- ד. התכנית נותנת מענה גם לנושאים הבאים:
  1. פירוט הכניסות לכלי רכב והולכי רגל לחניונים ציבוריים ופרטיים תת-קרקעיים במתחם.

**כניסה/יציאה נוספת לחניון**, לציבור, לדיירים וכן כניסת שרות, ממוקמת במדרחוב בית-לחם, בפינת רחוב קינג ג'ורג', באופן שמשאיר מדרכות ברוחב של כ-3 מ'.  
 2. הצנעת מתקנים טכניים במקסימום האפשרי, ושילובם כחלק מהמבנים המתוכננים במתחם, כולל הכניסות/יציאות לחניונים.

3. הסדרה של תנועת רכב חרום ושרות במתחם כולל נתיבי פריקה וטעינה וגישות.

**מסמכי תכנית העיצוב האדריכלי: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.**

## 2. נספח הפיתוח כולל -

א. הוראות לתכנון הפיתוח בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, במדרכות ובמעברים שבתחום התכנית. ההוראות כוללות עקרונות פיתוח השטח ופרטי פיתוח כגון: ריצוף, צמחיה, תאורה, ריהוט רחוב. הנספח יקבע מהם מרכיבי התכנית כגון: סוגי העצים, החומרים, הדגמים וכו', שיתואמו סופית ויאושרו במסגרת "פורום פיתוח".

### ב. עקרי התכנון הנופי:

בכל תחום הפיתוח לא תותר תנועת וכניסת כלי רכב, למעט רכב חרום ורכב שרות ע"פ הסדרים שיקבעו וישמרו ע"י חברת ניהול.  
 במרכז המתחם מתוכננת רחבה עירונית. צמחיה ועצים מסוגים שונים הנותנים לה אופי של חורשה. "שלוחות" של הכיכר יהוו מעברים אליה וקשר שלה עם המדרכות/מדרחוב שבהיקף המתחם.

רחוב מכבי יהפוך לשדרת עצים כפולה, חד צדדית, בה ישולבו אזורים לשיבה ושהייה. מדרחוב בית-לחם הופך לשדרה כפולה בחלק מרחוב טשרניחובסקי, ולרמפת כניסה/יציאה לחניון ומדרכות מעבר בחלק שקרוב לרחוב קינג ג'ורג'.

**הוראות אחזקת הכיכר הכוללת את השטחים שבתחום מגרש 1, 3 ו-4,**

**ע"פ הסכם שייחתם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.**

גישת הולכי הרגל אל החניונים תהיה במדרגות ומעליות שימוקמו בתוך המבנים, בנפרד משימושי הדיירים.

לא תותרנה כניסות ויציאות מתחום המרחב הציבורי הפתוח הציבורי ו/או הפרטי. איוורור החניונים יעשה דרך פירים אל מעל גגות המבנים ודרך הרמפות לחניונים. בתכנית משולבים:

סוגים שונים של ריצוף לאיפיון אזורים ע"פ סוג והשימוש בהם.

ריהוט רחוב כגון ספסלים/כסאות מסוגים שונים ומגוונים.

שילוב אלמנטים פיסוליים ואחרים.

שילוב אלמטי תאורה בהתאם לשימושים השונים במרחב הפתוח.

**מסמכי הפיתוח הנופי הם: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.**

3. בשלב היתר הבניה תדרש התכנית לעמוד בכל דרישות התקן לבניה ירוקה, והתקנות העירוניות, כפי שנקבע בקובץ ההנחיות העירוני.

4. יש להבהיר כי כל העבודות המפורטות במסמכי תכנית העיצוב האדריכלי ובנספח הפיתוח הינם

בנוסף לכל הוראות התכנית הראשית והוראות הסכם הפיתוח בין העירייה לבין היזם, ואינם

גורעים מהוראות התכנית וההסכם הנ"ל.

יש לראות בהוראות התכניות המפורטות במסמכי תכנית זאת כעבודות בהגדרתן בהסכם הפיתוח שבין היזם לעיריית תל אביב-יפו.

אישור מסמכי התכנית ומתן תוקף לה כפופים לחתימת תוספת להסכם בין עיריית תל אביב-יפו ליזם בדבר השינויים המחוייבים בהסכם הפיתוח כתוצאה מתכנית זו.

**בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' נילי פוך מצוות מרכז הציגה את מהות התכנית. אדר' אבנר ישר התחיל להציג את תכנית העיצוב. עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שתנאי להיתר בניה היה אישור תכנית הבינוי לכל שטח התב"ע הראשית ולא חלק ממנה כפי שמוצג כאן היום. אדר' עודד גבולי ביקש לבדוק את הנושא ולהחזיר לדיון באחת הישיבות הבאות.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם תכנית עיצוב מתוקנת.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

**בישיבתה מספר 0029-09ב' מיום 09/12/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' ישר הציג את התכנית העיצוב המתוקנת. חלק מחברי הועדה מבקשים לשלב את שוק בצלאל כחלק מהתכנית. מבקשים לשמר את אופי המקום. להגביל את מחירי החניה בחניון כפוף להחלטת מועצה עיר. חברי הועדה מבקשים לצאת לסיור במקום לפני שמחליטים.

**הועדה מחליטה:**

לצאת לסיור במקום.

משתתפים: שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמר זנדברג, אהרון מדואל, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

**בישיבתה מספר 0030-09ב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

חברי הועדה יצאו לסיור בשטח הנושא יובא לוועדה הקרובה לקבלת החלטה בלבד.

משתתפים בסיור: דורון ספיר, תמר זנדברג, דן להט, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי, בנימין בביוף, אסף זמיר, שלמה זעפראני וכרמלה עוזרי.