

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

**פרוטוקול מספר 09-0013  
ב תמוז התשס"ט 24/06/2009 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 שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד דרור לוטן דוד רבינוביץ, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב פיליפ שפושניק אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה ס. מנהל מינהל החינוך מנהל מח' פיקוח על הבניה עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	---

חסרים:	נתן וולוך אסף זמיר אהרון מדואל	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
--------	--------------------------------------	---

משקיפים	גיא נדרי עמי אמזלג רן מנחמי	החברה להגנת הטבע מ.מ.י ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
---------	-----------------------------------	---

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

**פרוטוקול מספר 09-0013  
ב תמוז התשס"ט 24/06/2009 09:00 - 13:00**

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

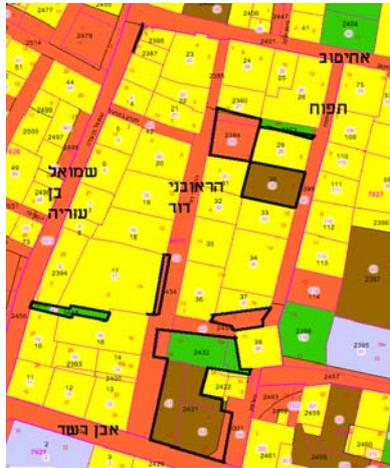
תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0010 מיום 20/05/2009		
אישור פרוטוקול 09-0011 מיום 27/05/2009		
אישור פרוטוקול 09-0012 מיום 03/06/2009		
שטחי ציבור בגוש 9013 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
חלק מחלקה 58 בגוש 7016 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
חלק מחלקה 132 בגוש 7092 דיון בהפקעה - דיון רגיל	5	3.
תכנית 2615א' - יצחק אלחנן מרכז - תביעות פיצויים דיון בפיצויים	7	4.
חלוקת חלקה 14 גוש 6616 רח' מנחם לילי 1 בקרית שאול ל- 2 מגרשים דיון בחלוקה - דיון בהתנגדויות	17	5.
דרום קריה - מתחם 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19	6.
מתחם דיגל (2) דיון בהתנגדויות	27	7.
הירקון 108 דיון בהתנגדויות	35	8.
פרוייקט ליבר דיווח על החלטת וועדה מחוזית מיום ה- 9.6.2009	42	9.

דיווח על תכניות שאושרו:  
תא/מק/2653א - תע"ש על פרשת דרכים 2653א' - איחוד וחלוקה  
תא/מק/3830 - ויטל חיים 20  
תא/מק/3804 - מתחם ברוריה - שינוי קווי בניין צידיים  
תא/מק/2570ד - יהודה הימית 35-33  
תא/מק/2572ג - מתחם בן גמליאל

בכבוד רב,

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

**מטרת הבקשה:** אישור הפקעה – חלקות וחלקי חלקות בגוש 9013



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס בחלקו	דרך מאושרת	70.00	295.00	רשות הפיתוח	27	9013
תפוס בחלקו	דרך מאושרת	בשלמות	297.00	רשות הפיתוח	28	9013
תחנה לאם ולילד	מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	361.00	רשות הפיתוח	30	9013
תפוס בחלקו	שטח ציבורי פתוח	333.00	343.00	רשות הפיתוח	39	9013
פנוי	מבנים ומוסדות ציבור	176.00	287.00	לא הוסדר	40	9013
פנוי	מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	361.00	לא הוסדר	41	9013
תפוס בחלקו	שטח ציבורי פתוח	58.00	108.00	רשות הפיתוח	47	9013
תפוס בחלקו	דרך מאושרת	בשלמות	132.00	רשות הפיתוח	48	9013
תפוס בחלקו	דרך מאושרת	בשלמות	55.00	רשות הפיתוח	49	9013
פנוי	דרך מאושרת	בשלמות	58.00	רשות הפיתוח	50	9013
תפוס בחלקו	דרך מאושרת	בשלמות	20.00	רשות הפיתוח	51	9013
תפוס בחלקו	מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	451.00	לא הוסדר	53	9013
תפוס בחלקו	שטח ציבורי פתוח	בשלמות	14.00	רשות הפיתוח	55	9013

**מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י :  
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשון תשס"ב

**מצב חוקי :**

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

**חו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 27, 39, 40, 47 וחלקות בשלמות 28, 30, 41, 48, 49, 50, 51, 53, 55 בגוש 9013  
לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת  
הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

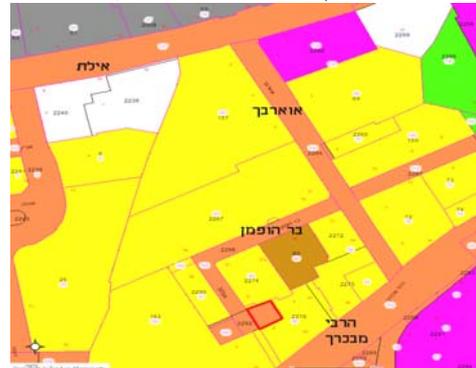
**בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
בתכנית והחליטה :**

לאשר להפקיע חלק מחלקות 27, 39, 40, 47 וחלקות בשלמות 28, 30, 41, 48, 49, 50, 51, 53, 55 בגוש  
9013 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת  
הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
24/06/2009	- חלק מחלקה 58 בגוש 7016
2 - 0013-09ב'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

**מטרת הבקשה: אישור הפקעה.**



**מיקום:** רח' 3294, המושבה האמריקאית, יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7016	58	רשפ"ת	682.00	101.00	דרך מוצעת	השטח ריק ופנוי

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 2498 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4832 מיום 14/12/1999 ה טבת התש"ס

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 58 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י חגית אנטמן) אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להפקעה.

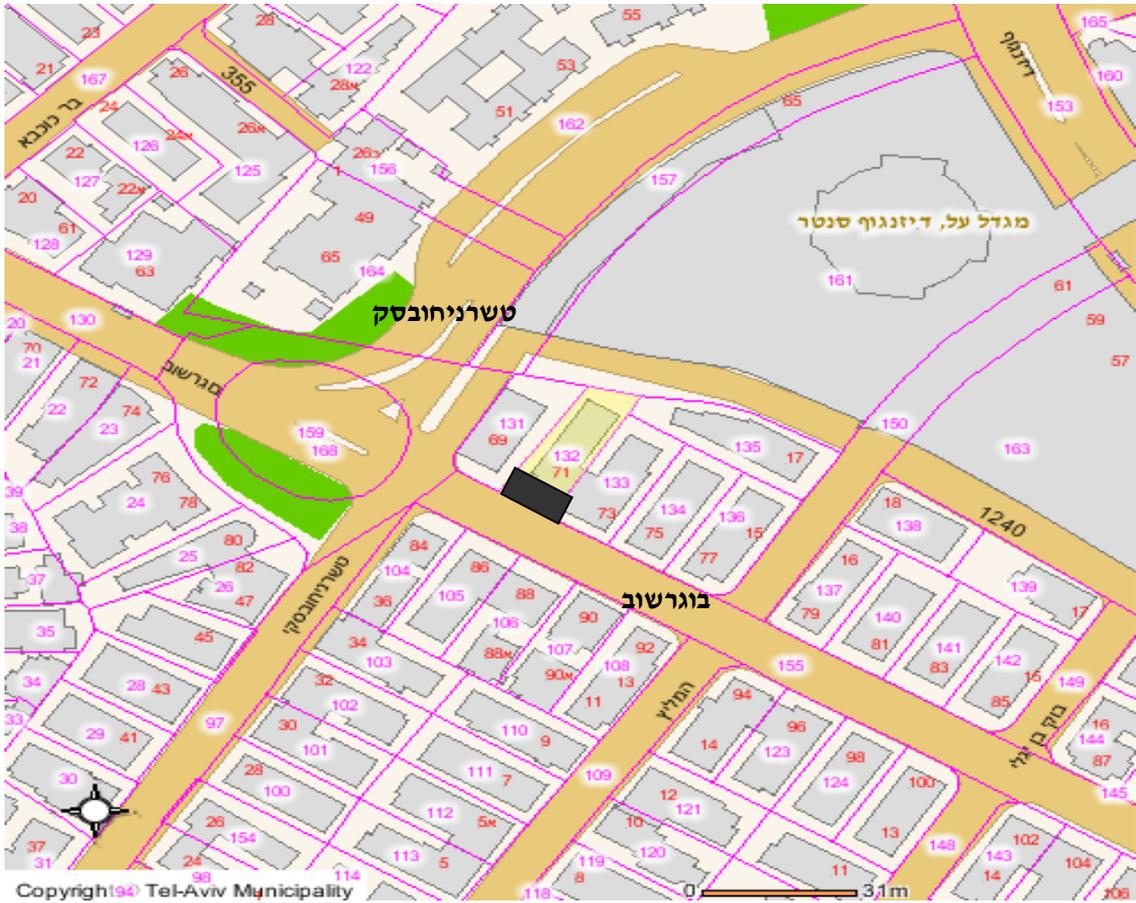
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.

**בישיבתה מספר 0013-009ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלקה 58 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.  
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**כתובת:** רח' בוגרשוב 71, תל אביב



**גושים וחלקות בתכנית:**

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
	דרך מוצעת	48.00	387.00	קרן קיימת לישראל	132	7092

**שטח הקרקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**  
ראה הטבלה לעיל.

**מזב השטח בפועל:**  
ראה הטבלה לעיל.

**מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י :  
תב"ע 1855 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2403 מיום 09/01/1978 א שבט התשל"ח

**מצב חוקי :**

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

**חוו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 132 בגוש 7092 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י גלעד טבת)

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 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להפקיע חלק מחלקה 132 בגוש 7092 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

מס' החלטה	24/06/2009
מס' התוכן	7228/21
מס' תכנית 2615 א' - יצחק אלחנן מרכז - תביעות פיצויים	7227/99 (102 חדש)
מס' דיון בפיצויים	7228/22/1
	7228/22/2
	7228/22/3
	7228/29/1,2,6
	7228/29/9
	7228/29/10
	7228/22/4
	7228/22/10

**רקע:**

בתאריך 16.3.2009 ובתאריך 12.3.2009 הוגשו לועדה המקומית תביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. התביעות מתייחסות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 2615 א' - מתחם יצחק אלחנן מרכז.

**כתב השיפוי:**

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית (א.י.בי.א) בע"מ גלף בניה אנטרפרייזס, (ת.ד. 3236, רמת גן 52131) מ.ג.ד בע"מ (נחמיה דויד -רחוב צרויה מס' 3, ירושלים 93551). עו"ד יוסי לוי והשמאי שאול רוזנברג המייצגים את החתומים על כתב השיפוי טרם הציגו חוות דעתם.

**פרטי הנכס התובע:**

כתובת	גו"ח	תובע	סכום הפיצוי הנדרש (\$)
מוהליבר 13	7228/21	חפציבה כהן	\$78,955
התבור 7	7227/99 (102 חדש)	אלפרד ושלומית כהן	\$62,348
עצמון 10	7228/22/1	ישראל ותמה ברך	\$38,445
עצמון 10	7228/22/2	ענת אלון	\$27,316
עצמון 10	7228/22/3	שחר זיו	\$32,543
התבור 10	7228/29/1,2,6	אלפרד כהן	\$53,869
התבור 10	7228/29/9	משה ומלכה בן רובי	\$29,575
התבור 10	7228/29/10	טל וישראל קלבו	\$55,953
<b>בא כוח התובעים הנ"ל: הגב' ברברה ג. מרכס, עו"ד, רח' הרצוג 24, דירה 4-ב' גבעתיים 53587</b>			
עצמון 10	7228/22/4	סוזי ריוורס פרבטי	\$25,630
<b>בא כוח התובעת הנ"ל: מר דב מרום-שמש, עו"ד, דרך מנחם בגין 74, ת"א.</b>			
			<b>\$ 404,634</b>

**תרשים סביבה:**



**להלן תאור הנכסים התובעים:**

**רח' עצמון 10 - חלקה 22 בגוש 7228**

שטח החלקה הרשום: 218 מ"ר.

הבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע ובקומה ראשונה 2 יח"ד בקומה. קומה עליונה בנויה חלקית ובה יח"ד אחת. סה"כ 5 יח"ד בבניין. 4 מתוך 5 יח"ד שבבניין הגישו תביעה לפיצויים.



**רחוב התבור 10 – חלקה 29 בגוש 7228**

שטח החלקה הרשום: 195 מ"ר.

הבניין בן 2 קומות וקומת גג, מעל קומת הקרקע ומעל קומת מרתף. בקומת הקרקע ו-2 הקומות העליונות 2 יח"ד בקומה. בקומת הגג 1 יח"ד הבנויה עם גלריה. סה"כ בבנין 9 יח"ד. 5 מתוך 9 יח"ד שבבניין הגישו תביעה לפיצויים.



**רחוב התבור 7 – חלקה 102 (99 לשעבר) בגוש 7227**

שטח החלקה הרשום 218 מ"ר. צורת החלקה לא רגולרית, פונה בחזית מזרחית לרח' התבור ובחזית דרומית לתכנית שבנדון. רוחב החלקה בחזיתה כ- 10 מ' ועומקה כ- 20 מ'. על החלקה מספר מבנים חד קומתיים הבנויים בקירות משותפים. הבנייה ברמה נמוכה ביותר מלפני שנים רבות מאוד, בחלקה מקירות בלוקים ובחלקה מקירות אסבסט, גגות פח אסבסט וזפת.

**רחוב מוהליבר 13 – חלקה 21 בגוש 7228**

הנכס ממוקם מצפון לתכנית. חלקה 21 בשטח רשום של 218 מ"ר, בבעלות כהן חפציבה, בשלמות. החלקה מלבנית והיא פונה בחזית מזרחית לרח' התבור. רוחב החלקה בחזיתה כ- 13 מ' ועומקה כ- 17 מ'. על החלקה קיים בית חד קומתי הבנוי בקיר משותף עם הבית שמצפון לו. השטח הבנוי של הבית כ- 80 מ"ר.

**תוכנית 2615א' - "מתחם יצחק אלחנן מרכז"**

- גוש : 7002 חלקה 3 (חלק), 8 .
- גוש : 7227 חלקות: 67, 96, 94, 93, 86, 54, 91 (חלק).
- גוש : 7228 חלקות: 69, 68, 67, 61, 35, 34, 33, 30 ו- 66 (חלק).
- גוש : 7420 חלקות: 107 (חלק).
- התוכנית פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5507 מתאריך 19/3/2006 ומטרותיה :
- חיזוק איזור המגורים בין שכונת נווה צדק, שכונת כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין ואזור שוק הכרמל.
  - הוספת שטחי ציבור.
  - שיפור התנועה בציר יצחק אלחנן והפיכתו לציר עם חזית מסחרית המוביל מאזור המע"ר של שד' רוטשילד לים.

ביצוע המטרות הנ"ל יתבצע ע"י:

- א – שינוי יעוד המתחם מ"אזור מגורים מיוחד" ומ"אזור מגורים ב" ליעוד "מגורים מיוחד", "שטח פרטי פתוח" ול"שטח ציבורי פתוח".
- ב - איחוד חלקות בתחום התוכנית.
- ג - קביעת תכליות הכוללות קומת קרקע מסחרית, שטחי בנייה מותרים והוראות בנייה.
- ד - **קביעת זכויות בנייה**: סה"כ זכויות לא יעלו על 18,800 מ"ר שטח עיקרי למגורים ומסחר, מתוכם 1,550 מ"ר יותרו עבור מרפסות פתוחות – מקורות בלבד.  
בנוסף 100 מ"ר עיקרי עבור בית כנסת ו- 250 מ"ר עבור מבנה ציבורי (גן ילדים/מעון ו/או מטרה ציבורית אחרת לפי החלטת מהנדס העיר. סך שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלה על 11,000 מ"ר. כמו כן יותרו 18,500 מ"ר שטחים מתחת לפני הקרקע.
- ה - קביעת גובה בנייה מירבי של 8 קומות מעל קומת קרקע ולמגדל שלא יעלה על 28 קומות מעל קומת קרקע. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף.
- ו - קביעת "זיקת הנאה לציבור" למעבר ולשימוש הציבור.
- ז - קביעת קולונדה לאורך רחוב יצחק אלחנן וקביעת זיקת הנאה בה.

#### **טענות התובעים, מתוך חו"ד שמאית התובעים הגב' מרגלית מור:**

**פגיעה בפרטיות** – הדירות הנפגעות נהנות מפרטיות ומנוף עירוני. לאור העובדה כי בכיוונים דרום ומזרח היו בנויים בבניה נמוכה א מגרשי חניה. גם אם במצב הקודם אפשרי היה מבחינה תכנונית, בהתאם לתכנית 2615 לבנות דיוור מוגן ומסחר (התכנית לא מומשה כי השימוש המיטבי של הקרקע הוא למגורים וכדומה), הרי זאת היתה סביבה הומוגנית.  
הנכסים הנפגעים היו יכולים להנות מנוף פתוח בחלקם גם ממראה הים, שעובר לאישור של התכנית הפוגעת ואישור התכנית גורם לחסימת הנוף.

**הצללה** – מאחר ורובם של הנכסים הנפגעים נמצאים מצפון למבנה המתוכנן, תיגרם להם הצללה מוגברת בעיקר בחורף. צפוי כי הדירות יהיו חשוכות במשך שעות רבות משעות היום במיוחד בעונת החורף והמעבר מפאת גובהו של המגדל בתכנית הפוגעת בחודשי החורף ובעונות המעבר, תנאי עומס החום אינם כבדים והשמש אינה קופחת כבעונת הקיץ. קיימת חשיבות לנגישות לקרינת השמש, בעונת המעבר והחורף וההצללה בהן נחשבת כאי נוחות בעיני הציבור.  
הנכס הפוגע מונע הנאה זו מבעלי הדירות הנפגעות, מאחר והנכס הפוגע יגרום להצללה ועל כן הדירות תעשנה חשוכות יותר.

**רעש, זיהום אויר, חניה ורוחות** – הרחובות מאופיינים כרחובות בעלי תנועה עירונית. התכנית תגרום לעומס נוסף ולהפיכתו מאזור מגורים עירוני, סולידי הגובל בשכונת נווה צדק, כמנותק ממנה ולרועש יותר.

הצפיפות בסביבת הנכסים הנפגעים תגדל כתוצאה מתוספת של 182 יח"ד ומכאן גם העמסה מוגברת על התשתיות הציבוריות והחברתיות.  
המגדל המתוכנן יפגע במשטר הרוחות באזור ויגרום לאי נוחות בעיקר בחורף ובעונות המעבר.

**שינוי הצביון הסביבתי** – המגדל המתוכנן הורס את הצביון הסולידי של האזור ומפר את הקיים. המגדל המתוכנן מנתק את הקשר עם שכונת נווה צדק ההיסטורית ויוצר חומה ביניהם. המגדל המתוכנן יהיה מתחם סגור לעשירים או תושבי חוץ, כמו גבעת אנדרומדה ביפו, ומגדל נווה צדק ברח' אילת.  
מגדל המגורים שיוקם שובר את קו הרחוב העירוני, פוגע במרקם האורבני ויפגע בתושבי הסביבה המיידית. השטח הפרטי הפתוח נמצא בחלק המערבי של הפרוייקט, בסמוך לגינה קיימת "גן הכובשים" ואינו בא לפצות על הגדלת הצפיפות והבניה לגובה.

**מטרד אורבני** – מחאת תושבי הסביבה – בגלל הסיבות שצויינו לעיל, תושבי השכונה התנגדו למגדל המגורים וניסו למנוע את אישורה אך ללא הצלחה.

#### **מסקנות שמאי הועדה המקומית מר ברוך דוד :**

התיחסות לטענות התביעה:

### מצב תכנוני – למצב קודם

עפ"י חוות הדעת של שמאית התובעים הגב' מרגלית מור, תכנית המתאר שבתוקף מס' 2615 המאושרת משנת 1995, מסווגת את הקרקע לשימושי דיור מוגן ולמסחר עם אחוזי ניצול גבוהים ורק חוסר כדאיות כלכלית מנע את מימושה.

טענה זו לא רלבנטית לתביעה, כיוון ששיקולים כלכליים אינם מבטלים את תוקף קיומה של התכנית והיא מהווה את המצב הקודם לתכנית 2615א'.

תוכנית 2615 (מצב קודם) אפשרה הקמת מבנים לדיור מוגן, מסחר ומגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 12,900 מ"ר בגובה: במגרש 1 – גובה הבנין לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע ועוד 3 קומות מרתף. מגרש 2 – גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות כולל קומת הקרקע ועוד 3 קומות מרתף.

הטענה כי לתכנית "במצב החדש" יש כדאיות כלכלית גם היא לא רלבנטית לתביעה, כיוון שהיא לא מהווה "גורם" לירידת ערך של הנכס התובע אם בכלל.

הטענה בעניין השיקולים התכנוניים של הרשות המקומית והשלכות שלהם, כבר נדונה בהרחבה בוועדות המקומית והמחוזית, לרבות התנגדויות ותגובות להן, התכנית אושרה בסופו של דבר ואין זה המקום לעסוק בהם.

השימוש למגורים דומה לדיור מוגן ואף עדיף עליו וכך גם המרת שטחי מסחר בהיקף נרחב לשימוש כמגורים, מפני שדיור יוקרתי תורם לסביבה.

בתכנית 2615א' במצב חדש, המגדל ממוקם בצד הדרומי מזרחי של מגרש מס' 1 שבתכנית.

הבינוי מתוכנן בדירוג של הקומות עפ"י קווי הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.

הביקורת על מגמות התכנון העירוניות אינו מהווה גורם ושיקול בהערכת שווי הנכס וקביעת ירידת ערך. טענת התביעה לקשר שבין שכונת נווה צדק לאזור הנכסים נשוא ההערכה, טענה שחוזרת לאורך כל חוות הדעת, אינה נכונה. נווה צדק מרוחקת מאזור הנכסים שבנדון ומפרידה ביניהם שכונת שבזי ורחוב יצחק אלחנן שהוא עורק תחבורה מרכזי באזור, כך גם אופי שכונת נווה צדק שאינו דומה כלל לאזור הנכסים שבנדון.

### פגיעה בפרטיות

אזור התכנית ממוקם בשולי המע"ר במרכז הישן של העיר, סמוך למגדל שלום, לשוק הכרמל וחניון כרמלית. רח' יצחק אלחנן מהווה עורק תחבורה סואן, הגובל באזור הנכסים שבנדון. לאור זאת, במצב קודם הנכסים התובעים לא נהנו מפרטיות ומנוף עירוני כפי שעולה מחוות דעת התביעה.

שינוי צביון סביבתי - לדעת שמאי הועדה לא קיימת הומוגניות בין אזור הנכסים התובעים לבין שכונת נווה צדק היות ואופי השכונות שונה ומפריד ביניהם רחוב יצחק אלחנן שהינו רחוב ראשי וסואן.

לענין טענת קיומה של אפשרות צפייה בדיירי הנכס שבנדון - לדעת שמאי הועדה המקומית אפשרות כזו קיימת בכל מתחם עירוני, בכל בניין בן 5 קומות לעומת קומה נמוכה יותר, וגם בבניין בן 8 קומות אשר ניתן לפי תכנית 2615 - "מצב קודם".

להלן התייחסות פרטנית לנכסים נשוא התביעה, ביחס ל"פגיעה" בפרטיות :

### רח' עצמון 10

הבניין ממוקם מצפון לתכנית 2615א' ולמגדל. חזית הבניין פונה למערב לרחוב ולא לכיוון הפרוייקט. עורף הבניין פונה למזרח. כיוון הפתחים בבניין ובדירות שבנדון פונה בעיקר למערב. למזרח פונים פתחי מטבח, מרפסת שרות וחלון חדר שינה.

על כן בנכסים שבנדון לא צפויה אפשרות של פגיעה בפרטיות דיירי הנכסים שבנדון ועל כן אינן מושפעות מאישור התוכנית.

### רחוב התבור 10

הבניין ממוקם מצפון לתכנית 2615א' ומצפון מערב למגדל. חזית הבניין פונה למערב לרחוב. עורף הבניין פונה למזרח. כיוון הפתחים בבניין ובדירות שבנדון פונה בעיקר למערב. למזרח פונים פתחי מטבח, מרפסת שרות.

בהתחשב במיקום פתחי הדירות ובמיקומו של הבניין ביחס לתכנית כאמור, לא צפויה אפשרות משמעותית של פגיעה בפרטיות של דיירי הנכס שבנדון.

### רחוב התבור 7

החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב התבור ובחזית דרומית למגרש מס' 2 שבתכנית 2615א'. על החלקה מספר מבני מגורים חד קומתיים שנבנו לפני שנים רבות מאוד. החלקה והמבנים ממוקמים ממערב למגדל ומרוחקים ממנו. על כן לא צפויה אפשרות משמעותית של פגיעה בפרטיות כתוצאה מאישור התכנית הן במצב הבנוי הקיים (מבנה חד קומתי) והן במצב התכנוני הקיים (3 קומות + עליית גג).

**רחוב מוהליבר 13**

מגרש הפונה בחזית מזרחית לרחוב. על המגרש בית מגורים חד קומתי משנות ה-30 הממוקם מצפון לתכנית 2615א'. על כן לא צפויה אפשרות משמעותית של פגיעה בפרטיות כתוצאה מאישור התכנית הן במצב הבנוי הקיים (מבנה חד קומתי) והן במצב התכנוני הקיים (3 קומות + עליית גג).

**לסיכום טענת הפגיעה בפרטיות:**

בהתחשב במיקומם של הנכסים ביחס למגדל ובמיקומם של פתחי הדירות העיקריים ביחס למגדל, ובהתחשב במרחק של המגדל מהנכסים התובעים, הפגיעה בפרטיות בנכסים התובעים לא קיימת.

**אובדן הנוף**

לצורך הבדיקה אם יש אובדן נוף יש להתחשב במצב התכנוני הקודם (8 קומות) לפי תכנית 2615 ולפיכך אין הסתרה של נוף לים. זאת ועוד, מיקום תכנית 2615 א' הינו מדרום למיקום הנכסים נשוא חוות הדעת ועל כן הטענה הני"ל לא רלוונטית בכלל.

**הצללה**

מיקום התכנית מדרום לנכסים שבנדון. לכל הנכסים נשוא התביעה, ההצללה מכיוון דרום או מזרח, הינה חלקית בלבד ותימשך לפרקי זמן קצרים, בשעות לפני הצהריים או בצהריים, תלוי בעונת השנה.

**להלן התייחסות פרטנית לנכסים נשוא התביעה ביחס לטענת ההצללה:****רח' עצמון 10**

חזית הבניין פונה למערב לרחוב. עורף הבניין פונה למזרח. כיוון הפתחים בבניין ובדירות שבנדון פונה בעיקר למערב. למזרח פונים פתחי מטבח, מרפסת שרות וחלון חדר שינה. היות והחזיתות פונות למערב לא צפויה הצללה משמעותית אם בכלל.

**רחוב התבור 10**

הבניין ממוקם מצפון לתכנית 2615א' ומצפון מערב למגדל. חזית הבניין פונה למערב לרחוב. עורף הבניין פונה למזרח. כיוון הפתחים בבניין ובדירות שבנדון פונה בעיקר למערב. למזרח פונים פתחי מטבח, מרפסת שרות. בהתחשב במיקום הבנין ביחס לתכנית ובהתחשב בעובדה שהחזיתות והפתחים הראשיים פונים לכיוון מערב ומזרח לא צפויה הצללה משמעותית אם בכלל.

**רחוב התבור 7**

החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב ובחזית דרומית למגרש מס' 2 שבתכנית 2615א'. על החלקה מספר מבני מגורים חד קומתיים שנבנו לפני שנים רבות מאוד. המבנים והחלקה ממוקמים ממערב למגדל ומרוחקים ממנו, על כן לא צפויה הצללה משמעותית אם בכלל, הן במצב הבנוי הקיים (מבנה חד קומתי) והן במצב התכנוני הקיים (3 קומות + עליית גג) על חלקה.

**רחוב מוהליבר 13**

מגרש הפונה בחזית מזרחית לרחוב. על המגרש בית מגורים חד קומתי משנות ה-30 הממוקם מצפון לתכנית 2615א'. על כן לא צפויה הצללה משמעותית אם בכלל, הן במצב הבנוי הקיים (מבנה חד קומתי) והן במצב התכנוני הקיים (3 קומות + עליית גג) על החלקה.

**התייחסות להדמיית ההצללות הצפויות בנכסים נשוא התביעה:**

הטענה בחוות דעת התביעה כי "הדירות תהיינה חשוכות במשך שעות רבות של היום". בהתייחס להדמיות שצורפו לחוות הדעת, שעליהן מתבססת מסקנה זו:

- לא הוצגה עבודת חקר תכנונית מקצועית בנושא ולא הוסקו מסקנות ישירות העולות מן ההדמיות ולא ברור מי הגורם המקצועי שערך בדיקה זו.
- יחד עם זאת, מעיון בהדמיות עולה כי בכל עונות השנה, בשעות הבוקר (10.00) והערב (18.00) ובעונת הקיץ גם בשעות צהריים (13.00), אין בכלל צל של המגדל. בשעת אחר הצהריים (16.00) המגדל מצל לכיוון צפון מזרח ולא נוגע לנכסים שבנדון.
- בעונת המעבר והחורף בשעת לפני הצהריים או צהריים בלבד, תהיה הצללה וגם זה כאמור לפרק זמן קצר בלבד. השמש לא "עומדת" במקומה.

על כן המסקנה לאור ההדמיות כי ברוב עונות השנה וברוב שעות היממה, למעט פרקי זמן קצרים בעונת החורף לא תהיה כלל הצללה. עונת החורף בארץ קצרה מאוד. גם כאשר הצללה קיימת, לאור מבנה הנכסים שבנדון והפתחים הראשיים ופתחי השרות שלהם ולאור פרק הזמן הקצר של הצללה, לא תיגרם השפעה משמעותית ו/או חריגה ובלתי מוכרת בנוף העירוני בישראל. מכאן שהטענה כי "הדירות תהיינה חשוכות במשך שעות רבות משעות היום במיוחד בעונת החורף..." אין לה אחיזה במציאות.

#### **רעש, זיהום אויר, חניה ורוחות**

אזור הנכסים שבנדון הוא אזור עירוני הגובל ברחוב יצחק אלחנן שהוא עורק תנועה סואן. הנכסים נשוא התביעה אינם גובלים ואינם מושפעים משכונת נווה צדק. על כן הטענה שהיום הנכסים נהנים לכאורה משקט אינה נכונה. נווה צדק מרוחקת וכיום אזור הנכסים רועש ומזוהם אויר. התכנית החדשה מרחיקה את עורק התנועה הסואן מאזור הנכסים נשוא התביעה. כל התנועה אל ומאת התכנית תהיה מרחוב יצחק אלחנן בלבד. הכניסה והיציאה למרתף החניה אינה מגיעה אל הנכסים שבנדון והמשך הרחוב נותר חד סטרי. לכן אין השפעה על אופי הנכסים שבנדון.

#### **הגדלת הצפיפות**

- לטענת התובעים הגידול במספר יח"ד ישפיע על התשתיות הציבוריות ועל שווי הנכסים שבנדון.
- תוספת יח"ד לא אמורה להשפיע על התשתית התחבורתית והציבורית שכאמור מגיעה עד לפתח התכנית בלבד ולא נכנסת לרחובות שבנדון.
  - לא הוכח כיצד תוספת יח"ד שבתכנית משפיעה על שווי הנכס שבנדון.

#### **משטר הרוחות**

לטענת התובעים המגדל המתוכנן יפגע במשטר הרוחות באזור. לא מוסבר ולא הוכח מהו השינוי וכיצד הנכסים נשוא התביעה מושפעים משינוי במשטר הרוחות, אם בכלל.

#### **כללי**

יתרונות התוכנית והבינוי המודרני המוצע לפי תכנית 2615א' יתרמו לחידוש פני האזור, ישפרו וישביחו את הסביבה ובכללם הנכסים נשוא התביעות ויביאו לעליית ערך המקרקעין באזור.

**לאור כל האמור לעיל, לדעת שמאי הועדה המקומית מר ברוך דוד, לא צפויה כל ירידת ערך לנכסים נשוא חוות הדעת ויש לדחות את תביעות הפיצויים שבנדון.**

#### **חו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית מר עמי פזטל, עו"ד:**

התובעים, הינם בעלי דירות בבתים שברחובות עצמון 10, התבור 10, מוהליבר 13, התבור 7, הסמוכים לפרוייקט המוקם "במתחם יצחק אלחנן", והטוענים לפגיעה בנכסים בעקבות אישור תכנית 2615א', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5507 מתאריך 19.3.06 (להלן-"התכנית"). התובעים, בעלי 11 נכסים (7 דירות + 2 מרתפים + 2 מבנים חד קומתיים), הגישו תביעותיהם עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, באמצעות עו"ד ברברה מרכס (עשר תביעות) ודב שמש (תביעה אחת), בגיבוי חוות דעת שמאית של הגב' מרגלית מור. עפ"י חוות דעת השמאית, נפגעו נכסי התובעים – וירד ערכם- בעקבות אישור "התכנית", באלמנטים הבאים (בתמצית):

- "פגיעה בפרטיות" ע"י שינוי אופי הבניה הנמוכה ומגרשי חניה באזור – לבינוי הכולל "מעין חומה" שתגרור אובדן ההומוגניות והקרבה לשכ' נווה צדק", כמו גם פגיעה ע"י "חסימת נוף".
- "הצללה" מוגברת בעיקר בחורף "מפאת גובהו של המגדל בתכנית".
- רעש, זיהום אויר, חניה. התכנית "תגרום לעומס נוסף בתנועה" ולאזור "רועש יותר", כולל בכניסות ויציאות למרתפי החניה.
- "הגדלת צפיפות", ע"י תוספת של 182 יח"ד.
- "פגיעה במשטר הרוחות".
- "שינוי הצביון הסביבתי" ע"י הפיכת האזור מאזור סולידי לאחר, וכן להפיכת המתחם "לסגור לעשירים או תושבי חוץ".

שמאית התובעים אינה מביאה בשומתה מחירי השוואה, הצגת עיסקאות וכד' שעל פיהם היא קבעה את מסקנתה לגבי ירידת ערך הנכסים. לו בשל כך, דין התביעות להדחות. פסיקה רבה קובעת זאת.

השמאי מטעם הועדה המקומית מר ברוך דוד (להלן-"שמאי הועדה") דוחה בשומתו, מכל וכל, את כל התביעות, נשוא חוות דעת זו.

הועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות דעת "שמאי הועדה", על כל מרכיביה, ולדחות את התביעות. בחוות דעת "שמאי וועדה" קיימת התייחסות ספציפית ותאור לגבי כל הנכסים התובעים בכל בנין ובנין, ונימוקי דחיית התביעות לגבי כל הנכסים.

הנימוקים המרכזיים לדחיית התביעות, על פי חוות דעת "שמאי הועדה" (ועפ"י חוות דעתי זו), הם:

- "במצב קודם" חלה על המתחם תכנית 2615 (להלן-"התכנית הקודמת"), מאושרת משנת 1995, שסיווגה את המתחם לשמוש דיור מוגן ומסחר באחוזי ניצול גבוהים, ומבחינה זו אין כלל ירידת ערך "במצב חדש" לעומת "מצב קודם", אולי אפילו להיפך.
- מבנה "מגדל", "במצב חדש", עדיף על המצב שעל פי "התכנית הקודמת": נוצר עתה שיפור ע"י דרוג של קווי הבנין כלפי הסביבה הקרובה (נכסי התובעים) וריחוק המבנה החדש מהם.
- נסיון סרק הוא מצד התובעים לקשור את "שכ' נווה צדק" כאיזשהו אלמנט רלוונטי לתביעתם, שהרי שכ' נווה צדק מרוחקת ומופרדת מנכסיהם ע"י שכונת שבזי ורח' יצחק אלחנן, שהוא עורק מרכזי באזור.
- אין כל פגיעה בפרטיות ובנוף שממילא אינם קיימים באזור סואן, מסחרי ומרכזי בעיר, סמוך למגדל שלום, לשוק הכרמל ולחניון הכרמלית, בצד רח' עמוס תנועה ורועש כיצחק אלחנן.
- "הצביון הסביבתי" דווקא ישתפר, כאשר כיום האזור מהווה שכונה מיושנת בשולי המרכז העירוני מסחרי הישן.
- "צפייה בדירות" הנכסים קיימת לגבי כל מי שמתגורר במרכז העיר וביחוד "במצב קודם" של בנין בן 8 קומות בקווי בנין קרובים מאוד לנכסים התובעים. "במצב חדש" ממוקם המגדל בקו אלכסוני מדרום מזרח לדירות התובעות ואינו ממוקם מולן. הנוף אינו משתנה מבחינת הצפייה לים, אם בכלל.
- "הצללה" כללית לא תהיה קיימת, ואם תהיה מכוון המגדל, תימשך לפרקי זמן קצרים ביותר. מכל מקום, אין שינוי מהותי לגבי "המצב הקודם".
- "רעש, זיהום אויר, חניה ורוחות", לא יהיו יותר חמורים "במצב חדש" לעומת "מצב קודם", בהתחשב באזור הסואן ממילא. אדרבא: התכנית מרחיקה את עורק התנועה הסואן מן הנכסים התובעים. כל התנועה אל ומאת התכנית תהיה מרח' יצחק אלחנן בלבד ואינה קרובה לנכסים התובעים.
- תוספת יחידות הדיור אינה משפיעה לרעה על מחירי הדירות התובעות, אלא להיפך: מגדל יוקרתי יעלה את ערך הנכסים התובעים.

בסיכומה של חוות דעת "שמאי הועדה", לא חלה כל ירידת ערך בנכסים התובעים ומכל מקום לא הוכחה כזו, אף לא הובאו שום מחירים השוואתיים או ראיה לגיטימית לכך ע"י שמאית התובעות ובאין אסמכתא שמאית לכך, ממילא דין התביעות להדחות, עפ"י כל הפסיקה.

אין ספק, כי קונה סביר יעדיף את המצב המודרני שנוצר על פי "התכנית", לעומת "מצב קודם", נחשל ישן וזנוח. כל קונה סביר יעדיף, כמובן, בסמוך לביתו קיום מגדל מגורים יוקרתי, על פני שכונה מיושנת ברמה נמוכה. המסקנה הנובעת מכך היא: נכסי התובעים אך יושבחו בעקבות אישור "התכנית". אשר להשבחה נצטט כאן עיקרי פסיקה כאמור:

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

כמו כן, אלמנט של ירידת ערך דירה בלב ליבה של עיר כמעט ואינו קיים, כפי שנאמר בפס"ד ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי:

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

קל וחומר – בלב העיר.

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מס' 186/06 מיום 25.12.2006 נאמר: "מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

ובשורה תחתונה: אין שום פגיעה בנכסי התובעים בהשוואה בין "מצב קודם" "למצב חדש" (ובכל מקרה, לא הובאה שום ראיה לפגיעה כזו) והשוואה כזו 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 התוכנית הפוגעת. וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, פד"י מב (3) 228, 234: "הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתוכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התוכנית הפוגעת ולאחריה..."

בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי פד"י מט (1) 436, 473 נקבע ע"י כבוד השופט י. זמיר: "וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין, לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתוכנית נתקבלה והם שווים לאחר שהתוכנית נתקבלה".

כאמור, לא חלה כל ירידת ערך נכסי התובעים כתוצאה מאישור התוכנית ביחס לתוכניות הקודמות – הכל כמפורט בחוות דעתו המפורטת והמנומקת של שמאי הועדה.

מכל האמור לעיל – דין התביעות להדחות.

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

- קיימות בתכנית הוראות המפורטות בסעיפים קטנים 11-1 לסעיף 200 הנ"ל.
- בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
- אין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

### חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר ברוך דוד ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

**בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אתי דקאלו מהיטל השבחה הציגה את התביעה לפיצויים. נילי פוך הציגה מה שאושר בתב"ע. חברי ועדה מבקשים לראות את בדיקות ההצללה שנעשו. מיטל להבי טוענת ששמאי הועדה לא מדייק בתשובות לנושא התנועה והכניסות לחניונים, ומבקשת לתקן את התשובות של השמאי.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר בדיקתו של מה"ע לנושא הכניסות והיציאות מהחניה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי ופאר ויסנר.



**רח' מנחם לילי נקרא ע"ש חברת מועצת העיר, יו"ר נעמ"ת בת"א-יפו ויקירת העיר וההסתדרות 1918-2005**

**תוכן הבקשה:** חלוקת חלקה 14 בגוש 6616 לשני מגרשי בנייה

**מסמכי רקע:** תשריט חלוקה שהוכן ע"י דרור בן דוד מודד מוסמך

מכתב פנייה לוועדה של אדר אודי גרדי

**תחולת התכנית:** חלקה 14 בגוש 6616 בשטח של 1.007 ד'

**מיקום:** רח' מנחם לילי 1, שכ' קרית שאול

**בעלי הקרקע:** שמואל בייגל, עלי בייגל

**פרטים: רקע סטטוטורי -**

החלקה הנ"ל כלולה בתחום עליו חלה תכנית R-6. עפ"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 הוועדה 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/חדר יציאה לגג עפ"י תכנית ג'1, חניות עפ"י תב"ע א' 2550 ובריכת שחייה עפ"י תב"ע 2754.

**טבלת זכויות בנייה -**

הוראות בינוי	מס' יח"ד	זכויות בנייה	מגרש מינ.	מגרש
2 קומות + "ג-1" עליית גג/חדר יציאה לגג	עפ"י תקדימים שאישרה הוועדה - 2 יח"ד בכל בניין	150 מ"ר לקומה X 2 קומות סה"כ - 300 מ"ר	500 מ"ר	למגרש
ללא מבנה עזר	2 יח"ד לבניין X 2 מגרשים = סה"כ 4 יח"ד	2 X 300 מ"ר בכל מגרש = 600 מ"ר	2 מגרשי בנייה	סה"כ 2 מגרשי בנייה

**החלוקה המוצעת -**

שטח בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.504 ד'		1
0.503 ד'		2
1.007 ד'	(14)	

**פרטי קידום הבקשה -**

1. הבקשה להסדר קרקע נעשתה בנוהל החדש שקבעה הוועדה המקומית, קרי תיאום תכנוני מקדמי עם הצוות, ופרסום הבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק טרם דיון.
2. הבקשה פורסמה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 7.8.09. כמו כן נשלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים (הודעה אחרונה נמסרה ב-17.5.09).
3. לבקשה הוגשה התנגדות אחת, ע"י שושנה מלכין ורות גלעד, בעלים של חלקה 16 הגובלת. בתאריך 1.6.09 הודיעו המתנגדות על הסרת התנגדותן.

**חוו"ד צוות צפון :** ע"י אדר' יואב רוביסה ממליץ לוועדה לאשר את חלוקת המגרש כמבוקש, בהתבסס על תקדימים קודמים בהם אישרה הועדה הסדרי קרקע לחלוקת מגרשים הכלולים בתכנית R-6 בקרית שאול, ועל הפתרון האדריכלי שנבחן ע"י הצוות.

**בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שההתנגדות הוסרה הוחלט לאשר את הבקשה לחלוקת חלקה 14 בגוש 6616 רח' מנחם לילי 1 בקרית שאול ל – 2 מגרשי בניה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאוי, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

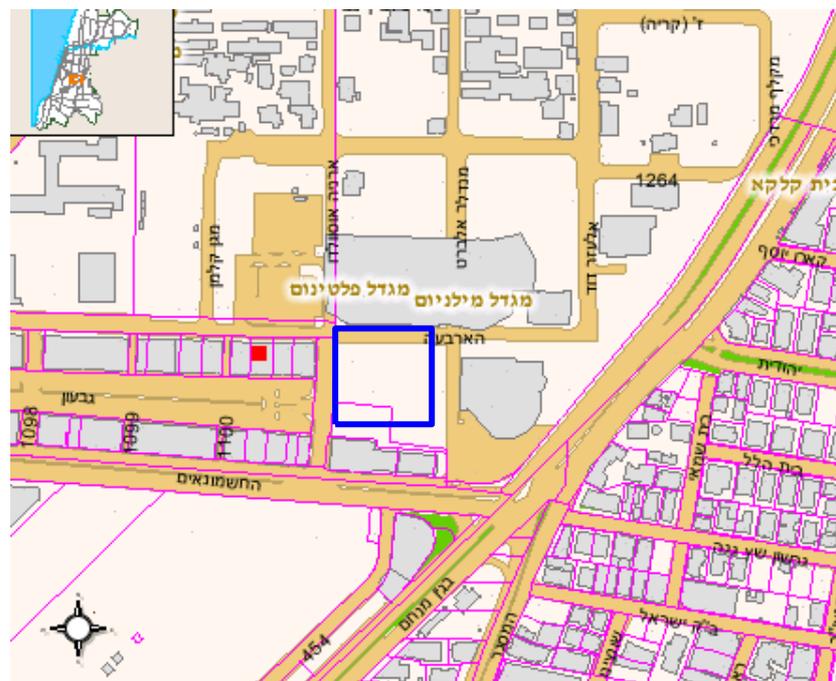
מס' החלטה	התוכן
24/06/2009	- דרום קריה - מתחם 9
0013-209'ב' - 6	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**תא/ דרום הקריה - יח' תכנון מס' 9- בינוי לביצוע- דיון באישור עיצוב אדריכלי דרום הקריה- יח' תכנון מס' 9 בינוי לביצוע.**

**מטרת הדיון:** אישור תכנית בינוי לביצוע חדשה המתקנת תכנית בינוי לביצוע קודמת מאושרת שמספרה 2270 א-9.

**מסלול התכנית:** תכנית בינוי לביצוע- באשור ועדה מקומית.

**מיקום:** מצפון- רח' הארבעה  
מדרום- בנין בנק טפחות ושצ"פ  
ממזרח- יח' תכנון מס' 10 (תחמ"ש)  
ממערב- רח' ארניה



<b>גוש חלקה:</b>				
מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלקה/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	7101
32		חלק	מוסדר	7459

**שטח הקרקע:** 6.033 דונם.

**מתכנן:** אדרי' קלמן כ"ץ מס' רישיון 4291.  
קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים (1997) בע"מ

**יזם:** מינהל מקרקעי ישראל.

**בעלות:** מדינת ישראל.

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק.

**מדיניות קיימת:** מימוש זכויות עפ"י תכנית 3000 המאושרת.

**מצב תכנוני קיים:** על המתחם חלה תכנית 3000 המאושרת, ותכנית בינוי לביצוע 2270 א-9.

### מצב תכנוני מוצע :

- א. על פי הוראות תכנית "3000- דרום הקריה", נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל יח' תכנון לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול בתשריט הבינוי והפיתוח, הכולל את מגרש 9 שבתכנית מס' 3000- דרום הקריה.

### מטרות התכנית :

- א. תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות בסעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' תא/3000 דרום הקריה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 בי.פי מס' 5582.
- ב. מטרת תכנית זו : קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ביחידת תכנון מס' 9 עפ"י התכניות התקפות ובנוסף אליהן, כל זאת ע"י:
  1. קביעת גבולות ושטח יחידת התכנון.
  2. קביעת פרישת השימושים ביחידת התכנון.
  3. קביעת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
  4. קביעת קווי הבניין והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון.
  5. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים והקיימים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.
  6. קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה.
  7. קביעת הסדרי תנועה לרכב ובתאום גישת רכב לפינוי אשפה ממגרש שכן.
  8. קביעת תחום זיקות הנאה על פני הקרקע להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון.
  9. קביעת פתרון מפורט לתווי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
  10. קביעת הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, לסטווים ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
  11. קביעת הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.
  12. קביעת הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי הרחובות, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר הציבור, דרישות תאורה והארה חיצונית של הבניינים.
  13. קביעת הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל.
  14. קביעת הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.
  15. קביעת הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בנית אגפים נמוכים הכוללים גם סטווים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם.
  16. קביעת הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבניינים החשופים לרעש.
  17. קביעת הנחיות באשר לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט.

**הוראות הבניה :** זכויות הבניה הן על פי הוראות תכנית מפורטת מס' תא/ 3000 דרום הקריה, בטבלה 9.2.1 להלן.

### השימושים המותרים :

- מתחת למפלס 19.10 +, המוגדר כמפלס הכניסה הקובעת, יותרו : מחסנים המשרתים את שטחי המסחר והמשרדים שבאותו מבנה, שרותים טכניים, חדרי אשפה וחניונים. הועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ובלבד ששך כל השטחים הבנויים למטרות עיקריות במגרש לא יעלה על המותר על פי תכנית זו.
- במפלס הכניסה הקובעת ובקומות מס' 1,2,3 שמעל יותרו : משרדים ושרותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו בריכת שחיה מקורה, אולמות ספורט וגלריות לאמנות (כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים).
- יותרו שטחי השרות לשימושים עיקריים דלעיל.
- בקומה מס' 4 ובכל הקומות שמעליה יותר השימוש למשרדים ושטחי השרות שלהם.
- לא יותרו מחסנים כשטחי שרות בקומות למעט כחלק מקומה טכנית.

**זכויות בניה:**

שטחי הבניה המרביים העיקריים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים/מ"ר			שטח מגרש דונם	מס' מגרש
סה"כ במגרש	מסחר	משרדים		
41,750	1350	40,400	6.033	9

שטחי השירות בכל הקומות ממפלס +19.10 ומעלה יהיו עד 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש. שטחי השירות למרתפים: 650% משטח יח' התכנון.

**הכניסות לבנינים:**

כניסות להולכי הרגל לבנינים תהינה מרח' הארבעה ומרח' ארניה. מפלסי הכניסות יהיו מתואמים עם גבהי המדרכות שלאורכם ויקבעו באישור מהנדס העיר.

**קווי הבנין:**

**במרתפים:** קו בניין אפס (0) בכל גבולות המגרש ובתנאי שתובטח אפשרות למעבר תשתיות עירוניות עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להביא בחשבון כי בתחום המגרש לאורך חלק מהגבול הדרומי קיימים קווי ביוב וקווי חשמל תת קרקעיים פעילים. בנית מרתפים בקו אפס בגבול הדרומי תתאפשר רק באישור מהנדס העיר או מי מטעמו וחב' החשמל.

**מעל פני קרקע סופיים:**

**בכיוון צפון:** קומת קרקע ועמודי הסטווים שלה וכן קומה מס' 1: כמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח, כקו המשכי מחייב לקו חזית קיר האבן הצפוני של התחמ"ש הסמוך ביחידת תכנון מס' 10. לקומות: 2; 3; קו בניין מזערי: 10 מ' מגבול מגרש. לקומות המגדל: קו בניין מזערי: 14 מ' מגבול מגרש.

**בכוון דרום:** לקומות: קרקע; 1; 2; 3, קו בניין מזערי: 11.5 מ' מהפינה הדרום מערבית של המגרש. לקומות המגדל: קו בניין מזערי: 16 מ' מהפינה הדרום מערבית של המגרש. לקיר הדקורטיבי שלאורך אזור פריקה וטעינה: 5 מ' מגבולו הדרומי של המגרש.

**בכוון מערב:** לקומות: קרקע; 1; 2; 3, קו בניין: 4 מ' מהפינה הדרום מערבית של המגרש. לקומת המגדל: קו בניין: 9 מ' מהפינה הדרום מערבית של המגרש. תותר הבלטה של עד 3 מ' בקומות העליונות של המגדל כמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח.

**בכוון מזרח:** לקומת קרקע: קו בניין מזערי 15.5 מ' מגבול מגרש. (עמודי הסטווים בהתאמה לקו המגדל) לחלק מקומה מס' 1: אפשרות הבלטה של 5-6 מ' מגבול מגרש כמתואר בתשריט. לקומות: 1; 2; קו בניין מזערי 15.5 מ' מגבול מגרש. לקומות המגדל: קו בניין מזערי 10 מ' מגבול המגרש.

### **המרווח בין המגדלים :**

המידות המופיעות בתשריט הן מזעריות.  
קווי הבנין המצויינים לעיל בכיוונים : מערב, מזרח ודרום הינם מזעריים.  
מידות עומק הסטווים המצוינות בתשריט הבינוי והפיתוח הן מידות מזעריות.  
בקומות העליונות מס' 27-30, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה של חלקי בנין מחוץ לקוי הבנין המזעריים, ובלבד ששוכנעה כי חריגה זו נדרשת מטעמים עיצוביים.

### **גובה המבנים :**

מספר הקומות המירבי לא יעלה על 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. ובנוסף : קומת גג שתשמש כקומה טכנית או לשימוש מסחרי ולמשרדים. בכל מקרה יבוא שטחה במנין שטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלת זכויות בניה לעיל.  
הגובה הסופי של המגדלים יתואם לעת הוצאת היתר הבניה עם מגבלות הגובה של רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.  
גובה שני המגדלים יהיה זהה.  
גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו (כולל תקרת הקומה). הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת של עד 0.5 מ' לקומה, אם שוכנעה כי התוספת נחוצה מטעמים תכנוניים.

### **מרתפים והסדרי חניה :**

(ראה סעיף 15 בהוראות תכנית תא/ 3000 ד' הקריה).  
החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לכל אחד מן השימושים, למעט תעסוקה, בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן החניה לתעסוקה יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר תעסוקה עיקרי, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר, לפי היחס הנמוך שביניהם.  
החניה תוסדר בתחום המגרש בקומות המרתפים בלבד.  
לפחות 30% ממקומות החניה במגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי בתשלום עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים. מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש קומות המרתף העליונות. ותאסר הצמדת שטחי חניה לשימושי התעסוקה.  
פירוט מאזן החניה כמפורט בנספח התנועה והחניה.  
אורור מרתפי החניה בארובות יהיה בתחום המבנים ומגובה מינימלי שמעל לתקרת הסטווים ומעלה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.  
לא תותר התקנת פתחים להכנסת אויר לאורור חניונים בתחומי מדרכות ורחבות בהן ישנה תנועת הולכי רגל.  
בקומת החניה הראשונה, יוסדרו מקומות חניה לאופנועים ולאפניים לבאי הבניין. כמות מקומות החניה תהיה עפ"י תקנות שיקבעו ע"י עיריית ת"א- יפו. מקומות חניה לאפניים ואופנועים מזדמנים, יותקנו במפלס הפיתוח של קומת הקרקע כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.  
תכנון גמיש של מרתפי חניה : היזם/מבקש ההיתר מונחה לתכנן תכנון גמיש של קומות מרתפי החניה העליונות, כך שגובהן יאפשר שימוש עיקרי בעתיד. הסבת שטחי המרתפים העליונים לשימושים סחירים תעשה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, ע"י הכנת תכנית ואישורה בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית תא/3000 דרום הקריה.  
במרתף החניה הראשון במיקום המיועד לכך, יוקצה מקום להצבת מכולת אשפה בתוך חלל סגור, עם אפשרות גישה נוחה להטלת האשפה למכולה. המכולה ניתנת להרמה הידראולית אל מפלס פני הקרקע שמעליה ע"י פתיחה מתואמת של תקרת המרתף שמעל המכולה. ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

### **הוראות לעיצוב המבנים ולפיתוח נופי :**

#### **עיצוב המבנים :**

גוש המבנה בן שתי הקומות שלאורך רחוב הארבעה, הכולל סטיו עמודים לכל אורכו, יהיה בקו המשכי לחזית האבן הצפונית של בנין תחנת המשנה של חב' החשמל הסמוכה, שביחידת תכנון מס' 10.  
גובה גוש המבנה יהיה כגובה קיר האבן הנ"ל כ- 9.70 מ' וחומר החיפוי יהיה : לוחות אבן חול נסורה מסותתת, כדוגמת קיר האבן הנ"ל.  
מימדי עמודי הסטווים בקו החזית הצפונית יהיו לפי המתואר בתשריט הבינוי בתכנית מפלס הכניסה. חזית זו תהיה באורך של עשרה שדות לפחות.  
עמודי הסטווים לאורך החזית המזרחית יהיו בחתך עגול בקוטר 100 ס"מ לפחות בגובה 3 קומות הגמר יהיה בחומר ציפוי מתכתי ועמיד כנגד נגיפה.  
כל חזיתות גוש הביניים, בן 3-4 קומות, (עד גובה 18.10+) יחופו בלוחות אבן חול נסורה מסותתת.

חומרי הציפוי לחזיתות המגדלים יהיו: אבן גרניט נסורה ומסותתת או משולהבת (FLAMED), זכוכית ואלומיניום.  
מראה גושי המגדלים יהיה זהה והתייחסותם האחד אל משנהו תהיה סימטרית וזהה בכל הפרטים.  
הקומה העליונה והגג שמעליה בשני המגדלים יעוצבו באופן שיעניק סיומת ארכיטקטונית ייחודית אפיינית לצמד המגדלים, בחלקים אלה יתאפשר ציפוי מתכתי.  
גמר פני משטחי גגות הגושים הנמוכים יהיו מרוצפים או יכוסו באריג גאוטכני ועליו שכבת חצץ לבן או צבעוני להבטחת מראה אסתטי ואחיד לכל פני הגג.  
מפלסי המעקות שמופיעים בתשריט הבינוי והפיתוח מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. יתרת גובה המעקה הנדרשת מטעמי בטיחות תעשה מצינורות נירוסטה בליטוש משי או כמעקה זכוכית משולב בצינור נירוסטה אופקי.  
בגגות העליונים תובטח הסתרה נאותה של מתקנים טכניים בעזרת מעקות בנויים ובגובה שיבטיח הסתרתם באופן מוחלט.  
באם ידרש מתקן קבוע על הגג שישמש לתלית תא חיצוני למנקיי שמשות, יוסתר המתקן על פני הגג ולא יראה אלא בעת הפעלתו.

#### **הפיתוח הנופי:**

הפיתוח הנופי יהיה עפ"י הנספח הנופי שיתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות למבנים גובלים, לשטח הציבורי הפתוח, לשבילים ציבוריים ומדרכות, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי בפרוייקט דרום הקריה.

#### **הוראות לפיתוח הנופי:**

**מרצפים** - יהיו עפ"י קובץ הפרטים הסטנדרטי למרחב הציבורי בהוצאת עיריית תל אביב- יפו, ובשונה משאר המתחמים שבתחום פרויקט דרום הקריה.

**נטיעות** - העצים שניטעים ע"ג תקרת החניון, ינטעו בבית גידול במצעים מנותקים, שנפתח לא יפחת ממידות 1.5 מ' x 1.5 מ' x 1.5 מ' נטו, ויכלול את כל האביזרים למערכת השקיה ולמערכת ניקוז.

**גופי תאורת חוץ** – יקבעו בהתאם להוראות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי בפרוייקט דרום הקריה ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**ריהוט חוץ** – יבחר עפ"י קובץ הפרטים הסטנדרטי למרחב הציבורי שבהוצאת עיריית תל אביב- יפו, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי בפרוייקט דרום הקריה.

**השקיה** - תיעשה במערכת ממוחשבת ותכלול מערכת דישון. כל האלמנטים יהיו טמונים בקרקע או ממוקמים בארונות הנסתרים מהעין.

#### **תאורת הסטווים והארת חזיתות המבנים:**

תאורת הסטווים תעשה עפ"י ההנחיות שבתכנית זו ופירוט נוסף שיקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב הנופי שעפ"י סעיף 19 בתכנית תא/ 3000 דרום הקריה:

**עמודי הסטווים** יוארו מגופי תאורה שקועים בריצוף משני צדי כל עמוד, הכוללים אביזרים מונעי סנור.

**תקרת הסטווים** תואר בתאורה בלתי ישירה מגופים שיותקנו ע"ג עמודי הסטווים בחזיתם הפנימית ו/או על פני הקירות.

**תאורת חזיתות המבנים:** הארת כל חזיתות המבנים תבוצע באמצעות גופי תאורת הצפה שימוקמו באזורים נמוכים ויכוונו כלפי מעלה ויצוידו באביזרים למניעת סנור באשור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להתאים את סוג גופי התאורה ואופי התאורה בהתאם לסוג החומרים מהם יבוצעו החזיתות המוארות בהתאמה שונה לחזית קיר מסך או לבניית אבן ולעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר.

### שילוט:

לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שם המבנה במיקום המצוין בתשריט ע"ג חזיתות המבנים ועפ"י המפרט המופיע שם. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטריות של אותן החנויות שלהן מיועד השילוט ונמצאות בתחום שלאורך הסטווים. אישור נספח עיצוב לשטחי המסחר ולשילוט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להיתר בניה.

### מיקום מתקנים טכניים בקומות שמעל קומת הקרקע:

לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות הסטווים או על פני גגות נמוכים של אגפי גוש הביניים, אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסותרו מכוון חזיתות הבנין. מתקנים מיוחדים טכניים שיידרשו עבור שטחי מסחר שבקומות הקרקע, ונחוץ להתקנים בסמוך, יותקנו בתחום הקומה שמעל המסחר כחדרים טכניים.

### מעבר לרכב שירות:

לאורך הגבול הדרומי של המגרש יהיה מעבר לרכב שרות ויותקנו מקומות החניה לרכב תפעולי. כניסת רכב השירות תהיה מרח' ארניה והיציאה לרח' החשמונאים בלבד. תובטח אפשרות תמרון למשאית שתפנה את מכולת האשפה מדחסנית בבנין המשרדים הקיים מדרום למגרש. מעבר השירות ישמש לפריקה וטעינה למבנים שביח' תכנון מס' 9 וכן למבנה המסחרי הקיים במגרש שמדרום לו. המעבר ישאר פתוח במשך כל ימות השבוע ובכל שעות היממה ותרשם עליו זיקת הנאה למעבר רכב שרות למבנה הגובל בדרום. המעבר לרכב השרות ייתחם מעברו הצפוני ע"י קיר עשוי עמודים וקורות, בגובה של 5.5 מ'. הקירות יחופו בלוחות אבן חול נסורה ומסותתת. מלואות הקיר יעשו בשבכות פלדה. לוחות האבן והשבכות יהיו כדוגמת החיפוי והשבכות בבנין הסמוך של חב' החשמל.

### מכולת אשפה טמונה:

ריכוז האשפה יעשה במכולת טמונה שתוצב בפניה הדרום מזרחית של מרתף החניה הראשון. המכולה ניתנת להרמה הידראולית מבוקרת עד למפלס פני הקרקע של הכיכר המרוצפת שמעליה. רצפת הכיכר שתיפתח עם העלאת המכולה תוחזר למקומה במשטח הכיכר הרציף לאחר החזרת המכולה למקומה. כל הוראות הבטיחות ואופן הפעלת מיתקן האשפה וסווג לסוגי אשפה לדחיסה מיחזור ומיון, יכללו בתכנון הבקשה להיתר ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

### עצים להעתקה:

כל העצים הקיימים המיועדים להעתקה מתחום יחידה תכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, למקום שיקבע ע"י עיריית ת"א יפו.

### זכויות מעבר להולכי רגל:

כל השטחים הלא מבוניים שבמפלס הולכי הרגל לאורך רח' ארניה, רח' הארבעה והמעבר המזרחי בגבול עם יח' תכנון מס' 10, לרבות שטחים מקורים ושאינם מקורים, יהיו פתוחים לשימוש הולכי רגל ותרשם לגביהם בספרי המקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור.

### נגישות:

על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.

### חיבור אופציונאלי לדרך משוקעת ברח' המסגר- החשמונאים:

במידה ויוחלט לחבר את הדרך המשוקעת ברח' המסגר- חשמונאים, אל רח' הארבעה תוך שימוש בנתיב העולה ברמפה העוברת בתחום מגרש 9, יבוצע החיבור בפניה הדרום מזרחית של המגרש ובהתאם למפלס מרתף החניה הראשון המתוכנן בבנין.

### מיקרו אקלים ואקוסטיקה:

יידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי והוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

### רשת תשתית עירונית וציבורית:

בשטח תכנית זו תחול הוראת סעיף 15 של תכנית מס' 2270 בכל הקשור למעבר רשתות תשתית עירונית בתחום המגרש.

### **תחולת "קובץ ההנחיות" של עיריית תל אביב – יפו :**

הוראות "קובץ ההנחיות" של עיריית ת"א – יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר, חלות על הבקשות להיתר ומשלימות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.

### **תנאים למתן היתרי בניה :**

הטמעת הוראות תכנית זו והוראות תכנית תא/3000 דרום הקריה, בתכנית הבקשה להיתר. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולנספח הפיתוח הנופי. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית תא/3000. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון המפורט לביצוע של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור. תשלום הוצאות הכנת התכנית, אם יידרש בהתאם לסעיף 25 בתכנית 3000. מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר כמפורט בטבלה 23.3 בתכנית 3000. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה לענייני רוחות ומיזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שנכללו בתכנית זו והטמעתם בתכניות הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי והוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע ההנחיות לעניין זה, כולל שיקום הקרקע במידת הצורך ועפ"י תנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון ובניה במרחב תע"ש "מגן". תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לגבי דרישות אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי האוורור. אישור נספח עיצוב לשטחי המסחר ולשילוט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף התנועה ומהנדס העיר להתאמתו של ההיתר המבוקש בתחום מגרש 9 לתכנית "תא/3756 צומת חשמונאים", והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המסומן בתכנית זו כמעבר התת קרקעי. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה בפנקס רישום מקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין. ההערה תבטיח אפשרות למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המעבר התת קרקעי. במידה ויוחלט על ידי עיריית ת"א-יפו לפני מתן היתר הבניה במגרש מס' 9, או לאחר מכן, על ביטול חלופה B שבתכנית תא/3756 צומת חשמונאים, יבוטלו ההתניות שצויינו לעיל בענין הצורך ברישום הערת אזהרה לענין זיקת הנאה.

### **תנאים למתן היתרי אכלוס :**

השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ. טיפול ברישום זיקות הנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע. התקשרות עם חב' אחזקה. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית זו. סעיף 27.7 בתכנית 3000

### **תנאים למתן תעודת גמר :**

תעודת גמר תינתן לאחר שהובטח כי הבניה והפיתוח בוצעו והושלמו בהתאם להיתר הבניה המאושר.

### **עתיקות:**

יחידת תכנון מס' 9 היא חלק ממתחם דרום הקריה שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית 3000.

### **יחס התכניות לתכנית תקפות:**

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות, למעט תכנית מס' 2270א'-9 שתכנית זו באה במקומה.

### חו"ד הצוות:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלית על פי הנחיות הבינוי כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכוכיות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
- אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי הנחיות הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר זמנית.
- שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
- התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר
- אשור אגף התנועה לתכנית הבינוי כתנאי לאשורה
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ולא בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
- שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

### בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר תכנית עיצוב אדריכלית על פי הנחיות הבינוי כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכוכיות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
- אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי הנחיות הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר זמנית.
- שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
- התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר
- אשור אגף התנועה לתכנית הבינוי כתנאי לאשורה
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ולא בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
- שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3451 - מתחם דיגל (2)	24/06/2009
דיון בהתנגדויות	7 - 0013-09

## מתחם דיגל הפקדה

**מטרת הדיון:** דיווח לוועדה על קביעת משימות פיתוח לאחר אישור להפקדה.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית.

**מיקום:** שד' רוטשילד מצפון, רח' יהודה הלוי מדרום, רח' שד"ל ממערב, רח' יבנה ממזרח.

**כתובת:** רח' יבנה 31,33,35 רח' שד"ל 4,6,8.

**גוש/חלקה:** גוש 7456 חלקות 5,7,8,9,10

**שטח קרקע:** 3.109 דונם.

**מתכנן:** משה צור אדריכלים, בוני ערים בע"מ  
אדריכל השימור: אמנון בר-אור

**יזם:** חב' הד מאסטר בע"מ, הועדה המקומית

**בעלות:** פרטיים

### מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים 5 מבנים מהם שלשה המיועדים לשימור:  
ברח' שד"ל 8 – מבנה בן 3 קומות, ברח' יבנה 33 – מבנה בן קומה אחת, וברח' יבנה 35 /יהודה הלוי 55 מבנה בן 4 קומות.  
שני מבנים נוספים קיימים במתחם:  
ברח' שד"ל 10 /יהודה הלוי 57 – מבנה בן 3 קומות, ברח' יבנה 31 – מבנה בן 8 קומות.  
ברח' שד"ל 6 קיים מגרש ובו מבנה טכני המיועד להעתקה.

**מצב תכנוני קיים:** על המתחם חלה תכנית 44 המייעדת את האזור לאזור מסחרי.  
בישיבה קודמת מספר 14-2003 מתאריך 06/08/2003 סעיף 6 המליצה הוועדה להפקיד תכנית בתנאים הבאים:

1. תאום נושא השימור עם צוות השימור.
  2. **קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התכנית ( נושא זה יובא בנפרד לאישור הועדה המקומית טרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדתם).**
  3. הועדה מבקשת לבחון את האפשרות כי זכויות הבניה של חלקה 8 (הוילה) ימומשו במגדל.
  4. תאום עם אגף התנועה.
  5. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
- תאום הבינוי עם אדריכלית המנהל.

**מצב תכנוני מוצע:** המתחם מצוי מדרום למגדל הבנק הבינלאומי ומשלים את תכנון המבנן ע"י תכנון כולל של המתחם כיחידה אורגנית, שימור של המבנה בשד"ל 8 כאלמנט כניסה למגדל, כיכר כניסה למתחם וכן שימור שני מבנים נוספים (רח' יבנה 33, 35).

הועדה המליצה לייעד את המתחם למע"ר בזכויות של 450% בניה המהווים כ- 14,100 מ"ר שטח עיקרי, מתוכם עד 2,100 מ"ר למגורים. התכנית תכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, חלוקת הזכויות במתחם תעשה במסגרת טבלאות איזון, בפרישה כדלהלן:

- א. **מגדל:** מרבית הזכויות במתחם ירוכזו במגדל משרדים בגובה של עד 26 קומות מעל קומת הקרקע במגרש הריק בשד"ל 6 ומעל המבנה לשימור בשד"ל 8. סך שטחים עיקריים כ- 14,100 מ"ר
- ב. **מבנים להריסה:** המבנה ברח' שד"ל 10 (פינת יהודה הלוי 57) מיועד להריסה, בתחום המגרש תותר הקמת מבנה עד 5 קומות מעל קומת הקרקע.
- ג. **מבנים לשימור:**



6. תאום נושא השימור עם צוות השימור.
7. קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התכנית ( נושא זה יובא בנפרד לאישור הועדה המקומית טרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדתם).
8. הועדה מבקשת לבחון את האפשרות כי זכויות הבניה של חלקה 8 ( הוילה ) ימומשו במגדל.
9. תאום עם אגף התנועה.
10. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
11. תאום הבינוי עם אדריכלית המנהל.

**החלטת ועדה:** לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון ספיר – השתמש בקולו הכפול, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי, 3 נגד – מיטל להבי, שמואל גפן ופאר ויסנר) הוחלט לאשר את חו"ד הצוות המקצועי כמפורט מטה:

סל המשימות בהם היזמים ישתתפו הם:

1. השתתפות בשימור בניינים בקרבה מיידית לתכנית.
2. מימון החלק העירוני בהרחבת רחוב יצחק אלחנן ל – 24 מ'.
3. פיתוח ושיקום רחובות גובלים וחוצים (לילינבלום, אחד העם, התלמי, בצלאל יפה, רמח"ל, שד"ל, יבנה, נחלת בנימין והרצל בין מגדל שלום לרחוב אילת).

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5932 בעמוד 2988 בתאריך 19/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	19/02/2009
הצופה	19/02/2009
זמן תל אביב	20/02/2009

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ויצמן 2 ת"א	אביעד שוב
בלום ליאון 18 ת"א	יבנאי תמר ונתן
בן-גוריון 11 ב"ב	מ. הולצמן עו"ד
קפלן 2 תל אביב - יפו 64734	משה שוב
בית עובד 8 ת"א	רמי סלנט עו"ד
רחוב טשרניחובסקי 35 חיפה 35709	ש. אבני

### חו"ד הצוות:

מס'	פרוט הטעונים	מענה והמלצות
1	התנגדות עו"ד אביעד שוב בשם משה שוב	

<p>שמאי התכנית התייחס לטענה זו והחלטתו לאי הכללת הבינוי הקיים של כלל החלקות ב"מצב הנכנס" והתייחסות למרכיב הקרקע בלבד נובעת בין היתר בשל מרכיב עלויות השימור למבנים השונים.</p> <p>בגין מרכיב הדחיה ואי הזמינות בשל הצורך בשיפוץ מבנים לשימור, הרי שכלל בעלי הקרקע נפגעים בצורה דומה- לדעת שמאי התוכנית הפגיעה הינה מינורית ביותר בהתייחס לכלל מרכיבי השווי בתוכנית</p> <p>זאת ועוד חלק מעלויות אלו נלקחו בחשבון בקביעת היטל ההשבחה לחלקות השונות בתכנית.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מרחוב יהודה הלוי 55 פינת רח' יבנה 35</p> <p>1.1 התכנית מקפחת את המתנגד מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בכך שאינה מביאה בחשבון את כל עלויות השימור הריאליות של הבנין הקיים המוטלות על בעליו.</li> </ul>	<p>1.1</p>
<p>בהתייחס לשטח שנועד להריסה - בחוות דעת השמאי ב"מצב הנכנס" ניתנה התייחסות למרכיב זכויות הבניה המוקנות לחלקה עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף (לענין התפלגות זכויות הבניה עפ"י הקומות ואופי השימושים).</p> <p>הקטנת שטח המגרש – אין בהקטנה שנעשתה פגיעה בזכויות שניתנו למתנגד, זכויותיו חושבו בהתאם לשטח המגרש המקורי.</p> <p>חווות דעת השמאי הביאה בחשבון שטחים עיקריים עפ"י התב"ע ועפ"י הנחיות אדריכל השימור.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1.2 התכנית מקפחת את המתנגד מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתעלמה מהחויב לפינוי והריסה בקומה המשמשת למסחר</li> <li>• בהקטינה את שטח המגרש</li> <li>• במנעה אפשרות השלמת הבניה באחורי הבנין</li> <li>• בהתעלמה מכך שחלק מהבנין הקיים במסד מאושר ויש להוסיף שטחו לזכויות הבעלים</li> </ul>	<p>1.2</p>
<p>המבנים לשימור בתכנית זוכים להיקף זכויות של 450% בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכניות בתחום מע"ר רוטשילד, זכויות אלה לוקחות בחשבון, בין השאר, את עלות שיקום המבנים בתב"ע, כך שכלל אין סיבה לתת זכויות בניה נוספות.</p> <p>תמריצי השטחים להעברה שהוקנו בתכנית 2650 יועדו למבנים עם הגבלות מחמירות כמרכיבים "מפצים" על העדר אפשרות לממש זכויות במגרש וכמרכיבים לעידוד ביצוע השימור בין השאר, בשל הצורך להכין תכנית להעברת זכויות. אין סיבה להחיל תמריצים אלו על מבנים שכבר כלולים בתכניות המעבירות זכויות או עושות שימוש בזכויות ממבנים לשימור.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1.3 יש להבטיח כי הבנינים לשימור בתכנית יזכו לפחות לאותם תמריצים אשר הוקנו בתכנית השימור</p>	<p>1.3</p>
<p>במסגרת הוצאת היתר הבניה יאושר תיק התייעוד למבנה ובמסגרתו יקבעו הנחיות השימור.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1.4 יש להבטיח כבר כעת מה יהיו מטלות השימור וכי ניתן גם להותיר את מלא השטחים ביעודים השונים הבנויים בפועל כיום</p>	<p>1.4</p>
<p>תמהיל השימושים המותר בפרויקט הינו בהתאם למדיניות הועדה לקדום פרויקטים באזור מע"ר שדר' רוטשילד דהיינו עד 25% מהיקף השטחים העיקרים ניתן לשימוש מגורים, וזאת על מנת</p>	<p>1.5 יש להגדיל את חלק זכויות הבניה למגורים בבנין רב הקומות</p>	<p>1.5</p>

לשמר את מרכזיותו ומעמדו של המע"ר היסטורי בשדר' רוטשילד. <b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b>		
	2	התנגדות יבנאי תמר ונתן מרח' יבנה 31
בחלק הבנין הנדון מתוכנן חיבור בין המגדל למבנה הקיים ביבנה 31. יגדר קו בנין מזרחי עם יבנה 31 כדלהלן: קו בנין 0 מקומת קרקע עד לקומה 7 (כולל) המתחיל בעומק של 2 מודולים המחלקים את חזיתו האחורית של הבנין וזאת בתנאי הצגת פתרון לכניסה האחורית לקומת הקרקע ופתרון לאיורור ומתקנים טכניים בשלב היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר. בין קומות 8 – 12: קו בנין 3.5 מ'. מעל קומה 12: קו בנין 0. <b>לקבל את ההתנגדות</b>	2.1	מבקשים לדעת האם הבנין החדש אמור להיות צמוד/מחובר אל הבנין שלהם (יבנה 31) ומה המרחק המותר בתכנית בין שני המבנים
	3	התנגדות מ. הולצמן עו"ד בשם גב' חנה הולצמן מרחוב שד"ל 7 פינת יבנה 59
התכנית הנדונה הינה בהתאם למדיניות הועדה המקומית למע"ר שדר' רוטשילד. במהלך אישור מדיניות הועדה נבחנה קיבולת אזור המע"ר מבחינה תחבורתית, תשתיתית וכד' ונמצא כי האזור יכול לשאת היקפי בניה כמוצע בתכנית. נושאי האשפה ואיכות הסביבה יאושרו לעת הוצאת היתר הבניה. <b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b>	3.1	לא פורט בתכנית מענה כיצד הקמת בנין ענק בן 29 קומות ישפיע על הסביבה בנושאים כגון: תחבורה, חניה, תשתיות, אשפה, איכות סביבה וכד'
התכנית לוותה בחוות דעת אקלימית – סביבתית של חברת תו"פ בע"מ על פי חוות דעת זו אין בביצוע התכנית לדעתם "בכדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה" <b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b>	3.2	תוספת בניה בסדר גודל הנדון יחסום את האור והאוויר לנכסיה של המתנגדת ובעקבות כך לירידת ערך הנכס
העבודות באתר הבניה יעשו בהתאם לנוהלי עת"א באתרי בניה ברחבי העיר מבחינת שעות העבודה, הסדרי התנועה, פינוי פסולת בנין וכד'. <b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b>	3.3	אישור התכנית יגרום בזמן הבניה למטרדי רעש, אבק ולכלוך
ראה מענה לסעיפים 3.1 ו- 3.3	3.4	אין התיחסות לנושאי גריסת חומרי בניה, פליטת גזים, ומזהמים אחרים
התכנית מקודמת בהתאם לחוק התכנון והבניה וברוח תכנית השימור. <b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b>	3.5	התכנית הינה בניגוד לחוק, לתב"ע המתיחסת לאזור, לתכניות השימור ובניגוד לצדק הטבעי.
	4	התנגדות רמי סלנט עו"ד בשם מר יעקב קמנר
להתנגדות לא צורף פרוט ההתנגדות השמאית ולכן לא ניתן להתייחס להתנגדות. על אף האמור לעיל אם להתייחס מבחינה תכנונית בלבד לטענה, לא ניתן לאשר במקום המבוקש בנין בהיקף של 11 קומות עקב אי התאמת הנפח לשטח המגרש, מיקומו, ולבנינים הסמוכים.	4.1	מבדיקת הוראות התכנית ולוח ההקצאות עולה כי מרשי הופלה לרעה ויש להקצות לו בנין בן 11 קומות ולא בן 5 קומות כפי שקובעת התכנית

המלצה – לדחות את ההתנגדות		
	התנגדות ש. אבני עו"ד בשם דניאל ישורון, עמי אלעזר ישורון, רוני ישראל ישורון, יהודית גיל, עמירם אמיתי מרח' שד"ל 10	5
<p>תקן 15 לענין איחוד וחלוקה הינו מסגרת של קווים מנחים, בהתאם לסעיף 10 לתקן ניתן לסטות מהוראות התקן, במקרים המצדיקים זאת כדוגמת פרויקט מורכב מהסוג הנדון.</p> <p>ראוי לציין כי לאור הבינוי המסיבי הקיים בחלקה 5 (בנין משרדים חדיש הכולל 7 קומות משרדים/מסחר מעל 3 קומות מרתפים) המנצל את מלוא זכויות הבניה ולאור העובדה כי 3 בניינים הבנויים בחלקות 7,8,9 הינם בניינים המיועדים לשימור, אשר עלות השימור בהם עולה על מרכיב שווי מופחת של המחוברים, כמו גם בהתייחס לעובדה כי נכסים אלה אינם מנצלים את מלוא זכויות הבניה במצב הקיים, הכללת מרכיב הבינוי הקיים יוצרת עיוות וחוסר איזון, ולפיכך התייחסנו למרכיב הקרקע בלבד. ראוי להדגיש כי התכנית מאפשרת ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר קיימות, זאת ועוד התכנית המוצעת מגדילה את זכויות הבניה בחטיבת הקרקע באופן אשר מיטיב עם כל בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע מעבר לזכויות הפוטנציאליות של כל חלקה בנפרד.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	בחו"ד שמאי התוכנית לא התייחסו לשווי מחוברים כמו שדורש תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.	5.1
<p>בהתייחס למקדמי ההתאמה התייחס שמאי התוכנית לטענות שהועלו ע"י שמאי המתנגדים בנושא המקדמים כדלקמן:</p> <p>"מקדם מ"ר מבונה מגורים 2 (בסיס מ"ר מבונה 1 למשרדים), לבניה המרקמית:</p> <p>לאור הבינוי הקיים בצמידות לחטיבת הקרקע המאופיין בעיקרו במגדלי משרדים מודרניים וצמידות חטיבת הקרקע לצירי תנועה מרכזיים וסואנים, ולאור השימושים הקיימים במבנים בפועל, דעתנו המקצועית של השמאי הינה כי מרכיב שווי זכויות קרקע למגורים במיקום הנדון אינו שונה מהותית ממרכיב שווי זכויות קרקע למשרדים, ולפיכך נקבע על ידו מקדם של 1.25 למרכיב המגורים בהתייחס למרכיב משרדים. ראוי להדגיש כי בפועל בחלק מדירות המגורים בהתאם להיתר מבוצע שימוש של משרדים בהתייחס למקדם מ"ר מבונה מסחר בחלקות 9 ו-10 ביחס למ"ר מבונה משרדים, קביעתו המקצועית הינה ראלית וסבירה ומתבססת, בין היתר, על הסכמי שכירות.</p> <p>בהתייחס למקדמי ההפחתה שנקבעו ע"י השמאי גלנצר ביחס לשטחי המגדל (הכולל כאמור 29</p>	חלק ממקדמי ההתאמה במצב הנכנס ובמצב החדש כפי שחושבו בחו"ד שמאי התוכנית מעוותים לרעת המתנגדים.	5.2

<p>קומות):  מחד, גורס השמאי גלנצר מקדם של 2.2 על מרכיב המגורים במגדל, מאידך לוקח בחשבון הפחתה של 58% בגין מרכיב סיכון ויזמות, גודל ומושע - מרכיב הפחתה כזה אינו ריאלי ו"מעקר" כל הגיון כלכלי באומדן שווי הקרקע למגדל הנדון. בחוות דעתו של השמאי הובאו בחשבון מקדמים נמוכים יותר למרכיב המשרדים, המסחר והמגורים (מקדם 1.9 עבור מרכיב המגורים על בסיס 1 למשרדים) המגלמים את מרכיב הסיכון והגודל. למרכיב המושע הובא בחשבון שיעור הפחתה של 12%, המהווה שיעור סביר וריאלי. כמו כן, המקדמים שנקבעו על ידו מביאים לידי ביטוי את השוני בביקוש למגדל בשימושים מעורבים (מגורים ומשרדים) לעומת מגדל בשימושי מגורים בלבד".</p> <p>לסיכום, שמאי התוכנית בחן את המקדמים שהוכנו על ידו בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ולדעתו נלקחו בחשבון כל המקדמים הדרושים, ראוי לציין כי השמאי יוסף פישלר בשם בעלי חלקה 9 תומך במקדמים שנקבעו על ידי שמאי התוכנית.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>		
<p>בהתייחס לטענת השמאי גלנצר להפסד כלכלי בזמן הקמת המגדל, הרי שגם למבנים המיועדים לשימור הפסד כלכלי בתקופת שיפוץ המבנים, כל נושא ההפסד הכלכלי של הבעלים נלקח בחשבון במסגרת היטל ההשבחה.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>המתנגדים מפסידים רווחים בזמן ההקמה מכיוון שהם מתנתקים מנכסם וצריכים להמתין כ-4 שנים עד לקבלת התמורה במגדל בעוד יתר הבעלים במתחם נהנים מהנכס בבעלותם, עובדה זו גורמת לעיוות וצריכה לזכות אותם בפיצוי יחסי עובדה זו לא הובאה בטבלאות.</p>	5.3

**חו"ד הצוות:**

לקבל את התנגדות יבנאי תמר ונתן וכן לקבל חלקית את התנגדות דניאל ישרון, עמי אלעזר ישרון, רוני ישראל ישרון, יהודית גיל, עמירם אמיתי ולדחות 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 286' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0013-09' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם שהם פגיעה כלכלית בחנויות בשד"ל בזמן הבניה, פליטת גזים מהמרתפים שעלולים ליצור בעיה אקולוגית סביבתית. מירב ההתנגדויות היו לטבלאות האיזון ולוחות ההקצאה, המתנגדים מבקשים למנות שמאי מכריע, שיכריע במחלוקות בין הבעלים לגבי עלויות השימור, הריסה כד'. שי בוכמן הקריא את התנגדותו של עו"ד רמי סלנט בשם מר קמנר. השמאי יוסף זרניצקי ענה להתנגדויות – לטענתו נלקחו עלויות השימור בחשבון וזה מתחלק בין כל הבעלים במסגרת השומה המוסכמת. לגבי מטרדי רעש, אבק וכד' בשלבי הבניה ניתן מענה כי הדברים יקבלו התיחסות בשלב היתר בניה בהתאם לנוהלי עת"א.

נימסר לחברי הועדה שיש דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית ביום שני הקרוב בתאריך 6.7.2009. דורון ספיר מבקש שהצוות יפנה לועדה המחוזית לדחות את הדיון עד שהועדה המקומית תקבל החלטה סופית בנושא.

**הועדה מחליטה:**

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – פאר, דורון ומזרחי, 2 נגד – מיטל ומדואל, 1 נימנעת – כרמלה) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית:

1. לדחות את ההתנגדות של עו"ד הולצמן כמפורט לעיל.
2. לקבל את ההתנגדות של יבנאי תמר ונתן.
3. חברי הועדה מבקשים שהמתנגדים ללוח הקצאות וטבלאות איזון ביחד עם היזמים/שמאים ינסו להגיע להסכמות תוך 30 יום מיום החלטה זו. במידה ולא יגיעו להסכמות יוחזר הנושא להכרעת הועדה המקומית.

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

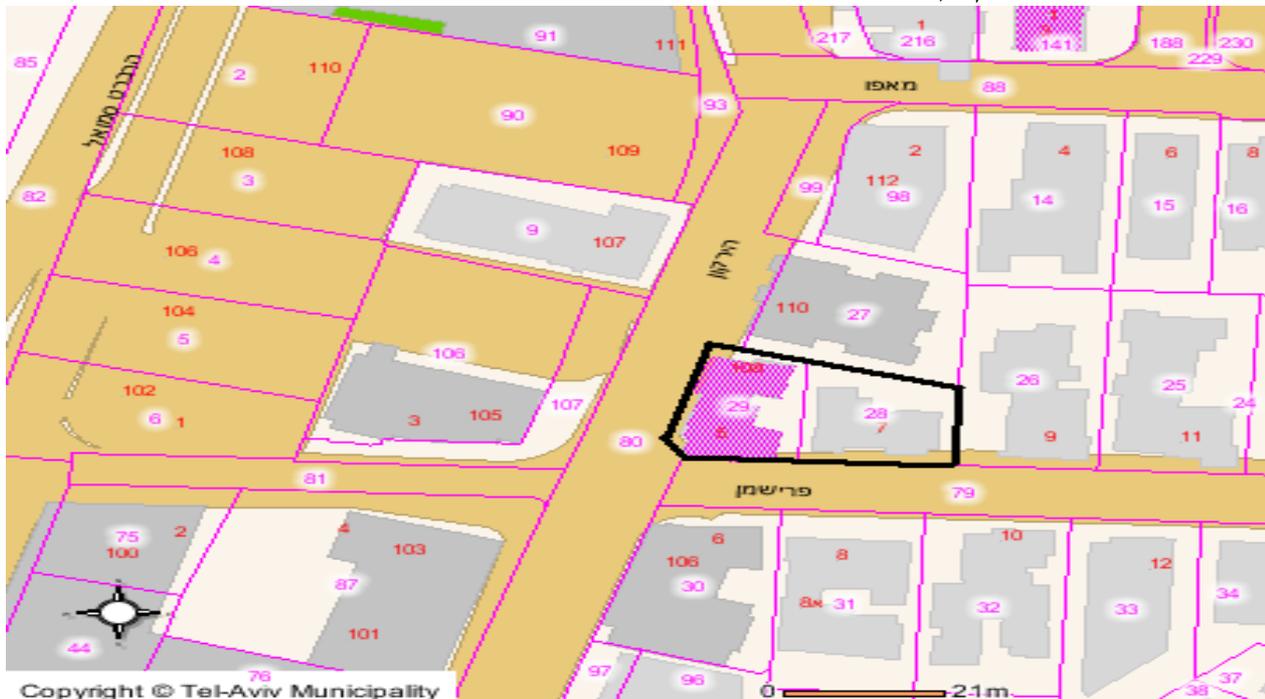
מס' החלטה	התוכן
24/06/2009	תא/מק/3835 - הירקון 108
8 - 0013-09ב'	דיון בהתנגדויות

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

**מיקום:**

מצפון רחוב מאפו, ממזרח רחוב הירקון, ממערב רחוב בן יהודה.

**כתובת: תל אביב פרישמן 5,7**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	28-29	

**שטח התכנית:** 0.697 ד'

**מתכנן:** ארכוד אדריכלים בע"מ

**יזם:** סורד 5

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** בחלקה ברחק הירקון 108 פינת פרישמן קיים בנין לשימור (לא במגבלות מחמירות) בסגנון אקלקטי בן 2 קומות. בחלקה הצמודה ברח' פרישמן 7 קיים בנין בן 3 קומות המיועד להריסה.

**מדיניות קיימת:** עידוד שיפוץ ושימור בנינים לשימור ברחבי העיר.

**מצב תכנוני קיים:** על החלקות חלות התכניות: 44 על שינוייה, 998- הרחבת רח' הירקון, מ', ג', ס, ע, ע1 ותכנית השימור 2650ב'. יעוד- מגורים ב1. זכויות בניה:

**בבנין לשימור** ניתן להוסיף קומה שלישית בשטח 40% ובנוסף דירת גג בשטח 150 מ"ר או קומה חלקית על פי תכנית השימור. בתחום המגרש והבנין חלה תכנית 998 להרחבת קח' הירקון.  
**בפרישמן 7 לבנין חדש**: 146% וחדרי יציאה לגג. גובה: 5 קומות מעל קומת עמודים, חדרי יציאה לגג ו-2 קומות מרתף.  
 החלקות נמצאות בתחום איזור הכרזת אונסק"ו.

**מצב תכנוני מוצע**: מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד שתי החלקות, תוספת 2 קומות על הבנין לשימור ושיפוצו בהתאם להוראות תכנית השימור, לידו, בניית בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג/דירת גג בגובה המותר באיזור זה במגרשים גדולים (מעל 500 מ"ר) ובכפוף למגבלות הגובה באיזור ההכרזה. צמצום הרחבת רח' הירקון עד קיר הבנין לשימור.  
 כל זאת ע"י שינוי התכניות הראשיות כדלקמן:

1. איחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 6905 (הירקון 108/פרישמן 5 ו- פרישמן 7) לפי סי 62.א.א (1) לחוק.
2. צמצום הרחבת רח' הירקון (שנקבע בתכנית 998) עד קיר הבנין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' (סעיף 11.1) – תנאי לאישור תכנית זו הוא בפרסום דבר אישורה של תכנית השימור ברשומות ואישורה כחוק.
3. שינוי קוי בנין במגרש המאוחד: לבנין החדש: קדמי – 4.0 מ' (ללא שינוי), צידי מזרחי – 3.0 מ' (ללא שינוי), צידי צפוני – 3.0 מ' (במקום 5.0 מ'), לבנין לשימור: לחזית רח' הירקון ופרישמן- קו קיר הבנין הבנוי בפועל, צידי צפוני – לפי קו קיר הבנין הבנוי בפועל. ניתן יהיה לבנות במרווח בין שני הבנינים ולחברם לבנין אחד כמפורט בנספח הבינוי. לפי סעיף 62.א.א (4).
4. תוספת 6% שטחי בניה שניתן לאשרם בהקלה לפי סי 62.א.א (9).
5. קביעת הוראות בינוי בדבר- לפי סי 62.א.א (5):
  1. ביטול חובת קומת עמודים על פי תכנית מ' בתחום הבנין לשימור. זכויות הבניה למגרש המאוחד יהיו בהתאם לנספח ב' לתכנית מ': 180% - ויכללו את שטחי הבנין הקיים.
  2. תוספת 2 קומות לבנין לשימור בקונטור הבנין הקיים לחזיתות הקדמיות והצידי וקומה חלקית בנסיגה משמעותית מחזיתות הבנין כמפורט בנספח הבינוי (6.1 מ' מחזית לרח' פרישמן ו-5.45 מ' לחזית רח' הירקון).
  3. בניית בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג או דירת גג בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובקוי הבנין כמפורט בנספח הבינוי.
  4. לחזית רח' פרישמן יתוכנן חריץ בין שני הבנינים כמפורט בנספח הבינוי.
  5. גובה הקומות הנוספות בבנין לשימור ובבנין החדש לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו) למעט קומת קרקע וקומה ראשונה בבנין החדש שיותאמו למפלסי הקומות הקיימות בבנין לשימור. גובה קומת הגג לא תעלה על 4.00 מ' כולל מעקה ומתקנים טכניים.
6. קומת הקרקע והקומה שמעליה בבנין לשימור בחזית לרחובות פרישמן והירקון תשמש למסחר בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 44 ותכנית השימור ובכפוף להתאמה לחזיתות הבנין באישור מחלקת השימור. בקומה 1 יותרו גם מגורים. שאר קומות התוספת לבנין לשימור והבנין החדש ישמשו למגורים ושטחים נלווים בהתאם לתכניות הראשיות.
7. שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית מ' ולתקנות החוק.
8. הבניה במרתפים בבנין החדש תהיה בהתאם לתכנית ע1. הבניה במרתפים בבנין לשימור תהיה בהתאם לתכנית השימור.
9. מקומות החניה יוסדרו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתת הקרקע.
10. תותר בריכת שחיה בקומת הגג.
11. צפיפות: 16 יח"ד
12. הוראות תכנית השימור יחולו על הבנין לשימור למעט הוראות בינוי שהתכנית המוצעת משנה.
13. זכויות הבניה בתכנית זו ימוצו בתחום קוי הבניה והגובה בהתאם להוראות הבינוי ונספח הבינוי ויהוה מיצוי מלוא הזכויות במגרש המאוחד.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	הירקון 108 : 120% + 150 מ' דירת גג בהתאם לתכנית ס' פרישמן 7 : 146% + חדר יציאה לגג.	הירקון 108+פרישמן 7 : 6%+180%+חדרי יציאה לגג + תמריץ הבניה על גג הבנין לשימור לפי נספח ד' לתכנית השימור
מ"ר		
גובה	הירקון 108 : 3 קומות + דירת גג. פרישמן 7 : 4 קומות+ קומת עמודים + חדר יציאה לגג	הירקון 108 : 4 קומות פרישמן 7 : 5 קומות + קומת קרקע+ חדר יציאה לגג
מטר		
מקומות חניה		יוסדרו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש בתת הקרקע

**זמן ביצוע :**

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

**ח"ד הצוות :**

- לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים כמפורט להלן :
1. תנאי להפקדת התכנית- 1. חתימת היוזם על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק.
  2. התחייבות הבעלים של הבנין לשימור על אי תביעה בגין תכנית השימור 2650ב'.
  3. תנאי לאישור התכנית – פרסום למתן תוקף ואישור סופי שלתכנית השימור 2650ב'.
  4. תנאי להיתר בניה יהיה- 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.
  2. הכנת תיק תיעוד לבנין בהתאם להוראות תכנית השימור ואישורו ע"י מחלקת השימור.
  3. תנאים נוספים בהתאם להוראות תכנית השימור.

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

**בישיבתה מספר 0021-08ב' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית חתימת היוזם על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
2. התחייבות הבעלים של הבנין לשימור על אי תביעה בגין תכנית השימור 2650ב'.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית – פרסום למתן תוקף ואישור סופי של תכנית השימור 2650ב'.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לבנין בהתאם להוראות תכנית השימור ואישורה ע"י מחלקת השימור.
6. תנאי להיתר בניה יהיה תנאים נוספים בהתאם להוראות תכנית השימור.

משתתפים : ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5934 בעמוד 3053 בתאריך 24/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/02/2009 הארץ

26/02/2009 הצופה

27/02/2009 העיר

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שדרות רוטשילד 46 תל אביב 66883	זיו פנחסי	1
חוף פרישמן 10 תל אביב	רוברוט ונונו	2
ת"א	מלון פרימה ת"א (עו"ד ברק קינן)	3
דוד המלך 22 ת"א	אבי גביש עו"ד	4
פרישמן 7 ת"א	ישראל ומתן סולומון + מיכאלה פנדה	5
נתב"ג	רשות שדות התעופה	6

המלצה	מענה	טענה	
לדחות את ההתנגדות	<p>1. תוספת 2 קומות מעל הבנין לשימור תואמת את הוראות תכנית השימור ואת התכניות הראשיות.</p> <p>2-4. מדובר בשתי חלקות קטנות ביחס לחלקות שבסביבה- לאחר האיחוד שטח המגרש הוא 645 מ"ר. שטח חלקות גובלות- כ-700-600 מ"ר. החיבור בין הבנינים הינו בכיוון החזית הצידי של הבנין ברח' הירקון 110 שאינה החזית הראשית בבנין. יצירת חזית צידית לבנין החדש הינו מצב מצוי בסביבה.</p> <p>איחוד החלקות אינו משנה באופן מהותי את הפרצלציה האופיינית למגרשים בסביבה אך מייצר מנוף לבניית פרויקט המשלב שימור ובניה חדשה תוך מתן פתרון חניה גם לבנין לשימור וגם לבנין החדש. שיפוץ הבנין לשימור והקמת הבנין החדש ישפר את הסביבה המיידית של המתנגד.</p>	<p><b>עו"ד זיו פנחסי בשם בעלים של הבנין ברח' הירקון 110</b></p> <p>1. הגבהת הבנין לשימור תמנע מעבר אור שמש מדרום והדבר יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד</p> <p>2. חיבור בין שני הבנינים יגרום לחסימה של הנוף דרומה ומעבר אויר. והדבר יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד.</p> <p>3. צמצום קו הבנין הצפוני מ-5.0 ל-3.0 יפגע במעבר אויר אל נכס המתנגד.</p> <p>4. בניה על הגג בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה מהווה חריגה ב-15% מהמדיניות הקיימת שהיא 50%. הדבר יגרום להצללה, חסימת נוף, מעבר אויר. ערכו של דירת הפנטהאוס ייפגע.</p>	1
	<b>ההתנגדות הוסרה</b>	<b>רוברט ונונו בעלים ברח' פרישמן 10</b>	2
לדחות את ההתנגדות	<p>טענת בעלי מלון אסטור תמוהה על רקע התכנית המאושרת במגרשם לתוספת בניה עד 13 קומות ותכנית אחרת הנמצאת בהליכי אישור (אושרה ע"י הועדה המקומית והמחוזית) המאפשרת בניית מגדל בגובה כ-20 קומות. הייתכן שתוספת 2 קומות "אנכיות" ולא "מדורגות" על בנין לשימור בן 2 קומות בצידו המזרחי של הרחוב(במרחק של כ-20 מ') יחסום את אור השמש, האויר והנוף למלון הנהנה ממיקומו בקו הראשון לים ושעומד להסתיר את הנוף להרבה בנינים מאחוריו?</p> <p>ולגוף הטענה: תוספת 2 קומות לבנין לשימור תואמת את הוראות תכנית השימור ואת התכניות הראשיות ואינה נובעת מהוראות תכנית זו.</p>	<p><b>עו"ד ברק קינן בשם מלון פרימה (מלון אסטור)- הירקון 105</b></p> <p>המלון הנמצא בצידו המערבי של רח' הירקון טוען נגד תוספת 2 קומות מעל בנין לשימור (הבנוי בגובה 2 קומות). מבקש שהבניה תהיה מדורגת ולא אנכית.</p> <p>הבניה המוצעת תפגע בבעלי הזכויות במלון ע"י חסימת נוף, זרימת אויר וחסימת אור השמש.</p>	3
לדחות את ההתנגדות	<p>ביטול המרפסת והסגירה שלה נדרשת לגם לצורך הרחבת המדרכה לצד רח' הירקון וגם כחלק מדרישות שימור הבנין.</p> <p>בעלי הבנין מסכים לביטול המרפסת.</p>	<p><b>עו"ד אבי גביש בשם שמואל צוקרמן דייר מוגן במסעדה הנמצאת ברח' הירקון 108</b></p> <p>1. המרפסת בחזית רח' הירקון ורח' פרישמן היא חלק מהמסעדה. על פי</p>	4

	הטענות שמעלה המתנגד הינן במהותן טענות קניניות שיש לבררן מול בעלי הבנין או בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	תכנית ההרחבה של רח' הירקון ייפגעו שטחי המרפסות ויפגע קניניו של הדייר המוגן. 2. התכנית עלולה לפגוע באוורור המטבח וחדר השירותים. 3. יש לדרוש לביטוח צד ג' לפני תחילת העבודות.	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	טענת המתנגדים היא במהותה טענה קנינית שיש לבררה בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	<b>ישראל ומתן סולומון + מיכאלה פנדה דיירים ברח' פרישמן 7.</b>  המתנגדים טוענים שמעמדם כדיירים מוגנים נמצא בדיון בבית משפט וכי יש בבנין דייר מוגן נוסף. טענתם היא שבמידה ובית המשפט יכריע כי הם דיירים מוגנים אזי יש להם זכויות לקבלת דיור חלופי או פיצוי כספי. מבקשים להשהות כל תהליך תכנוני שמשמעותו הריסת הבנין הקיים.	5
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		<b>רשות שדות התעופה</b> מבקשים להכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4	6

**חוו"ד צוות מרכז:**

- מוצע לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה להכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4.
- מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתנאים הבאים:
  - תקנון התכנית יכלול הוראה כי בהתאם לתכנית על תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, וכי היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום התכנית ובסמוך לו.
  - להוסיף כתנאי להיתר בניה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו.
  - תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המחוזית ומהנדס העיר.

**בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן הציגה את התכנית.  
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם כמו: בעיות חניה ותנועה, חסימת אויר, פגיעה במרפסות המסעדה. פגיעה בדיירים המוגנים במקום.  
הדיירים המוגנים מבקשים ערבויות לשמירת הזכויותהם כדיירים מוגנים.  
מלון פרימה מבקש שהקומות העליונות יהיו מדורגות.  
עו"ד זיו פנחסי הסיר את התנגדותו.  
המבקשים ענו להתנגדויות שהדיירים המוגנים שנמצאים במקום מוטלים בספק, מכיוון שהיום מתגוררת במקום המטפל של הדייר המוגן. לגבי איורורים לכיוון פרישמן לא רלוונטי מכיוון שבעלי המסעדה חסמו את החלונות לכיוון הזה.  
היזמים לא מתנגדים לבניה מדורגת בקומות העליונות לכן עו"ד קינן בשם מלון פרימה הודיע שהם יורדים מהתנגדותם.  
חברי הועדה מבקשים לדאוג לדיירים המוגנים. ומציעים שהיזמים ינסו להגיע לפשרה מול הדיירים המוגנים.

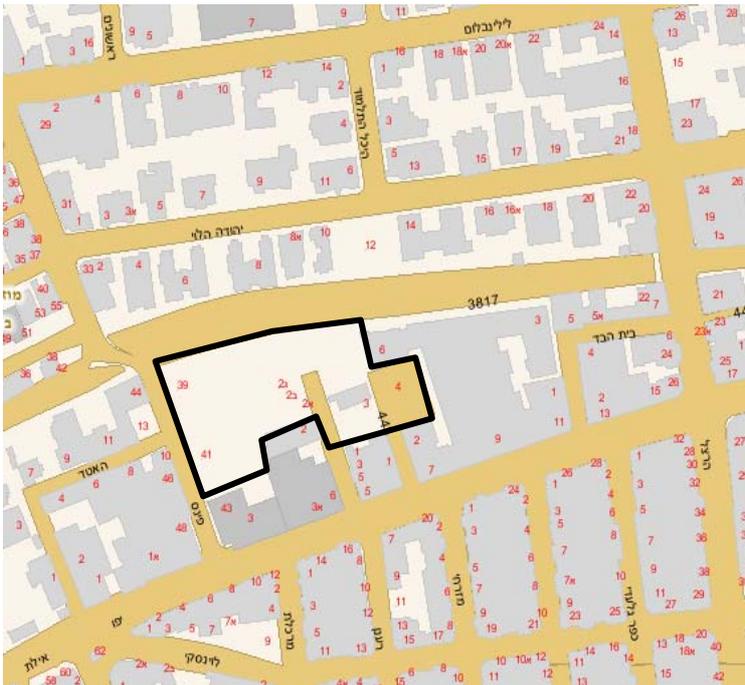
עו"ד שרי אורן הודיע לועדה שלא ניתן לקבל את ההתנגדויות של הדיירים המוגנים מכיוון שהחוק קבע שבעל הבית צריך לדאוג לדיירים המוגנים שלו. יו"ר הועדה דורון ספיר יצא מהישיבה ובמקומו ניהל את הישיבה פאר ויסנר. חברי הועדה מתנגדים לחבור בין הבניינים בשל חסימות של נתיבי אוויר ורוצים לבקר בשטח בטרם החלטתם.

**הועדה מחליטה:**

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – אהרון, כרמלה ומיטל) הוחלט לשוב ולדון לאחר:

1. מיטל להבי תצא לסיור בשטח ע"מ לעמוד על החיבורים בין הבניינים ותדווח על כך לועדה.
2. הועדה מבקשים מהיזמים בתוך פרק זמן של 30 יום לנסות להגיע לפתרונות עבור הדיירים המוגנים (מתנגדים) ולדווח על המהלכים שנעשו לועדה בתום המועד.

משתתפים: דורון ספיר (במהלך הדיון ולא בהחלטה), פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי וכרמלה עוזרי



**מטרת הדיווח:** דיווח לוועדה

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית

**מיקום:** דרומית לרח' המסילה בין הרחובות 443 ורחוב פינס ומצפון לדרך יפו

**כתובת:** רח' מסילה פינת רח' פינס מס' 37-39 רח' 2,2א, 2ב, 2ג

**שטח קרקע:** 6.03 דונם

**מתכנן:** יסקי-סיוון-יסקי

**יזם:** האחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ, עלית תעשיות בע"מ

**בעלות:** האחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ, עלית תעשיות בע"מ ועת"א

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6925		8	
6925		13	
6925		125	X
6925		142	
6925		143	
6925		145	X
7012		12	
7012		20	X
7012		21	

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק המשמש כחנייה.

**מדיניות קיימת:** מתחם ליבר כלול במתחם המסילה המשתרע בין רחוב אלנבי לחוף היס, ובין תוואי המסילה ההסטורית (יפו- ירושלים) ודרך יפו-רחוב אילת. האזור סמוך למתחם המע"ר (שד' רוטשילד) ומוגדר כאזור תעסוקה/מע"ר בתמ"מ. עם זאת יש לראות את המתחם כמחבר בין שכונות המגורים: נווה צדק, פלורנטיין, ושכ' צפון יפו- וכאזור המשלב פרויקטים למגורים. ייחודו של האזור ושילוב היעודים ההסטוריים הכולל שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, וכן ריכוז המבנים לשימור באזור והקרבה לים, הביאו לאחרונה ליוזמות פיתוח פרטיות במתחם. (תכנית נחישתן, ניבה, לפיד, האטד). כ"כ מקודמת ע"י העירייה וממ"י תכנית מתחם מנשייה- הכוללת אזור למגורים, מלונאות, שב"צ, ומתחם לשימור הכולל את מבני תחנת הרכבת ומבני ביהח"ר הטמפלרי, וילנד. העירייה מקדמת בימים אלו עבודת תכנון לגיבוש עקרונות מדיניות לבינוי ולפיתוח מתחם המסילה. המגמה היא להמשיך ולפתח את האזור כמתחם המשלב שימושים מעורבים, בדגש על שיפור סביבת הולכי הרגל והקשר בין הפרויקטים השונים ובין השכונות שמצפון ומדרום למתחם. מתחם ליבר נכלל במקטע הגוש הגבוה שבו קודמו תכניות נוספות לבניה גבוהה: **מתחם נחישתן:** 365% למגורים, עד 38 קומות, גובה 180 מ', 3 מבנים לשימור – בנוי. **מתחם האטד:** 350% למשרדים מסחר ומגורים, עד 32 קומות, גובה 135 מ', 4 מבנים לשימור- הומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

עקרונות הבינוי שמומלצים לאזור זה קובעים שמירה על דופן מרקמית של בינוי לאורך דרך אילת בבניה שלא תעלה על 7 קומות, העמדת הבנין הגבוה תהיה בחלקי המגרש שיבטיחו אפשרות פיתוח רציף של שטחים פתוחים למעבר הציבור, שילוב מבנים לשימור וכו'.

#### **מצב תכנוני קיים:**

על המגרש חלה תב"ע 2342 (מתחם ליבר) שאושרה ב- 1991. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה. מטרת התוכנית ליעד את השטח לאזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור לשם הקמת בנין בן 18 קומות ובגובה של 58 מ' (16 טיפוסיות למשרדים, קומה 17 למכונות, מעל קומת קרקע למסחר, בידור, מלאכה ואיחסון ומעל 3 מרתפי חניה, מקלט ושירותי הבית). כ"כ קובעת התכנית הרחבות וביטול דרכים קיימות, וזכויות בניה - 300% משטח נטו (13,617 מ"ר) ובנוסף למגרש של דונם לחנייה ציבורית. המבנה המוצע ע"פ תכנית זו משתרע על פני דונם וחצי. מספר מקומות החניה שהוצעו היו 330 (ע"פ התקן התקף) לפרוייקט ובנוסף 140 מקומות חניה ציבורית.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

היזמים מבקשים לקדם תכנית ללא שינוי בזכויות הבניה לשטחים עיקריים קרי- לא מעבר ל- 300% שנקבעו בתכנית התקפה. מבוקש שינוי יעוד, בעיקרו- הוספת יעוד מגורים, ושינוי בהוראות הבינוי. התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה. קיימת אפשרות להוסיף שימוש מלונאי לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מטרת התוכנית ליעד את השטח לאזור מגרש מיוחד (לבניה למגורים או למשרדים), לשטח פרטי פתוח (ש"פ) ולשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) הכולל:

- בתחום השטח הפרטי, בחלקו הצפוני של המתחם (צמוד לרח' המסילה) תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל אשר תהווה הרחבה של השצ"פ המוצע בתוואי המסילה והמשך לשטחים הפתוחים בתכנית האטד ונחוששתן.
- יקבע מעבר בזיקת הנאה מכיוון בין תוואי המסילה לדרך יפו.
- ייקבעו שני שצ"פים בשטח כולל של כדונם.
- בתחום השצ"פ (שהינו כדונם) נקבעה האפשרות לבנות מבנה ציבורי בהיקף של 400 מ"ר בניה.
- בתחום התכנית יוקצה שטח לחניה תת קרקעית לציבור בהיקף של 70 מקומות חניה. שטחי החניה הציבורית ושטחים אחרים שמיועדים לציבור, יוקצו בהסדרי הקרקע בכפוף להסכמות ולאישור של אגף הנכסים.
- הגישה למרתפי החניה תהיה מרחוב פינס.

#### **אלטרנטיבה 1: משרדים**

זכויות בנייה כפי שנקבע בתכנית המאושרת למבנה של משרדים + מסחר בקומת הקרקע. שטחי שרות יהיו עד 40% מהשטח העיקרי ויחולקו עפ"י צרכי התכנון. גובה הבניין המוצע הינו 24 קומות בגובה של 92 מ'. כמו כן יותרו עד 5 קומות מרתפים- לחניה לצרכי הפרוייקט ולחנייה ציבורית תת-קרקעית (גם מתחת לשפ"פ ולחלק מהשצ"פ). שימושים נוספים לשטחי המרתפים עפ"י תכנית ע-1.

#### **אלטרנטיבה 2: מגורים**

זכויות בנייה כפי שנקבע בתכנית המאושרת למבנה מגורים. שטחי שרות יהיו עד 40% מהשטח העיקרי ויחולקו עפ"י צרכי התכנון. גובה הבניין המוצע הינו 37 קומות בגובה של 130 מ'. כמו כן יותרו עד 5 קומות מרתפים- לחניה לצרכי הפרוייקט ולחנייה ציבורית תת-קרקעית (גם מתחת לשפ"פ ולחלק מהשצ"פ). שימושים נוספים לשטחי המרתפים עפ"י תכנית ע-1.

#### **הוראות בניה נוספות:**

קווי בנין- לרחוב פינס, ולרחוב בחזית הדרומית - 4 מטרים. לרחוב המסילה- 5 מטרים. קווי בנין למבנה הציבורי- כמסומן בתשריט. רוחב מדרכות ומעברים לציבור (כולל שטחים שיהיו בזיקת הנאה)- לא יפחת מ- 5 מטרים.. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים. תותר קולונדה ו/או חזית מסחרית - לפרוט בתכנית העיצוב האדריכלי. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית יהיו תנאי להיתר בניה.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	13,600 מ"ר משרדים ומסחר	13,600 מ"ר מגורים או למשרדים ומסחר בקומת קרקע. תוספת של 400 מ"ר לבניית מבנה ציבורי.
	נקבעו שטחים לשירות הבניין	שטחי שרות יהיו עד 40% מסה"כ השטחים העיקריים.
גובה	18 קומות בגובה של 58 מ'	חלופת מגורים: 37 קומות בגובה של 130 מ', כולל מתקנים ואנטנות. חלופת משרדים: 24 קומות בגובה של 92 מ', כולל מתקנים ואנטנות.
מספר יח"ד / גודל יח"ד		עד 150 יח"ד. גודל יח"ד מינימלי 55 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 85 מ"ר.
מרתפים	3 מרתפי חניה. לפי תכנית ע	עד 5 קומות מרתף. לחניה ולשטחי שרות לפי ע/1.
תכסית	מעל ל- 1500 מ"ר	עד 850 מ"ר.
מקומות חניה	330 מקומות ע"פ התקן ו- 140 מקומות חניה נוספים לציבור.	בחלופה המקסימלית – 330 מקומות חניה ע"פ התקן ו- 70 מקומות חניה לציבור.

**זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 10 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 בתנאים הבאים:

- סה"כ זכויות הבניה במתחם לא יעלה על 13,600 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 40% משטח זה עבור שטחי שרות מעל למפלס הכניסה. שטחי השרות יחולקו עפ"י צרכי התכנון.
- יותרו עד 5 קומות מרתף בתחום המגרש והדרכים הכלולות בתכנית, כמסומן בתשריט. מרתפי החניה יתוכננו כך שיובטח בית גידול מתאים לעצים בוגרים בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע ולהבטחת הסדרי הקרקע הנדרשים, שביניהם: איחוד וחלוקה כנדרש, הקצאת השטחים לחניה הציבורית ו/או למבנה הציבורי, הבינוי, הגישה והפיתוח של השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- גודל יח"ד ממוצע יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. גודל יח"ד מינימלי יהיה 55 מ"ר. סה"כ יותרו עד 150 יח"ד.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י דרישות מה"ע. התכנית תקבע את השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור.
- היזמים יחתמו על כתב שיפוי למקרה תביעות בגין ירידת ערך, ועל כתב התחייבות להשתתפות במימון תכנון ובצוע משימות פיתוח במתחם ובסביבתו.
- תנאי להפקדה- אישור ממונה תשתיות ומקרקעין למסמכי האיחוד והחלוקה.

**החלטת ועדה:** להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- סה"כ זכויות בניה במתחם לא יעלה על 13,600 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 40% משטח זה עבור שטחי שרות מעל למפלס הכניסה. שטחי השרות יחולקו עפ"י צרכי התכנון.
- יותרו עד 5 קומות מרתף בתחום המגרש והדרכים הכלולות בתכנית, כמסומן בתשריט. מרתפי החניה יתוכננו כך שיובטח בשטחים הפתוחים בתחום התכנית בית גידול מתאים לעצים בוגרים.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע ולהבטחת הסדרי הקרקע הנדרשים, שביניהם: איחוד וחלוקה כנדרש, הקצאת השטחים לחניה הציבורית ו/או למבנה הציבורי, הבינוי, הגישה והפיתוח של השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
4. גודל יחיד ממוצע יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. גודל יחיד מינימאלי יהיה 55 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ יותרו עד 150 יחיד.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י דרישות מה"ע. התכנית תקבע את השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור.
6. היזמים יחתמו על כתב שיפוי למקרה תביעות כנגד הועדה המקומית בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית, ועל כתב התחייבות להשתתפות במימון תכנון ובצוע משימות פיתוח במתחם ובסביבתו.
7. תנאי להפקדה – אישור ממונה תשתיות ומקרקעין למסמכי האיחוד והחלוקה.
8. תיבדק אפשרות לתוספת זכויות למגדל בכפוף להסכמות להכללת משימת שימור של מבנה לשימור בפינת פינס-אילת (בנין הטאבו הישן), והפעלתו כבנין צבורי.
9. הועדה מעדיפה את חלופת המגורים.

### פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית מס' 735 מיום 29.10.2007 דנה והחליטה :  
להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים :

1. הוספת שימוש למגורים לתכנית בזכויות עיקריות עפ"י הזכויות המאושרות וסך 13,600 מ"ר שטחי השירות יהיה עד 5,440 מ"ר.
2. א. גובה המגדל לא יעלה על 130 + מ' מרום מפלס קומת הקרקע.  
ב. קבלת אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון לגובה הבנייה מירבי.  
ג. יוסף סעיף להוראות התכנית כי תוספת קומות או גובה (שייקבע עפ"י אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. לא יותרו ממ"דים ביחיד ששטחן קטן מ- 75 מ"ר.
4. בשטחי השפ"פ ו/או השצ"פ שמתחתם מתוכנן מרתף יהיה מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובתנאי שיפוחו ברצף מפלסי עד הרחובות הסובבים.
5. א. תאום התכנית עם הרשות המוסמכת לעניין תממ/5.  
ב. הוספת סעיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום על הרשות המוסמכת.
6. הגשת דוח סביבתי לנושא הצללה ומשטר רוחות.
7. קבלת התייחסות משרד הבריאות (בתוך 3 שבועות) להקמת גן הילדים המתוכנן על השפ"פ שמתחתיו חניון. אם חוו"ד תציג שלא ניתן להקים את הגן בשפ"פ כאמור, תתר הקמתו ושילובו בתוך הבנין.
8. במגרש 302 לא תותר הקמת חניון תת קרקעי.
9. הועדה המקומית תעביר ללשכת התכנון את התכנון הרעיוני לפריסת הבניה המוצעת לאורך מתחם המסילה.  
התכנון הרעיוני המוצע יכלול בין היתר את פריסת השטחים הפתוחים, שטחי הציבור, וכן את פריסת הבניה לגובה לרבות הייעודים והשימושים המוצעים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5836 בעמוד 4180 בתאריך 31/07/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב	01/07/2008
הצופה	01/07/2008
זמן תל אביב	04/07/2008

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

ת"א	אדם טבע ודין
ההסתדרות 26 פ"ת	אורנה שגיב עו"ד
נחלת בנימין 85 ת"א	החב' להגנת הטבע
בוסתנאי 3 נוה צדק ת"א	טל אניב ואורי ברגמן

עו"ד שפירא עידו בשם ועד שכ' נווה צדק מונטיפיורי 33 ת"א

### חו"ד הצוות:

#### להתנגדות עמותת "אדם טבע ודין" ע"י גב' קרן שוץ:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>מענה<br/>הצגת התכנית למתכנתת המחוז הייתה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית וכפי שזו קבעה בתנאים להפקדת התכנית. כמו כן בימים אלה נמצא התכנון הכולל של מתחם המסילה בפני דיונים בוועדה המקומית – לדחות את ההתנגדות.</p>   | <p>פירוט ההתנגדות<br/>תנאי להפקדת התכנית<br/>היה הצגת תכנית<br/>כוללת למתחם המסילה<br/>ללשכת התכנון. היה<br/>צריך להציג את התכנון<br/>בפני הציבור.</p>        | <p>ההתנגדות<br/>1. העדר<br/>תכנית כוללת<br/>למתחם המסילה</p>          |
| <p>אין לראות במתחם קרקע פנויה. על מתחם ליבר חלה תכנית תקפה המאפשרת בניה של 13,617 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. כבר היום הקרקע משמשת לחניון פרטי ואינה לשימוש ציבורי. התכנית המוצעת אינה משנה את הזכויות המותרות אלא מתירה שינוי בינוי והוספת השימוש למגורים – לדחות את ההתנגדות.</p>   |   | <p>2. מתחם<br/>ליבר מתוכנן על<br/>קרקע "בתולית"</p>                   |
| <p>תכניות רבות בעיר אפשרו חלופות שונות. החל מהתכניות המנדטוריות שאפשרו שימושים שונים וגובה בניה שונה ועד לתכניות בנות ימינו. מטרת התכנון הינה לאפשר בניה בעיר ולעודדה, לאפשר עירוב שימושים וחיי עיר פעילים ומשתנים. לפיכך משנקבעו עקרונות מסוימים (כגון מקסימום השטחים ציבוריים הנדרשים האפשריים וכו') ניתן להותיר את ליוזם התכנית את הברירה, על מנת שזה אכן יבנה ויממש את התכנון – לדחות את ההתנגדות</p>  | <p>ההבדל בין החלופות כה<br/>מהותי ולא רצוי<br/>להותיר את הברירה<br/>בידי היזם.<br/>הצרכים הציבוריים<br/>שונים בין החלופות.</p>                                | <p>3. לא ראוי<br/>לקבוע חלופות<br/>בתכנית</p>                         |
| <p>להיפך הוא הנכון, כפי שהוצג גם בתכנית ניבה, כל תכנית מייצרת שטחים לציבור (פתוחים, בנויים, ציבוריים, פרטיים) בעלי אופי שונה בהתאם לתכנית המקודמת וע"פ הסביבה הקרובה. כל תכנית מקצה חלק נוסף בפאזל. לא ניתן להעמיס על תכנית אחת את כל השטחים הציבוריים הנדרשים לכלל שכונות העיר... – לדחות את ההתנגדות.</p>  | <p>4. בכל תכנית נקודתית מועברת<br/>האחריות ליצירת שטחים פתוחים לתכנית<br/>אחרת</p>  |   |
| <p>למרות האמור בהתנגדות, התדריך קובע כי בשטחים עירוניים יש צורך בשטחים פתוחים בהיקף של 5 מ"ר לנפש. בהנחה שכל 150 יח"ד יבנו ובכל יח"ד יגורו 2.1 נפשות (ממוצע עירוני) הרי יש צורך ב 1.6 דונם. כמו כן לא ברור באיזה תדריך נקבע ש-150 יח"ד מהוות שכונה. בניגוד לכפי שהוצגו הדברים ע"י המתנגדת, התכנית מציעה היקף זה של שטחים פתוחים ואף יותר, גם בחלופות התעסוקה ובנוסף מציעה שטחים פתוחים נוספים בזיקת הנאה לציבור בתחום המגרש לבניה בהיקף של 300 מ"ר. לאור זאת אין ספק שהתכנית מציעה שטחים פתוחים הן לתושבים הצפויים בפרוייקט והן לתושבי הסביבה. בנוסף מציעה התכנית אפשרות לבניית 400 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים היכולים להוות 2 כיתות גן למשל – לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>150 יח"ד שקולות<br/>לשכונה שיש לגבותה<br/>בשטחים פתוחים. לא<br/>יעלה על הדעת לקדם<br/>תכנית שתעצים את<br/>המחסור בשטחים<br/>פתוחים ובנויים<br/>לציבור.</p> | <p>5. השצ"פ<br/>והשב"צ המוצעים<br/>אינם מספקים<br/>לחלופת המגורים</p> |
| <p>מיקום חניון תת קרקעי מתחת לשטחים לציבור הינו צורך חיוני לשימוש רב תכליתי בעיר צפופה. להיפך מהאמור בהתנגדות, נקבע כי היחידה הסביבתית של העירייה היא שתקבע את ההנחיות לעניין איוורור החניונים וכי משרד הבריאות יאשר תסקיר השפעה על הסביבה במידה והשימוש יהיה לגן ילדים (ס' 6.2 ט ו-י להוראות התכנית), כך שהנושא יפתר ברמה הסביבתית הטובה ביותר- לדחות את ההתנגדות. לא ברור לאיזו כניסה מדובר- הכניסה לחניון התת קרקעי ממוקמת בנקודה הרחוקה מהשטח למבנה הציבורי (מרחוב פינס). בסמוך למבנה הציבורי מוקמה חניה עילית מצומצמת ומגוננת לטובת המבנה הציבורי – לדחות את ההתנגדות. התכנית מאפשרת מגוון של שימושים ציבוריים ואכן במידת</p>                                   | <p>א. איוורור חניונים<br/>לשפ"פ מהווה מפגע<br/>בייחוד אם השימוש<br/>במבנה הציבורי יהיה<br/>לגן ילדים.</p>   | <p>6. איכות<br/>השטחים<br/>הפתוחים<br/>המוצעים אינה<br/>ראויה</p>     |
| <p>ב. הכניסה לחניה<br/>תהווה מפגע בטיחותי<br/>לגן הילדים.</p>  | <p>ב. הכניסה לחניה<br/>תהווה מפגע בטיחותי<br/>לגן הילדים.</p>   |   |
| <p>ג. ניתן לגדר את השפ"פ</p>   | <p>ג. ניתן לגדר את השפ"פ</p>  |   |

הצורך ניתן לגדר חצר לטובת גן ילדים למשל. במידה והשימוש יהיה קהילתי אחר ניתן יהיה להותיר את השפ"פ פתוח בכל שעות היממה. בתכנית רק מאפשרת את הגידור ואינה מחייבת אותו – לדחות את ההתנגדות. לא יעלה על הדעת כי פיתוח שטח פתוח כלשהו ייקבע לפרטיו בתכנית בניין עיר וכי כל שינוי של סוג צמחיה למשל יחייב שינוי של תכנית סטטוטורית. בתכנית קבעה כי יש להציג לוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול בין היתר פיתוח של השפ"פ והשצ"פ – לדחות את ההתנגדות. התמ"א מדברת על צפיפות מינימלית ודנה בס' 12.2 גם באפשרות להגדלת הצפיפות, כולל בין היתר אם ביישוב כולל הצפיפות נמוכה או בטווח הצפיפות המותר התכנית אינה משנה זאת. אין ספק שתכנית נקודתית זו ומספר יחה"ד המוצעות בתכנית אינה משנה את הצפיפות הכוללת של תל אביב-יפו. כמו כן בגלל צפיפות זו והבניה בתכנית נמוכה ניתן בתכנית להגדיל את מצאי השטחים הציבוריים – לדחות את ההתנגדות.

(לעניין תקני חניה- ראה/י המענה הבא)

המגרש נמצא בטווח אווירי ישיר של מעל ל- 450 מ' הן מתחנת הרכבת אליפלט והן מתחנת הרכבת אלנבי (הווה אומר טווח הליכה של יותר מ- 500 מ'). כמו כן, בתכנית התקפה נקבעו יותר מקומות חניה מאלה המוצעים בתכנית המוצעת. גם בהצעות מינהל התכנון להפחתת תקני החניה לא הוקטן תקן החניה למגורים, במידה ויוקטנו תקני החניה לתעסוקה, הרי שהתקן שייקבע יהיה זה התקף לעת הוצאת היתר בניה וייתכן ומספר מקומות החניה יפחת. בכל מקרה, בסביבה בעיות חניה קשות לתושבים והתכנון המוצע למתחם המסילה מבטל את כל החניונים הקיימים היום בתוואי. לפיכך מן הראוי כי לא יופחתו מספר מקומות החניה לציבור בכל מקרה שהרי יש לזכור כי גם עם הפעלת הרכבת הקלה לא תופסק נסיעת כלי הרכב הפרטיים במחוז – לדחות את ההתנגדות.

כל בניה תייער צל על סביבותיה. גם התכנית התקפה המייצרת חומה בנויה מול שכונת נווה צדק מצלילה על מבנים רבים וככל הנראה עקב החזית הארוכה המאושרת (70 מ') מצלילה שעות רבות יותר על המבנים הסמוכים לתכנית. גם היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית גרס כי לאור בחינת ההצללה שנערכה לתכנית טרם הפקדתה אין משמעות מבחינת הצללה לחלופות השונות – לדחות את ההתנגדות. מדובר בתכנית בניין עיר אשר אינה אמורה לתאר את הבניין לפרטיו אלא מתארת את נפחיו. לשם כך נקבעה הוראה לעניין הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואף נקבעה הוראה לפיה יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית של העירייה ליישום ההנחיות לבנייה ירוקה שינתנו ע"י מהנדס העיר (ס' 6.2 י' להוראות התכנית). בכך יכול מהנדס העיר לחייב בניה ירוקה בכלל והוראות המחמירות אף מהתקן לבניה ירוקה בפרט, אשר גם המתנגדת גורסת כי אינו מחייב – לדחות את ההתנגדות.

המרקם הקיים איפה? מתחם המסילה מהווה מעבר בין מרקמים שונים, לא קיים בו מרקם אופייני. גם בינוי ע"פ התכנית התקפה אינו מהווה בניה ע"פ מרקם קיים. על מנת שניתן יהיה לשחרר שטחים לציבור לא נותר אלא לרכז את הבניה לגובה ולאפשר תכנית נמוכה – לדחות את ההתנגדות. כבר בתמ"מ 5 נקבע אזור זה כאזור מע"ר. אמנם התמ"מ לא קבעה גובה בניה וכו' אלא סימנה את האזור כאזור לפיתוח אינטנסיבי. ושוב, לאור העובדה כי על המגרש חלה תכנית

כך שהשטחים הפתוחים האמיתיים קטנים יותר

ד. יש לדרוש נספח פיתוח מחייב לשצ"פ

7. הצפיפות המותרת ע"פ תמ"א 35 הינה 12-24 יח"ד  
יש להתנות בניה בצפיפות כזו בהגדלת השטחים הפתוחים ובהתאמת תקני החניה לקרבה לרק"ל

8. אין להתיר תוספת מקומות חניה  
רשת רחובות צרים, יציאה וכניסה מפינס, יש להסתמך על תחנת הרכבת של אליפלט ולהפחית תקני חניה.

9. מפגעים סביבתיים  
א. המגדל ייצור צל על השכונה

ב. אין הדמיות של הבניין ובמידה ויחופה זכוכית ייצר אי חום, ניצול גבוה של אנרגיה וכו'.

10. השתלבות במרקם הקיים  
הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והמרקם הקיים

11. תכנון כולל וחזון העיר  
אין יישום של מדיניות כוללת לבניה לגובה כפי שנקבע בחזון העיר.

תקפה המאפשרת בניה גבוהה ממילא בתכנית גבוהה לא נותר אלא לאפשר שחרור שטחים לציבור ע"י יצירת תכנית נמוכה וריכוז הזכויות התקפות לגובה – לדחות את ההתנגדות.

התכנית אינה גובלת בדרך יפו ולכן לא נקבעו עקרונות תכנון לדרך יפו, כמו כן כפי שהציעו המתנגדים הבינוי הגבוה נמצא בנסיגה מדרך יפו – לדחות את ההתנגדות.

אין להתיר בניית מגדלים על דרך יפו

12. אין התיחסות לדרך יפו

### להתנגדות החברה להגנת הטבע ע"י מר עומר כהן:

הוועדה המחוזית ביקשה כי הגוף המקצועי שלה (לשכת התכנון) יבחן את התכנון הרעיוני של כלל מתחם המסילה. ואכן מינהל ההנדסה כגוף המקצועי המקביל העביר את החומר לשכת התכנון ובהתאם לכך הורתה לשכת התכנון כי ניתן להפקיד את התכנית – לדחות את ההתנגדות.

אנו דנים היום בתכנית אחרת, מתחם ליבר וכל הוראה של הוועדה המחוזית באופן כללי בדונה בתכנית אחרת אינה רלוונטית. כמו כן עקב קיום הבחירות לרשויות לא ניתן היה להציג את התכנון הכולל למתחם המסילה טרם זה הוצג לוועדה המקומית. לאור זאת אין ספק כי גם הוועדה המקומית מודעת למגבלות. והרי אם מינהל ההנדסה היה מעביר את המדיניות הכוללת לוועדה המחוזית טרם שמיעתה ע"י הוועדה המקומית היה בכך טעם לפגם – לדחות את ההתנגדות.

ראה/י ס' 3 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

ראה/י ס' 10 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

"המדריך לבחינת תכניות של בניה לגובה" אינו קובע המלצות או הנחיות לבניה לגובה אלא מעלה את הסוגיות אותן יש לבחון בעת קידום תכנית לבניה לגובה ע"י מוסדות התכנון. המדריך עצמו קובע למרות כל האמור בו כי יש להפעיל תמיד שיקול דעת ולהתייחס לנתונים ספציפיים של הקשר ואתר התכנון. ואינו פוסל בניה לגובה. למשל, לעניין הקשר עם מרקם היסטורי המדריך עצמו מגדיר מספר חלופות מאיסור מוחלט של בניה לגובה בתוך מרקם היסטורי ועד לשילוב בניה גבוהה בסמוך למרקם היסטורי – לדחות את ההתנגדות.

התכנית תתוקן כך שלא תותר בניה תת קרקעית מתחת לשצ"פים בתחום התכנית – **לקבל את ההתנגדות.**

הערה- ההתנגדות וטעמיה לא רלוונטיים. גם המדריך עצמו גורס כי מקום בו השצ"פ מחליף חניה עילית או שכל החניה המוצעת הינה תת קרקעית תותר בניה תת קרקעית לחניה גם מתחת לשצ"פ. יש לזכור כי בתכנית זו מבוטלת חניה עילית נרחבת וכל החניה המוצעת הינה תת קרקעית.

ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". האם המתחם אכן מהווה חלק משכונת פלורנטין?

ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

לעניין שימושים נוספים בתת הקרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ייקבע בהוראות התכנית כי בחלופה לתעסוקה לא תותר הצמדה של מקומות החניה וכי לעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להסב שטחים בתת הקרקע לשטחים עיקריים.

ראה/י ס' 9. א במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

1. הפקדת התכנית אינה חוקית  
א. בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי הוועדה המקומית תציג בפני לשכת התכנון את התכנון הרעיוני למתחם המסילה.

ב. לא הוצג תכנון כולל למתחם המסילה לוועדה המחוזית עד לסוף שנת 2008 ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית בדונה בהתנגדויות מתחם ניבה

2. התכנית כוללת שתי חלופות

3. התכנית מהווה נטע זר בשכונת נווה צדק ופלורנטין

4. התכנית מנוגדת למדריך לבניה לגובה המהווה הנחיות תכנון  
בניה לגובה ומרקם היסטורי, הבניה לגובה ושטחי ציבור, בדיקה אקלימית ראשונה וכו'.

5. התכנית אינה עומדת בהנחיה האוסרת בניה מתחת לשצ"פים

6. התכנית תגביר את המחסור הקיים בשטחי ציבור בשכונת פלורנטין

7. התכנית תוסיף זיהום אוויר, רעש ועומס תנועה יש לקבוע תקני חניה מופחתים, להתנות אישור היתר בניה בהפעלת הקו האדום ולאפשר המרה של שטחים תת קרקעיים לשימושים אחרים או לחניה לציבור בעת הפחתת תקני החניה.

8. המגדל א. תוספת צל

בהוראות התכנית נקבע בס' 6.4 ו- 6.2 כי לעת התכנון המפורט של הבניין, הן בתכנית העיצוב האדריכלי והן בהיתר הבניה, יתוכננו וישולבו האלמנטים למניעת מטרדי רוח. מכיוון שבתכנית בניין עיר לא ניתן לקבוע במדויק את מיקומו הסופי של מבנה ואת צורתו, לעת התכנון המפורט ניתן לבחון ביתר פירוט את המטרדים הנוצרים ואת אופן מניעתם – לדחות את ההתנגדות

לא ברור באלו תאריכים נערכו הסיורים שצויינו שהרי לאחר תום תקופת ההפקדה אין צורך בהותרת השלטים על כנם. התקבלו תצהירים על תליית מודעות בלוחות המודעות הבאים בתאריך 9.7.2008: לילנבלום 8-10, בלפור 14, שבזי 3, 19, עליה 13, 33, ידידיה פרנקל 39, אלנבי 139, לוינסקי 110, החרמון 25, אחד העם 7 ונחלת בנימין 49. נתלו שלטים בקרבת הפרוייקט ב 7.7.2008 בכתובות הבאות - פינס 39-41, רענן 2 ורחוב 38176 ו- 10 – לדחות את ההתנגדות.

יצור השפעות סביבתיות קשות ב. מערבולות אוויר ורוחות

9. פרסום הפקדת התכנית לקה בחסר לא נמצאו שלטים על הפקדת התכנית



להתנגדות מר רפאל חיים קטה, רחוב דרך יפו 3, ע"י עו"ד אורנה שגיב:

אכן תכנית 2342 כללה גם את חלקת המתנגד אולם קטה לתוכה את תכנית 1200 אשר קבעה בשנות ה- 70 את החלקה כאזור לתכנון בעתיד. הזכויות שנקבעו בתכנית 2342 לא נקבעו מתחום החלקה של המתנגד אלא מתוך מתחם ליבר עצמו. ע"פ תכנית 1200 הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה גם באזור לתכנון בעתיד במידה וזו אינה סותרת את התכנון העתידי. בנוסף, חלקתו של המתנגד כלולה בתכנית השימור והמבנה נקבע כמבנה לשימור שלא במגבלות מחמירות ולפיכך אין מקום לכלול את החלקה בתחום הקו הכחול של התכנית – לדחות את ההתנגדות.

החלקה הייתה כלולה בתכנית 2342 כאזור לתכנון מחדש. יש להכלילה בקו הכחול של תכנית ליבר המוצעת כך שתישאר חלק מבסיס הזכויות.

המגדל ממוקם צפונית לחלקת המתנגד כך שאינו מטיל צל על המבנה הנדון – לדחות את ההתנגדות. בתכנית המאושרת הותרה בנייתו של מבנה בן 18 קומות ובאורך חזית של 70 מ'. התכנית המוצעת משפרת את מצבו של המתנגד היות והחזית המוצעת הינה של כ- 32 מ' בלבד – לדחות את ההתנגדות.

הקמת בניין של 32 קומות יצור צל ופגיעה באור שמש ואוויר המגדל יהווה מחסום לנוף הפתוח

זכויות הבניה נקבעו בתכנית התקפה ואין בתכנית המוצעת תוספת זכויות בניה (למעט 400 מ"ר למבנה ציבורי) – לדחות את ההתנגדות.

הצפיפות המוצעת בתכנית מפליגה

כל פרוייקט בניה מהווה מטריד כלשהו לסביבתו בעת הבניה. בעת הוצאת היתר הבניה מוודאת הוועדה המקומית כי מטרדיות זו תצומצם ככל הניתן.

משך הוצאתו לפועל של הפרוייקט יארך שנים ויפגע בפרטית המתנגד

תכנית בניין עיר עוסקת בתכנון ולא בערכים כלכליים, בפני המתנגד פתוחה הדרך לדרוש פיצוי ע"פ ס' 197 לחוק לאחר שתאושר התכנית.

פגיעה בשווי המקרקעין של המתנגד

להתנגדות ועד שכונת נווה צדק וועד הפעולה של שכונת נווה צדק ע"י עו"ד עידו שפירא:

יש להציג את התכנית על רקע תכנון כולל הדיון בתכנית צריך להיות בוועדה המחוזית ראה/י ס' 1 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". התכנית הינה אכן תכנית בסמכות וועדה מחוזית ותידון

בוועדה שם. הדיון בוועדה המקומית הינו בכדי לגבש את המלצת הוועדה המקומית שתובא בפני הוועדה המחוזית בעת שזו תדון בתכנית – לדחות את ההתנגדות.

הוועדה המחוזית היא שקבעה שהתכנון הכולל, בהקשר לתכנית ליבר, יוצג בפני לשכת התכנון, כגוף המקצועי שלה, ולא בפני הוועדה המחוזית עצמה – לדחות את ההתנגדות. הליך שיתוף ציבור אינו מחוייב ע"פ חוק ואינו מחוייב ע"פ סיכומים לכלל העיר. תושבי נווה צדק שותפו רבות בתכנון שכונתם והסביבה ולפניהם פתוחה הדלת תמיד להתעניין ולשמוע על התכנון בעיר כולה - לדחות את ההתנגדות. ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי למבנה אשר תכלול בין היתר את המיקום הסופי של המבנה ועיצובו – לדחות את ההתנגדות.

ראה/י ס' 9.א. במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

ראה/י ס' 8.ב במענה להתנגדות החברה להגנת הטבע.

ראה/י ס' 9.ב במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

בעבר הוכנו מספר מודלים של המבנה, אולם יש לזכור כי אין חובת הכנת מודל פיזי לתכנית בניין עיר. במידת הצורך הנושא ייבחן לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי והצגתה בפני הוועדה המקומית – לדחות את ההתנגדות גם בתכנית התקפה נקבעו שטחים רבים המשרתים את הבניין, אולם התכנית אושרה טרם התיקון לחוק התכנון והבניה. לפיכך הוגדרו אותם שטחים כשטחי שרות בתכנית המוצעת – לדחות את ההתנגדות.



יש להציג את התכנון הכולל בפני הוועדה המחוזית

ע"פ סיכומים מתחייב שיתוף הציבור בתכנון

היקף הבניה למגורים יצר מעמסה על השירותים הקיימים בנוה צדק

עומס תנועת

חוסר השתלבות במרקם הקיים

יש להציג אמצעים למיתון החזות של המבנה למבטים מאזורי התקהלות

לא צורך נספח הצללה

משטר רוחות

השפעת חזיתות זכוכית

יש להכין מודל פיזי של הבניין

יש תוספת משמעותית של שטחי השירות

**להתנגדות בני הזוג ברגמן, רחוב בוסתנאי 3, ע"י עו"ד אורי ברגמן:**

הפקדת התכנית פגומה כי לא הוצג תכנון כולל ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית.

אין לקדם תכניות נקודתיות, זו תכנית הרחבה ניכרת ע"פ תמ"א 35

ראה/י ס' 1 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

חוק התכנון והבניה לא מצא לנכון לבטל את האפשרות לקדם תכנון לחלק מסוים של עיר. לפיכך ניתן לקדם גם תכנון נקודתי, בייחוד במקום בו כבר מ-1995 הוחל בהכנת ראייה כוללת ע"פ קידום התכנון של תכנית המתאר המחוזית. מנגד, אין תכנית זו מהווה תכנית להרחבה ניכרת ע"פ תמ"א 35 – לדחות את ההתנגדות.

ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

ראה/י ס' 10 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

אין לקדם תכניות היוצרות אף מחסור חמור בשטחי ציבור מזה הקיים בפועל.

אי השתלבות הבניה לגובה במרקם הקיים תוספת משמעותית של תנועת כלי רכב

### חוו"ד הצוות:

1. לאחר בחינת התכנית מוצע כי תכנית הבניין תהיה זהה בשתי החלופות – ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית הבניין הכוללת הן למגורים והן לתעסוקה לא תעלה על 850 מ"ר. לאור האמור לעיל ייקבע כי גובה הבניין בחלופה למגורים לא יעלה 32 קומות (כולל קומת הקרקע הגבוהה והקומות הטכניות) ובגובה שלא יעלה על 112.5 מ' מעל פני הקרקע.
2. התכנית לא תתיר בניה תת קרקעית בשצ"פ.
3. בחלופת תעסוקה: לא תותר הצמדה של מקומות חניה ולעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להסב שטחים בתת הקרקע לשטחים עיקריים.

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

**בישיבתה מספר 002-009-ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

שרון שפר הציגה את התכנית.

הובהר כי הוועדה המחוזית שמעה את ההתנגדויות לפי פרק הזמן הקבוע בחוק בתקופה בה לא התקיימו דיוני הוועדה המקומית. הוועדה המחוזית הסכימה להמתין עד חודשיים להמלצת הוועדה המקומית לקבלת החלטה בתכנית שהינה בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תיתן את החלטתה בתכנית גם ללא המלצת הוועדה המקומית במידה וזו לא תקבל החלטה לאחר שמיעת ההתנגדויות היום.

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם: מבקשים לא להחליט בתכנית עד אחרי שתאושר תכנית כוללת לאזור עם תוקף סטטוטרי. להתנגדות לתכנית עצמה: השצ"פ והשב"צ המוצעים בתכנית לא מספקים לחלופת המגורים, השטחים הפתוחים המוצעים אינם ראויים, הצפיפות לא עפ"י תמ"א/35, מבקשים לא להוסיף חניה אלא להסתמך על רכבת הקלה והתחבורה הציבורית המתוכננת, התכנית לא מתאימה לסביבה של נווה צדק ופלורנטין, התכנית תוסיף זהום אויר, רעש, תנועה. המתנגדים מבקשים גם שיתוף ציבור בתכנית.

חלק מהמתנגדים מעדיפים את התכנית המאושרת ללא יצירת שטחים ציבוריים על פני מגדל כלשהו. אלק מינץ תושב המתגורר במקום טוען שהתכנית מונעת ממנו משאב של שמש וכד'.

קובי יסקי ענה בשם היזמים – חלופת המגורים היא יותר טובה למתנגדים מבחינת התנועה וגם מערך השטחים.

חלק מחברי הועדה מבקשים לצמצם את התכנית ומבקשים גם לערב שימושים בבנין.

פאר ויסנר הציע הצעת החלטה – לא להחליט בתכנית עד שלא יאושר מסמך המדיניות לאזור. לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – מיטל, פאר ומדואל, 4 נגד – מזרחי, ספיר, זמיר וגפן, 2 נימנעו – וולוך וכרמלה) ההצעה לא התקבלה.

הצעה של מיטל להבי – לבקש מהוועדה המחוזית לא לאשר לפני תכנית כוללת ושימוש אך ורק למשרדים. לאחר הצבעה בעניין (בעד – 3 – מיטל, נתן ומדואל) ההצעה לא התקבלה.

### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה (5 בעד – דורון, זמיר, גפן, מזרחי ועוזרי) הוחלט:

1. להמליץ לוועדה המחוזית לא לדון עד אישור תכ' כוללת לאזור תוך 60 יום מהיום. במידה והוועדה המחוזית לא תחכה לאישור התכנית הכוללת הוועדה המקומית ממליצה על סעיף 2 להלן.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט מטה:
  - א. לאשר חלופה של משרדים עם אופציה לעד 25% מגורים.
  - ב. הגובה לא יעלה על 25 קומות, 100 מטר מעל פני הקרקע. רוחב הבניין עד 55 מטר ותכנית כוללת של עד 900 מ"ר.
  - ג. לא להתיר בניה תת קרקעית בשצ"פ.

ד. לתעסוקה לא תותר הצמדה של מקומות חניה ולעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להסב שטחים בתת קרקע לשטחים עיקריים.

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

### **דיווח לוועדה:**

התכנית נמצאת על סדר יום הוועדה המחוזית ליום שני ה- 18.5.2009 לדיון פנימי לקבלת החלטה לאחר שמיעת התנגדויות

**בישיבתה מספר 0011-009ב' מיום 27/05/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

בתחילת הדיון הקריא דורון ספיר מכתב של היזמים אמריקן קולני טאורס בע"מ מתאריך 26.5.2009 אשר מבקשים לקדם את התכנית בשתי החלופות כפי שהוחלט בהפקדת התכנית. שרון שפר הציגה בפני הועדה את שתי החלופות ע"פ התכנית המופקדת ואת המלצת הצוות להתיר מגורים בלבד לאור הקרבה לשכונות מגורים. חברי הוועדה הציגו את עמדתם כי עדיף להוסיף תעסוקה בקרבה לרכבת הקלה ולא להוסיף מגורים בסביבה. מיטל להבי מבקשת להתנות תנאי להיתר בניה בניית מוסד חינוכי כתנאי לאיכלוס המגדל. חברי ועדה בעד החלטה שהתקבלה בוועדה בתאריך 4.2.2009.

### **החלטת הועדה:**

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון, ארנון, כרמלה ומזרחי, 1 נגד – מיטל להבי, 1 נימנע – אהרון מדואל) הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה שהתקבלה בתאריך 4.2.2009 כמפורט מטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן:

1. לאשר חלופה של משרדים עם אופציה לעד 25% מגורים.
2. הגובה לא יעלה על 25 קומות, 100 מטר מעל פני הקרקע. רוחב הבניין עד 55 מטר ותכנית כוללת של עד 900 מ"ר.
3. לא להתיר בניה תת קרקעית בשצ"פ.
4. לתעסוקה לא תותר הצמדה של מקומות חניה ולעת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להסב שטחים בתת קרקע לשטחים עיקריים.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אהרון מדואל, פאר ויסנר, תמר זנדברג ודן להט.

### **דיווח לוועדה:**

ב- 1.6.2009 דנה הועדה המחוזית בתכנית 3596 – מתחם ליבר והחליטה לתת תוקף לתכנית בין היתר בשינויים הבאים:

1. "מתחם ליבר" (להלן: "המתחם") נמצא ב"מתחם המסילה", תחום בין שני צירי תנועה ראשיים, "דרך יפו" ו"ציר המסילה" בו תעבור הרכבת הקלה (הקו האדום), ואיננו חלק משכונות "נווה צדק" ו"פלורנטיין".
2. על המתחם חלה תכנית תא/ 2342 משנת 1991, שייעדה אותו לאזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור. זכויות הבנייה על פי התכנית המאושרת היו 300%, שהן 13,600 מ"ר עיקרי. התכנית קבעה הוראות בינוי - בנייה לגובה 16 קומות מעל קומת קרקע, כאשר רוחב החזית ממזרח למערב הינו כ-70 מטרים.
3. התכנית הוסיפה שימוש למגורים, ללא תוספת זכויות בנייה, ובעיקרה משנה את הוראות הבינוי במתחם, באופן המאפשר פינוי חלק משטחו למטרות של שטחים פתוחים ושטח למבני ציבור.
4. מרבית המתנגדים, שרובם ארגונים להגנת הסביבה ותושבי האזור, העלו את הטענה כי אין לקדם את התוכנית במתחם עד להצגת תכנון כולל של "מתחם המסילה". ואכן, הוועדה המחוזית המתינה עד קבלת המלצת הועדה המקומית למדיניות התכנון ל"מתחם המסילה" שנדון בוועדה המקומית ביום 27.5.09.
5. תכנית "מתחם ליבר" משפרת את התכנון המוצע לו, מבלי להוסיף זכויות בנייה, בכמה היבטים:

- 5.1 הבינוי המוצע בתכנית זו עדיף על הבינוי שאושר בתכנית תא/ 2432. מאחר והתכנית משפרת את ההפרשות לצורכי ציבור: שטחי החניה הציבוריים העל-קרקעיים בתכנית המאושרת הומרו בחניה ציבורית תת-קרקעית, והשטח שהתפנה מוקצה למבנה ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- 5.2 הקו האדום של הרכבת הקלה נמצא בתחילת הקמתו, ויש לעודד ציפוף הבנייה לאורכו, ודאי כאשר מדובר במימוש זכויות מאושרות.
6. עם זאת, לאור הטענות שהושמעו על ידי המתנגדים ולאור החלטת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לתקן את התכנית המופקדת. התיקונים העיקריים הינם:
- 6.1 גובה המגדל:
- 6.1.1 חלופת המגורים - גובה הבניין יופחת ל-100 מ' מפני הקרקע (115.5 מ' גובה אבסולוטי). גובה קומה טיפוסית יוגבל ל-3.40 מ'. לא יהיה שינוי בקווי הבניין ובתכנית (800 מ"ר) כפי שנקבעו בתכנית המופקדת.
- 6.1.2 חלופת המשרדים - גובה הבניין יהיה עד 92 מ' מפני הקרקע (107.5 מ' גובה אבסולוטי). גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.80 מ', ללא שינוי במספר הקומות המוצע בתכנית המופקדת (20 קומות טיפוסיות).
- 6.1.3 חלופת ייעוד מעורב - הוועדה מחליטה להוסיף חלופה של ייעוד מעורב: 75% מזכויות הבנייה לתעסוקה ו-25% למגורים, בתכנית של עד 900 מ' (כולל מרפסות), וללא שינוי בקווי הבניין. גובה הבניין יהיה עד 100 מ' מפני הקרקע (115.5 מ' גובה אבסולוטי). גובה קומה טיפוסית לתעסוקה יהיה כפי שנקבע בסעיף 6.1.2, וגובה קומה טיפוסית למגורים יהיה כפי שנקבע בסעיף 6.1.1.
- 6.1.4 להוסיף להוראות התכנית: לאחר הוצאת היתר בנייה לחלופה נבחרת, יבוטלו החלופות האחרות.
- 6.1.5 חריגה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת לתכנית.
- 6.2 איכות סביבה:
- 6.2.1 לא תותר חניה על או תת-קרקעית בשצ"פ (תאי שטח 301 ו-302).
- 6.2.2 הבניין ייבנה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008. הוועדה המחוזית הוסיפה תנאים נוספים לתכנית וקבעה כי:
1. תמ"א 34/ב' - התכנית מצויה בתחום אזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי. סעיף 26 בתמ"א קובע כי תכנית המצויה בתחום אזור זה, וכוללת הנחיות בדבר החדרת מי נגר עילי למי התהום, טעונה אישור של רשות המים.
- התכנית נבדקה על ידי רשות המים וזו העבירה את הערותיה ביום 2.3.2009. יש להטמיע הערות אלו בתכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישורה של רשות המים לסקר ההיסטורי של גורמי הזיהום הפוטנציאליים למקורות המים, שיוגש לה על ידי מגיש התכנית.
2. לתכנית יתווסף סעיף בדבר חומרי מילוי וחפירה.
3. על מנת להתאים את התכנית למבא"ת יש לשנות את סימון תא שטח 201 משצ"פ ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". יש להתאים את מסמכי התכנית להנחיה זו.
4. תאים פוטו-וולטאים, באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה. לא תאושר חריגה בגובה המגדל למטרת הקמת התאים הפוטו-וולטאים.
5. בליטות להצללה שאינן מרפסות וייבנו עקב התאמת המגדל לעקרונות הבנייה הירוקה לא יכללו בתכנית המותרת.
6. מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה, באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו ו/או מהנדס העיר או מי מטעמו.

**בישיבתה מספר 0013-09ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לערר למועצה ארצית על החלטת הוועדה המחוזית מיום 1.6.2009.
- חברי הוועדה יגישו את הטיעונים לערר למה"ע, ומה"ע בשיתוף עם הצוות המקצועי והיועצת המשפטית יכינו ויגישו את הערר למועצה ארצית.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרן מדואל, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.