

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 08-0016 מיום 14/05/2008

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 14/05/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 08-0012 מיום 19/03/2008		
09:00	תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב-בגין תכנית 3249 דיון בפיצויים	1	.1
	תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב - תכנית 2988 דיון בפיצויים	6	.2
	גבולות 1 דיון בינוי ועיצוב בעיצוב ארכיטקטוני	11	.3
	חפץ חיים פינת נחלת יצחק דיון בהפקדה	14	.4
10:00	מגדל מבני גזית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22	.5
	(2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 דיון בהפקדה לאחר סיור בשטח	27	.6
	מדיניות הועדה המקומית למתן הקלות	30	.7
11:30	יד אליהו 4 (4) (הת) התנגדויות לפי 106ב' + 89	32	.8
12:00	גבעת אנדרומדה- תב"ע דיון בהתנגדויות	37	.9

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב-בגין תכנית 3249 דיון בפיצויים	14/05/2008 1 - 0016-08

רחוב תירוש מס' 12

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3249

החלטת הועדה מתבססת על חוות דעת שמאי אשר מונה מטעם הועדה המקומית ושקרי חוות דעתו נמצאים בדראפט.

רקע:

בתאריך 24/01/2008 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3249.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6623 חלקה: 278 תת חלקה: 4
יח' עורפית כוללת 3 קומות וקומת גג חלקית במבנה הכולל 4 יח"ד.
כתובת: רחוב תירוש מס' 12, שכונת רביבים, ת"א
בעלים: ניסן זרח וניסן (בוגנהיים) מרסל, בחלקים שווים.
בא כוח התובעים: ארז ללצ'וק, עו"ד (רח' ז' בוטינסקי מס' 7, רמת גן 52520)

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י עו"ד צבי בר-נתן.
לכשהתקבלה התביעה במשרדי הועדה המקומית הועבר העתק לעו"ד צבי בר-נתן החתום על כתב השיפוי בסעיף: "הבעלים הרשום".
תגובת עו"ד צבי בר נתן היתה כי הוא חתם כנאמן של משפחת רקאנטי, בעלי הנכס, וכעת הוא אינו מטפל בתיק, אלא עוה"ד אירית יום טוב, ב"כ משפחת רקאנטי. יוער כי בתקנון התכנית מופיע ליאון (לני) יהודה רקאנטי כיוזם התכנית.

חוו"ד עו"ד אירית יום טוב, ב"כ הבעלים, המשפים, תועבר במועד מאוחר יותר לדיווח הועדה המקומית, לקבלת החלטה סופית.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר חנן בראונשטיין):

"הבניה הגבוהה והצפופה באופן יחסי למצב הקודם תגרום למניעת אור ואוויר וחסימת הנוף הנשקף כיום מהנכס הנדון.
הגדלת הצפיפות כמעט פי 2 תגרום למטרדי רעש, עשן ופיח מכלי הרכב הרבים אשר יעברו בסמוך לנכס וברחובות הסובבים ותגרום לבעיות תנועה וחניה באזור.
הבניה המאסיבית תפגע במרקם השכונתי הקיים של בניה צמודת קרקע ותהפוך את השכונה משכונה שקטה ומרווחת לאשור מגורים צפוף והומה".

פירוט סכום הפיצויים:

726,000 בש"ח

מסקנות שמאי הועדה המקומית (מתוך חוו"ד השמאי מר גבי קיינר):

מצב חדש	מצב קודם	
מגורים משנה 3 - 2845 מ"ר	מגורים 2 א' - 3686 מ"ר	ייעוד
36	22	מס' יח"ד
6 - 3*	4	מס' קומות
116%	59%	אחוזי בניה
-----	40 מ"ר לכל יח"ד	חדרי יציאה לגג
חנייה תת קרקעית בלבד	33 מ"ר ל-2 חניות- ל-1 יח"ד בחצר	חנייה
קו בנין קדמי - 6 מ'	קו בנין קדמי - 6 מ'	מרווחים (קווי בניה)
קו בנין צידי - 6 מ' **	קו בנין צידי - 4 מ'	
841 מ"ר ***	-----	שפ"פ

4.5.08 טיוטא – ייתכנו שינויים

- * בסמוך לחלקה 278 גובה הבניין הגובל לא יעלה על גובה הבניין הקיים.
- ** בסמוך לנכס הנישום.
- *** גינה ציבורית+ שבילים להולכי רגל, עם זיקת הנאה לציבור, כולל בסמוך לנכס הנישום, וגישה לחנייה ציבורית סמוכה פתוחה למתחם (הסדרתם של מקומות החנייה הציבורית הינו תנאי לאכלוס המבנים). (ראה תשריט מצ"ב).

במצב הקודם :

- גבלו במקרקעין הנדונים מגרשים 279 ו-283, עליהם ניתן היה לבנות קוטגיים בני: 1 + 2 קומות+ קומת גג (עליה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג)+ חניה בחצר, וסה"כ: כ- 4 קומות.
- קיבולת: 59% בצפיפות של: 6 יח"ד לדונם.

במצב החדש :

גובלים המקרקעין לפי הבינוי בבניין בן 3 קומות ושפ"פ, במגרש: 283 שטח ציבורי פתוח + שבילים להולכי רגל בשטח כ- 840 מ"ר. בתכנית צויין כי בגבול הנכס, לא יעלה גובה המבנה על גובה המבנה בחלקה 278 (3 קומות). מצבו של המקרקעין במצב החדש שופר מאחר ובסמיכות לו בניין בן 3 קומות, גינה ציבורית גדולה ושפ"פ וכן קיימת דרישה לחנייה פתוחה בסמוך לשפ"פ, לפיכך לא רק שלא נוצרה כל פגיעה במקרקעין אלא להיפך, מצבו של הנכס רק שופר.

גם הבנייה הסמוכה לרח' טבנקין והמרוחקת מהנכס נשוא התביעה הינה בגובה של 3 - 4 - 5 - 6 קומות. המרווחים בין הבניינים - קווי הבניין הינם 6 מ' לעומת 4 מ' במצב הקודם, ובנוסף שבילי מעבר לרח' תירוש ורח' טבנקין לגינה ציבורית, לחנייה ציבורית פתוחה, שלא היה קיימים לפי הבינוי (קוטגיים) במצב קודם. הרעש מכלי רכב מציר התנועה המרכזי מרח' טבנקין הסמוך לנכס, ייחסם במידה רבה רבה.

צפיפות – 22 יחידות הדיור לעומת 36 במצב החדש, הבדל שאינו מהותי כלל מבחינת פגיעה (באם קיימת) מאחר ובסמוך לנכס מבנה אחד בגובה הנכס + גינה ציבורית, ושבילים להולכי רגל, כך שהצפיפות בסמוך לנכס נשוא חוו"ד, פחותה מהמצב הקודם. בינוי - עפ"י הבינוי המוצע סביבת המגורים לא שינתה באופייה מאחר ובעורף הנכס, סמוך לרח' זאב רכטר, קיימים בניינים רוויים בגובה: 5 - 6 קומות.

אין כל מניעת אור ואויר וכן גם מבחינת נוף מאחר ובסמוך לנכס בניין בן 3 קומות, במרווח 6 מ', והמרפסת העורפית פתוחה לגינה ציבורית, שפ"פ + חנייה פתוחה, כך שהחזית הצפון מערבית נותרה חשופה לאוויר, אור ונוף ירוק. החנייה במצב החדש, תת קרקעית בלבד לעומת חניה עילית בחצרות במצב הקודם, וכן הרעש וזיהום האויר מרכב ברח' טבנקין הסמוך, יפחתו במידה משמעותית בגין הבנייה המיועדת העתידית. תוספת יח"ד רוויות לא ישנו את אופי השכונה, כפי שהאופי לא השתנה גם בבינוי קודם סמוך ברח' זאב רכטר בעורף הנכס נשוא השומה.

במאמר שפורסם בביטאון 'מקרקעין וערכים' האחרון בנושא השפעת נוף על מחירי דירות על ידי מח' מחקר מידע באגף שומת מקרקעין יעקב אודיש ודר' לריסה פליישר, מסתבר כי היקפי התוספת למחיר הדיור בשל הנוף "צנועות" יותר מהדעה הרווחת בענף הנדל"ן, לא כל שכן במקרה נשוא השומה בו אין כל פגיעה, אלא ההיפך הוא הנכון, הנכס נותר חשוף בחזית מערבית צפונית לגישת אור ואויר ושמש ללא הפרעה.

המסקנה העולה מכל האמור לעיל היא, שאין כל פגיעה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 3249, אלא להיפך.

כל המבקש לעיין בחוות הדעת יכול לפנות למשרדי הועדה המקומית למחלקת שומה והשבחה.

חוו"ד היוהמ"ש לועדה המקומית (עמי פזטל, עו"ד):
יש לדחות התביעה לגבי דירת התובעים.

הטעם העיקרי לדחייה הינו:

לא קיימת כל פגיעה או כל ירידת ערך של הדירה התובעת (להלן-"הדירה" או "המקרקעין" או "הנכס") לעומת המצב התכנוני שקדם "לתכנית הפוגעת", שהיא תב"ע 3249, שפורסמה ביום 27.3.06 בי.פ. 5511 (להלן-"התכנית") כתכנית שחלה לגבי חלקות 283-279, הכל כמפורט בחוות הדעת של השמאי גבי קיינר (להלן-"שמאי הועדה") הרצ"ב, אותה מתבקשת הועדה המקומית לאמץ.

העוררים לא הוכיחו כל פגיעה או כל ירידת ערך בשווי הדירה, לאחר אישורה של התוכנית, וכתוצאה מאישור התכנית.

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 המשוויים הם ערכם של המקרקעין לפני התוכנית הפוגעת ולאחריה...."

בע"א 1188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי פד"י מט(1) 436, 473 (להלן-"פס"ד ברעלי") נקבע ע"י 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 שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתוכנית נתקבלה".

במקרה הנדון לא חלה כל פגיעה ע"י התכנית בדירה (שתכונה גם "הנכס התובע") לעומת "המצב הקודם", שלפני אישור התכנית.

טענות התובעים

הגורמים שלטענת התובעים מביאים לירידת ערך דירתם בעקבות אישור "התכנית":

הגדלת הצפיפות וזכויות הבניה בתחום "התכנית" לעומת "מצב קודם", באופן שבניה דלילה ומרווחת תהפוך ע"י הגדלת אחוזי הבניה והגבהת הבניינים "בתכנית", כמפורט "בתכנית", ובכך תפגע בנכס התובע.

הבניה הגבוהה והצפופה, כאמור לעיל, תגרום למניעת אור ואוויר וחסיומת הנוף הנשקף כיום מהדירה.

הגדלת הצפיפות תגרום למטרדי רעש, עשן ופיח מכלי הרכב הרבים שיעברו בסמוך לדירה שיביאו "לבעיות תנועה" וחניה באזור.

הבניה המסיבית עפ"י "התכנית" תפגע "במרקם השכונתי" הקיים של בניה צמודת קרקע ותשנה את אופי "השכונה שקטה".

לאור כל האמור לעיל תפגע "איכות החיים" ופרטיות התובעים.

דחיית טענות התובעים ע"י "שמאי הועדה"

"שמאי הועדה" דוחה מכל וכל את טענות התובעים, וקובע כאמור, כי לא חלה כל ירידת ערך בדירה התובעת:

"שמאי הועדה" קובע:

גובה הבנין הסמוך לדירה (עפ"י התכנית), החוצץ בין הדירה לבין הבניה האחרת "בתכנית" וגובל עם חלקה 278, היא החלקה עליה בנויה "הדירה", לא יעלה על גובה הבנין הקיים.

הצפיפות (36 יח"ד לעומת 22 במצב קודם) אינה משמעותית מבחינת הנכס התובע משום, שכאמור, בסמוך לנכס התובע הצפיפות דווקא פחותה "ממצב קודם". מבחינה זו אין פגיעה בדירה.

"במצב החדש" עפ"י התכנית נקבעו שפ"פ ושצ"פ ובכך נוספו שטחים פתוחים בתוספת שבילים רבים להולכי רגל, בתחום "התכנית", שטחים שחסרים היום, וממילא הדבר משפר ומשביח את הנכס התובע. כמו כן קובעת "התכנית" חניה ציבורית פתוחה שדווקא תקל על עומס החניה לעומת "המצב הקודם".

"הרעש" מכלי רכב החולפים בציר התנועה המרכזי מרח' טבנקין (הסמוך לדירה) ייחסם במידה רבה ע"י הבינוי "במצב החדש" עפ"י התכנית.

סביבת המגורים לא שינתה מאופייה לעומת מצב שהיה "במצב קודם", מאחר ובעורף "הנכס התובע", סמוך לרח' זאב רכטר, כבר קיימים בניינים בגובה 5, 6 קומות.

אסמכתא משפטית לדחיית התביעה

התובעים, שדירתם מצויה בלב העיר, לא יכלו ואינם יכולים להניח, כי סביבתם הקרובה לא תתפתח וגם כל רוכש פוטנציאלי יודע זאת כעובדה מובנה מאליה ושווי הדירה כבר מגולם בהנחה ובידיעה זו, כפי שנאמר "בפס"ד ברעלי" הנ"ל:

"... גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו רעש 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' 186/86 מיום 5.12.06 נאמר :
"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוחו של הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה...הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

בענייננו אין שום חריגה, או אי סבירות, או שינוי אופי הסביבה שנגרמים על ידי "התכנית".

הערכות מוטעות של שמאי התובעים

הועדה מתבקשת לדחות את חוות הדעת של השמאי מטעם העוררים, מר חנן בראונשטיין, הן משום שלא דייק בנתונים ההשוואתיים לגבי שני מצבי התכנון, הן משום שהערכותיו הכספיות אינן מתאימות למציאות הסביבה והן מטעם ששעור הפגיעה שנקבע על ידיו אינו ריאלי, מוגזם לחלוטין, כמוסבר בחוות הדעת של "שמאי הועדה".

סעיף 200

לשם הזהירות, יש לקבוע כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן- "החוק"), אין לשלם פיצויים עפ"י תביעה זו, אפילו קיימת פגיעה שולית בדירת התובעים, בהתקיים תנאי הסעיף בחוק :

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

הועדה מתבקשת, איפוא, לאמץ את חוות הדעת של "שמאי הועדה" ולדחות התביעה, ולחלופין לקבוע כי בנסיבות הענין לא נגרמה פגיעה בדירת התובעים המחייבת פיצוי במובן "החוק".

חוו"ד עו"ד אירית יום טוב, ב"כ הבעלים, המשפיעים, תועבר במועד מאוחר יותר לדיווח הועדה המקומית, לקבלת החלטה סופית.

חוו"ד מה"ע:

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

החלטה סופית תתקבל לאחר שתועבר חוו"ד עו"ד אירית יום טוב, ב"כ הבעלים, המשפיעים.

התוכן	מס' החלטה
- תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב - תכנית 2988 דיון בפיצויים	14/05/2008 2 - 0016-08

החלטת הועדה מתבססת על חוות דעת שמאי אשר מונה מטעם הועדה המקומית ושעקרי חוות דעתו נמצאים בדראפט.

פרטי התביעה :

בתאריך 13.1.08 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הבקשה התייחסו לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית מפורטת תא/ 2988 – פרויקט סומייל.

פרטי הנכסים נשוא התביעות

מס"ד	שם התובעים	גוש	חלקה	חלקת משנה	כתובת	מהות הנכס
1	אסתר מידנזסקי	6213	403	403/1	בן סרוק 22	דירה מס' 1
2	יגאל ופלורה אזואלוס	6213	403	403/6	בן סרוק 22	דירה מס' 6
3	עידית אורבך	6213	403	403/7	בן סרוק 22	דירה מס' 7
4	יעל טל	6213	403	403/10	בן סרוק 22	דירה מס' 10
5	משה זלצמן	6213	403	403/11	בן סרוק 22	דירה מס' 11
6	זליג רוזנפלד	6213	402	402/2	בן סרוק 24	דירה מס' 1
7	ניצה אורן	6213	402	402/3	בן סרוק 24	דירה מס' 2
8	חגי אפל	6213	402	402/4	בן סרוק 24	דירה מס' 3
9	אהובה פילו	6213	402	402/5	בן סרוק 24	דירה מס' 4
10	אבנר מרדכי	6213	402	402/7	בן סרוק 24	דירה מס' 6
11	בתיה סבו	6213	402	402/8	בן סרוק 24	דירה מס' 7
12	רחל קורן	6213	402	402/9	בן סרוק 24	דירה מס' 8
13	עליזה ממן	6213	402	402/10	בן סרוק 24	דירה מס' 9
14	לילי אגואדיש	6213	402	402/11	בן סרוק 24	דירה מס' 10
15	שמואל גרוי	6213	402	402/12	בן סרוק 24	דירה מס' 11
16	איתי וארנון גולדפרב	6213	1160	1160/2	בן סרוק 26	דירה מס' 1
17	ליזה פסי	6213	1160	1160/4	בן סרוק 26	דירה מס' 3
18	הלינה גוטר	6213	1160	1160/6	בן סרוק 26	דירה מס' 5
19	דרור אביב	6213	1160	1160/9	בן סרוק 26	דירה מס' 8
20	מאיר כהן	6213	1160	1160/10	בן סרוק 26	דירה מס' 9
21	מ.ד.נ.פ. נכסים בע"מ	6213	1160	1160/1	בן סרוק 26	משרד ק"ק

גובה הפיצוי הנדרש בגין הנכסים הנ"ל מסתכם בכ-3,000,000 ₪ לתאריך הקובע 15.2.2005.

מהות התביעה :

בתאריך 13.1.2008 הגישו התובעים, באמצעות עוה"ד אילן מדוויר ממשרד עוה"ד טישמן, פריצקי, לוי, צדוק ושות' (מרח' הארבעה 10 ת"ד 20609 ת"א 61205) תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית מס' תא/2988 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

לתביעה מצורפת חו"ד השמאי רן וירניק .

הפגיעה בכפוף לחוות הדעת המפורטת נובעת מפגיעה בפרטיות וחסימת נוף, הצללה, שינוי הצביון הסביבתי, הגדלת מצוקת חניה. שיעור ירידת הערך בנכסים נשוא התביעה מתבטא בכ-15%-7% ומסתכם בכ3,000,000 ₪ לתאריך הקובע.

התיחסות שמאי הועדה מר אברהם כץ בנוגע לשווי הנכסים נשוא התביעה ב"מצב חדש":

השווי ב"מצב חדש" הינו השווי של נכסי התובעים, כשהם סמוכים לחטיבת קרקע, שבה זכויות בניה לשכונת מגורים יוקרתית, בתכנון מודרני, ההולם ואף תורם, לאופי שימושי הקרקע בסביבה ובכלל זה נכס התובעים.

לא רק שהתכנון החדש אינו פוגע בשווי המקרקעין הגובלים, אלא הוא תואם להם ומשלים אותם ובכך תורם לשוויים.

התכנית החדשה תורמת לשווי המקרקעין הגובלים גם בכך שהיא מפסיקה מצב מתמשך של הזנחה ושימושים חורגים המתבצעים בחטיבת הקרקע; שימושים - שיש בהם מטרדים והפרעות למקרקעין הגובלים, ובכלל זה נכסי התובעים.

התכנית החדשה הינה תכנית מתארית באופיה, ואינה מאפשרת בניה שכן, ע"פ הוראותיה יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש בתכנית נפרדת. החלוקה למגרשים בתכנית הינה עקרונית בלבד וצורתם ועיצובם של המגרשים יהיה ניתן לשינוי בתכניות המפורטות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תנאי למימוש הבניה הינו אישור תכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (רה-פרצלציה) והכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. מאחר והתכנית החדשה אינה מאפשרת בניה, הרי שלא התגבשה כל פגיעה במקרקעין הגובלים; ולמצער - אישור תכניות מפורטות למבננים שהוגדרו בתכנית ופינויים של המחזיקים בחטיבת הקרקע (לפחות 65% מהשטח התפוס לצורך קבלת היתר בניה בשיעור שליש מזכויות הבניה), צפוי לארוך זמן רב; ומכאן כי גם לשיטת התובעים (שכאמור אינה נכונה כלל ועיקר), כל פגיעה במקרקעין הינה דחויה בזמן רב.

כל המבקש לעיין בחוות הדעת יכול לפנות למשרדי הועדה המקומית למחלקת שומה והשבחה.

חו"ד היועצת המשפטית, עו"ד כרמית פרוסט:

התובעים הגישו תביעתם בגין אישור תכנית תא/2988 "פרוייקט סמל", שפורסמה למתן תוקף ביום 15.2.2005 (להלן: "התכנית").

א. טענות מקדמיות - דחיית תביעות התובעים על הסף

בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") על התובעים להוכיח כי היו בעלי זכות במקרקעין שלהם במועד הקובע, יום פרסום התכנית למתן תוקף, לצורך קבלת פיצוי – התובעים צרפו לתביעתם נסחי טאבו, מהם לא ניתן ללמוד על זכותם במקרקעין. כמו כן לא צרפו כל מסמך אחר המעיד על זכותם במקרקעין נכון ליום הקובע.

לפיכך, יש לדחות תביעתם על הסף, בשל אי עמידה בתנאים המקדמיים, אשר הדין מציב לצורך קבלת פיצויים בגין פגיעת תכנית לפי סעיף 197 לחוק.

בצד כך, על התובעים להראות כי נכסיהם גובלים בתכנית. בהתאם להחלטת ועדת הערר בתיק 51023/04 נקבע כי כאשר היחידה הרישומית אינה גובלת פיסית בתחום התכנית, ובינה לבין תחום התכנית מפרידה יחידת רישום אחרת, כי אז היחידה אינה גובלת בתכנית. לפיכך, ככל שקיימת תביעה מצד היחידות העורפיות, להבדיל מן החזיתיות, הפונות לרחוב בן-סרוק, הרי שיש לדחות התביעה על הסף, אף מטעם זה, הכל כמפורט בחוות דעת השמאי מטעם הוועדה, אברהם כץ (להלן-"שמאי הוועדה").

ב. דחיית התובעות לגופן

למען הזהירות בלבד, יובהר כי אף אם יוכיחו התובעים זכויות במקרקעין, הרי שיש לדחות התביעות, מן הטעם שלא קיימת כל פגיעה ו/או כל ירידת ערך של דירות התובעים (להלן-"הדירות" ו/או "הנכסים") לעומת המצב התכנוני שקדם לתכנית, הכל כמפורט בחוות הדעת של שמאי הוועדה הרצ"ב, אותה מתבקשת הוועדה המקומית לאמץ.

העוררים לא הוכיחו כל פגיעה או כל ירידת ערך בשווי דירותיהן, **לאחר אישורה של התוכנית, וכתוצאה מאישור התכנית.**

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' הוועדה 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 1188/92 הוועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מט (1) 436, 473 (להלן-"עניין ברעלי") נקבע ע"י כבי השופט זמיר: "וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתוכנית נתקבלה".

במקרה הנדון לא חלה כל פגיעה בדירות התובעים ע"י התכנית לעומת "המצב הקודם", שלפני אישור התכנית.

ב.1. חוות דעת שמאי התובעים:

הגורמים שלטענת שמאי התובעים מביאים לירידת ערך דירתם בעקבות אישור "התכנית": **פגיעה בפרטיות וחסימת נוף** – לשיטת התובעים, כפי שעולה מחוות דעת השמאי מטעמם, הרי שעם אישור התכנית, שונה הצביון הסביבתי לבינוני הכולל מעין "חומה" מול חזיתות הנכסים (החזיתיים שבהם), כך שמימוש התכנית יגרור אובדן הפרטיות והנוף.

הצללה – כתוצאה מן התכנית הרי שלמרובית הנכסים הפונים לכיוון מערב, "תיגרם הצללה מוגברת".

שינוי הצביון הסביבתי – התכנית תגרום לכך כי הרחוב בו מצויים הנכסים יהפוך למרכזי ורועש, זאת לצד הגדלת הצפיפות והעמסה מוגברת על התשתיות הציבוריות והתחבורתיות.

הגדלת מצוקת החניה – התובעים מציינים כי קיימת כבר כיום בעית חניה, וזו תחריף עם הקמת הפרוייקט המוצע עפ"י התכנית.

ב.2. חוות דעת שמאי הוועדה :

שמאי הוועדה דוחה מכל וכל את טענות התובעים, וקובע כאמור, כי לא חלה כל ירידת ערך בדירות התובעים, וזאת בהתאם לקביעותיו, כדלקמן:

א. לעניין הגורמים שלטענת התובעים מביאים לירידת ערך בדירותיהם, קבע השמאי כי חלקם אינם צפויים כלל ועיקר, וחלקם היו צפויים ממילא ב"מצב קודם", לפיכך גורמים אלו אינם פוגעים כלל בנכסי התובעים.

ב. כמו כן ביסס שמאי הוועדה את חוות הדעת על כך כי התכנית החדשה אינה מאפשרת בניה, שכן הינה תכנית מתארית באופיה, ותנאי למימוש הבניה הינו אישור תכניות מפורטות, לפיכך, לא התגבשה כל פגיעה במקרקעין הגובלים, וכל פגיעה כאמור, ככל שתהיה, הינה דחויה בזמן רב.

ג. לשאלת הפגיעה בפרטיות וחסידת הנוף – קובע שמאי הוועדה כי לאור זכויות הבניה כפי שהיו "במצב הקודם", אין מקום לטענה על פגיעה בפרטיות ונוף המשתקף מדירות התובעים. אין מדובר בנוף קודם של פארק פתוח אלא בחטיבת קרקע שזכויות הבניה בה לא נוצלו. במצב שבו אילו בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע היו מנצלים את זכויות הבניה בה שהותרו כדין "במצב קודם" לא יכולה לבוא עתה טענה על חסידת נוף, שממילא היה רק "נוף זמני", ובכל מקרה יש לבדוק כל מקרה לגופו. עוד קבע שמאי הוועדה כי בנינו סביר בסביבה, גם ע"פ מצב זכויות הבניה במצב קודם, "ההצצה" הייתה אפשרית אל תוך הדירות באותה המידה.

ד. לשאלת ההצללה – קבע שמאי הוועדה כי גם ללא בחינת נכונות ההדמיה שהציג השמאי מטעם התובעים, נראה כי הלה התעלם ממצב זכויות הבניה בחטיבת הקרקע "במצב הקודם". לצורך המחשת השפעת התכנית החדשה היה מן הראוי לבחון את "המצב החדש" אל מול "המצב הקודם", מצב בו כבר היו קיימות וידועות בסמוך לנכסי התובעים זכויות בניה לבניי קומות.

ה. לשאלת השינוי בצביון הסביבתי – קובע שמאי הוועדה כי אופי הרחוב כפי שהוא כיום איננו משקף את אופיו האמיתי כפי שהיה לו מומשו הזכויות בחטיבת הקרקע, המגרש הצפוני בתכנית (ע"פ "המצב הקודם"), ועל כן, התנועה (בפועל) ברחוב אינה משקפת את "המצב הקודם", ובכל מקרה, קובע שמאי הוועדה כי התכנית לא תביא להעמסה על התשתיות הציבוריות שכן מתוכננות בה תשתיות נרחבות שאף יתרמו וישביחו את נכסי התובעים.

1. בהתייחס לשאלת החנייה – מציין שמאי הוועדה כי בתכנית החדשה נקבע תקן חניה המחייב מספר מקומות גדול יותר מהנדרש עפ"י תקן הארצי, כ- 405 מקומות יותר (לא כולל "שטח השקם" הקיים). מכאן ככול שקיימת מצוקת החניה ביום, זו תוקל בעקבות התכנית. עוד מציין שמאי הוועדה כי לא ראוי לקחת בחשבון את השימוש הזמני שנעשה לחניונים בתשלום בחלק מן המגרש הצפוני שבתכנית, שכן ברור שגם במצב קודם חניונים אלו היו נסגרים עם מימוש זכויות הבניה.

לאור כל האמור קבע שמאי הוועדה, כי אין כל פגיעה בנכסים הנדונים עקב אישור התכנית.

ג. אסמכתא משפטית לדחיית התביעה

התובעים, לא יכלו ואינם יכולים להניח, כי סביבתם הקרובה לא תתפתח וגם כל רוכש פוטנציאלי יודע זאת כעובדה מובנה מאליה ושווי הדירה כבר מגולם בהנחה ובידיעה זו, כפי שנאמר בעניין ברעלי הנ"ל: **"...גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו רעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעירחייב לפצותו..."**

קל וחומר בלב העיר.

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מס' 186/86 מיום 5.12.06 נאמר:

"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוחו של הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה... הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".
בענייננו אין שום חריגה, או אי סבירות, או שינוי אופי הסביבה שנגרמים על ידי "התכנית".

סעיף 200

לשם הזהירות, יש לקבוע כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן-"החוק"), אין לשלם פיצויים עפ"י תביעה זו, אפילו קיימת פגיעה שולית בדירת התובעים, בהתקיים תנאי הסעיף בחוק:

1. קיימות בתכנית הוראות המפורטות בסעיפים קטנים 1-11 לסעיף 200 הנ"ל.
 2. בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
 3. אין זה מן הצדק לשלם פיצויים.
- הועדה מתבקשת, איפוא, לאמץ את חוות הדעת של שמאי הוועדה ולדחות התביעות, ולחילופין לקבוע כי בנסיבות הענין לא נגרמה פגיעה בדירת התובעים המחייבת פיצוי במובן החוק.

ב"כ התובעים, עו"ד מדוויר נתן הסכמתו להארכת מועד להבאת הדיון בתביעות בפני הוועדה המקומית.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטית עו"ד כרמית פרוסט, וחוות דעת שמאי הועדה מר אברהם כץ ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים

התוכן	מס' החלטה
גבולות 1 -	14/05/2008
דיון בינוי ועיצוב בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-08

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

רחובות מטלון, גבולות, אילת, אברבנל.

כתובת:

תל אביב - יפו
אברבנאל 5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7083	מוסדר	חלק מהגוש	173

שטח התכנית: 2.8 דונם.

מתכנן: יער אדריכלים

יזם: אלמוג ים סוף

בעלות: אחים סבירסקי + עת"א (7% במושע



מצב השטח בפועל: במקום מחסנים ובתי מלאכה

מדיניות קיימת: על פי תכנית האב פלורנטיין - פיננסי מלאכה ובניה מחדש למגורים ושטחי ציבור

מצב תכנוני קיים:

תכנית גבולות 2790 בתוקף משנת 2000.

- התכנית קובעת בינוי מחדש למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים
- איחוד מגרשים
- דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
- מבנים לשימור

בתכנית שצ"פ בשטח 3.57 דונם ומגרש מיוחד בעל אופי ציבורי בשטח 1 דונם, וכן 5 מתחמי מגורים שבמרכז כל אחד מהם שפ"פ בו תרשם זיקת הנאה לכלל הציבור, ובמגרשים הגדולים מ-1.5 דונם שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של 200 מ"ר.

זכויות בניה נקבעו בהתאם לגודל המגרש (ראה בטבלה)

עם זאת נקבע בתכנית כי במידה וזכויות אלה יפחתו מן הזכויות על פי תכנית בי יפו ותכנית 44 (בהתאמה), יקבעו תכניות אלו לעניין הזכויות בלבד, ואילו הבינוי יהיה על פי תכנית גבולות.

שטח עיקרי ממוצע לדירה - 60 מ"ר

בינוי: גובה הבניה המותר - 33 מ' מעל הקרקע ועד פני המבנה על הגג, בפינות - 39 מ"ר כולל קומת כניסה בגובה מירבי 5.5 מ"ר, נסיגות בקומות העליונות.

דרישה בתכנית: התרת בניה בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבנן שלם לפחות (אשר תוגש כתנאי להיתר ראשון בו) תהיה על פי נספח הבינוי המנחה והוראות התב"ע ותכלול את:

- אופן העמדת המבנים - מידות, צורות ומרווחים
- חומרי בניה, צבעים וכו'
- פתרונות חניה, כניסות ויציאות
- פיתוח: גינות, גדרות, הסתרת מתקנים טכניים וכו'

מצב תכנוני מוצע:

חלק בשטח 2.8 ד'.

תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, מוגשת על ידי יזמי המגרש הראשון עליו מבוקש היתר במתחם. עקרונות בינוי: בניה מרקמית סביב חצר פנימית (שטח פרטי פתוח) קו בנין אפס לרחוב 11 ו-13 קומות מגורים עפ"י ת.ב.ע גבולות.

גינה ומעברים לכלל הציבור בשטח 850 מ"ר
200 מ"ר שיוקצו לעירייה לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע
גובה: 33 ו-39 מ' בהתאמה
תכסית: 1000 מ"ר כ-33%
קווי בניין: קו בנין קדמי 0, קו בנין צידי 0, קו בנין אחורי 5 מ'.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים - תכנית גבולות	מצב מוצע
תכסית %	45%-50%	ללא שינוי
גובה	עד 33 מ' עד פני גג עליון ו-39 מ' בצמתים	ללא שינוי
	קומות	לא נקבעו
		4-13 בהתאם לזכויות הבניה ולמיקום (פינה או רחוב)

המגרש גדול 1500 מ"ר 270% שטח עיקרי 90% שטחי שרות סה"כ 10,000 מ"ר מגורים 200 מ"ר לשימושים ציבוריים	במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר - 150% שטח עיקרי. במגרשים שגודלם בין 500 - 1000 מ"ר - 175% במגרשים שגודלם בין 1000 - 1500 מ"ר - 200% במגרשים הגדולים מ-1500 מ"ר - 270%.	אחוזים מ"ר (שטח כולל)	סה"כ זכויות בניה
לפי 85 מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה, סה"כ 110 יח"ד, בכללן:		מספר יחידות דיור	
80 יח"ד בנות 45-90 מ"ר 30 יח"ד בנות 90-120 מ"ר			
לפי התקן, הכל תת קרקעי		מקומות חניה	

תחבורה, תנועה, תשתיות: כל החניה בתחום המגרש בשלוש קומות מרתף חניה הסדרי תנועה בהתאם לנספח תנועה של ת.ב.ע 2790 בתוקף.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): הכל לפי הת.ב.ע שבתוקף.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י טליה מרגלית, אדר')

התכנון תואם לתכנית גבולות ואף משפר אותה בנושא של שטחים פתוחים לציבור ונגישות התכנון יוסיף לפלורנטין שטח ציבורי בן 200 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
תא/3833 - חפץ חיים פינת נחלת יצחק דיון בהפקדה	14/05/2008
	4 - '08-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומי להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

מסלול קידום: התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: רחוב חפץ חיים פינת נחלת יצחק, רח' ברוריה 19 ורח' חיי אדם 4

כתובת: מתחם ראשי: רח' נחלת יצחק מס' 22-24, רח' 711 מס' 1, רח' חפץ חיים מס' 7-9. למתחם הראשי נוספים שני מגרשים נוספים שאינם ברצף למתחם הראשי: רח' ברוריה 19 ורח' חיי אדם 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093			451, 290-291, 151, 149	398
7110			296	

שטח התכנית: כ - 3.5 דונם

מתכנן: קוץ אריה אדר' רח' נחלת יצחק 28 ת"א מיקוד 67448

יזם: אבי גולדשטיין בשם מגדלי הנחלה בע"מ

בעלות: מגדלי הנחלה בע"מ ואחרים (פרטיים)

מצב השטח בפועל: שטח התכנית מורכב ממתחם ברח' נחלת יצחק 22 ו24 (להלן "המתחם הגרעיני") ושתי חלקות נוספות ברח' ברוריה 19 וברח' חיי אדם 4 כמפורט להלן:

- המתחם הגרעיני מורכב מ3 חלקות בהן בית דירות ישן בן שתי קומות ו6 יח"ד (ברח' נחלת יצחק 22), בית צמוד קרקע בן שתי קומות (ברח' חפץ חיים 7) ומבנה תעשייתי המשמש מוסך (ברח' חפץ חיים 9 פינת נחלת יצחק 24).
- ברח' ברוריה 19 קיים מבנה מסחר בן 500 מ"ר הכולל סופרמרקט וכולל (תלמוד תורה).
- ברח' חיי אדם 4 עסק למסחר בחומרי בניין.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית: במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובלעת אשר אושרה ע"י הועדה המקומית ב31/05/2003. מדיניות זו חלה בשטח התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, גבול תב"ע (מגדלי ת"א) 2251 ממערב, גבול תב"ע 2771 "תעש השלום" מדרום, ורח' עליית הנוער ממזרח. עיקריו של מסמך מדיניות זה הם כי ניתן יהיה לקדם תכניות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים בתחומה, הכל בכפוף לתנאים כפי שפורטו בה שנועדו להבטיח את התנאים הסביבתיים ההולמים ואת המענה לצרכי ציבור. זכויות הבנייה תשארנה לפי המצב הקיים קרי 200% + 16% בכפוף לאישור הקלות כמותיות. במסגרת מסמך המדיניות לא נקבעו הוראות הבינוי לעניין גובה וכדומה במטרה להשאיר את קביתם במסגרת תכניות נקודתיות אשר תקודמנה במקום בהתאם למתחמי האיחוד העתידיים (שלא היו ידועים בעת עריכת המדיניות). התכנית המוצעת תואמת את המדיניות לעניין שינוי הייעוד.

השיקולים התכנוניים לתמיכה בתוספת זכויות הבנייה ויצירת האפשרות לבניית מגדל רב קומות במקום היו עפ"י השיקולים והעקרונות המפורטים להלן:

- תוספת זכויות:** במגרשים ומתחמים אשר שטחם מעל 3 דונם ומיקומם מאפשר זאת, תתאפשר קידום תב"ע לתוספת זכויות עד לשיעור של כ - 300%. הכל בכפוף לבחינה פרטנית של כל הצעה תכנונית.
- הפרשות לצרכי ציבור:** כל תכנית חויבה אשר במסגרתה נוספו יח"ד חויבה בהפרשת קרקע או שטחים מבונים לטובת מענה לצרכי ציבור, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, להבטחת מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות בגין תוספת האוכלוסיה. במסגרת זאת, במסגרת תב"ע 2155 "מגדלי ת"א" נקבע שצ"פ

עליו נבנה קאנטרי קלאב (סה"כ 4,000 מ"ר בנוי עקרי), גן ילדים בשטח של 300 מ"ר, ובית כנסת בשטח של 400 מ"ר, במסגרת תב"ע 2772 "עין זיתים" נקבע שפ"פ בשטח של 1.5 דונם, ובמסגרת תב"ע 3753 "פרי מגדים" נקבע שצ"פ בשטח של 500 מ"ר ושפ"פ בשטח של 600 מ"ר נוספים.

- **חניה:** במסגרת כל תכנית ניתן מענה מלא לחניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- **איכות סביבה:** תכניות חדשות מחויבות בהגשת בדיקה סביבתית ערוכה עפ"י הנחיות הרשות לאיכ"ס אשר במסגרתן נבחנות ההשפעות הסביבתיות של התכנית לרבות הצללת מבנים קיימים.
- **בנייה לגובה לאורך רח' נחלת יצחק:** לאורך רח' נחלת יצחק נבנו ונמצאים והליכי בניה והליכי תכנון מספר מגדלי מגורים. להלן פירוט וסטטוס:
 - מגדלי ת"א:** שני מגדלים בני 30 קומות, בנויים ומאוכלסים. תב"ע 2251 "מגדלי ת"א" מאפשרת בניית עוד שני מגדלים בני 30 קומות בחלק הדרומי של שטח התכנית בקרבת רח' תוצרת הארץ. בקשות להיתרי בנייה לבנייתם הוגשו לאחרונה.
 - מגדל עין זיתים:** תב"ע 2772 שהיא תכנית בתוקף מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות ו115 יח"ד. הוצא היתר בנייה לאחרונה והבנייה מתנהלת בימים אלה.
 - מגדל מתחם פרי מגדים:** במקום מקודמת תב"ע 3753 במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבנוי. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית ב21/03/07 ונמצאת לקראת דיון בהפקדה בועדה המחוזית. התכנית תאפשר בניית מגדל בן 20 קומות ו70 יח"ד.
 - בנוסף נדונו בצוות מזרח הצעות רעיוניות לקידום תב"עות חדשות לבניית מגדלי מגורים ברח' נחלת יצחק 9-11 ("מתחם פרי מגדים מערבי"), וברח' נחלת יצחק 32-34. הצעות אלה לא עברו את שלב הבחינה הרעיונית ולפיכך לא סוכמו עיקריהן. בזאת מסתכם פוטנציאל בניית מגדלי מגורים לאורך הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

במגרשים ברח' נחלת יצחק וברח' חפץ חיים חלות תכניות 618, תכנית ע'1, ותוכנית 1043 א'. עפ"י תכניות אלה ניתן לבנות במקום מבני תעסוקה ומשרדים בשטח בשיעור 200% מן השטח, בגובה של 5 קומות. במגרש ברח' ברוריה חלה תב"ע 1518 אשר קבלה תוקף בשנת 1974. עפ"י תכנית זו נבנה במקום מבנה בייעוד מסחר בשטח של 500 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

במסגרת התכנית מוצע להרוס את הבנייה הקיימת במתחם ברח' נחלת יצחק ובנייה במקומם של מגדל מגורים חדש בן 30 קומות. במקום תפותח גינה ציבורית בשפ"פ בשטח של כדונם. במגרשים ברח' ברוריה ורח' חפץ חיים ישונה ייעוד הקרקע לייעוד של שטחים ופתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים תאפשר בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. להלן פירוט הוראות התכנית:

המתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:

1. **זכויות בנייה:** השטחים העיקריים של המגדל יהיו בשיעור של 300% מסה"כ שטח המגרשים לבנייה במצב הקיים בצירוף שטח רח' 711 המיועד לביטול - סה"כ 3,563 מ"ר. סה"כ השטח העיקרי הנזגר משטח זה הוא 10,689 מ"ר. לשטח זה יתווספו שטחי שירות בשיעור של 30%.
2. **גובה:** עד 32 קומות ו110 מ' ממפלס הרחוב ובכל מקרה לא גבוה ממגדלי ת"א השכנים.
3. **צפיפות:** עד 118 יח"ד לפי גודל יח"ד ממוצע של 90 מ"ר.
4. **תכסית:** התכסית מירבית של המגדל לא תעלה על 475 מ"ר שהם כ - 25% משטח המגרש נטו.
5. **קווי בניין:** התכנית תשמור על מרחק של לפחות 17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפונית מזרחית של מגדלי ת"א. קו בניין מערבי יהיה 25.00 מ'. קו בניין צפוני כלפי רח' נחלת יצחק יהיה 5.50 מ' כך שהמרחק מן ממבני המגורים הקיימים מצפון לרחוב יהיה כ- 34.50 מ'.
6. **שפ"פ:** 1,047 מ"ר משטח המגרש יפותחו כגינה ציבורית לרווחת תושבי הסביבה בייעוד של שפ"פ. בחלקים שמעל לגג החניון יובטח עומק נטיעות ראוי.
7. **תנועה וחנייה:** למגדל יבנה מרתף לחניון תת קרקעי לפי תקן של 1 חניות לכל יחידת מגורים. הרמפה לחניון תהיה מרחוב חפץ חיים בצמוד לרמפה של חניון מגדלי ת"א.

מגרשים לייעוד לצרכי ציבור:

עפ"י הנחיית אגף תב"ע היזם נמצא במו"מ עם בעלי מגרשים נוספים בשכונה, במטרה לרשום אותם ע"ש עיריית ת"א כשטחים ציבוריים.

1. מגרש בייעוד מסחרי ברחוב ברוריה פינת בנימיני- גוש 7110 מגרש 296. שטח המגרש: 904 מ"ר.

- מגרש בייעוד תעסוקה ברחוב חיי אדם – גוש 7093 מגרש 451. שטח המגרש: 479 מ"ר. ביחד עם השפ"פ (במגרש הגרעיני) התכנית תייצר שטחים פתוחים לציבור בשטח של כ- 2,430 מ"ר. היות ועפ"י התכנית המגרשים לא יופקעו ע"י העירייה אלא יירכשו ע"י יזם התכנית במסגרת משא ומתן חופשי מבעליהם, ורק אז יירשמו ע"ש העירייה, מיקומם הסופי עשוי להשתנות בהמשך. בכל מקרה, עד למועד הפקדת התכנית יקבע מיקומם באופן סופי ויעוגן בהוראות התכנית. הייעוד במגרשים אלה יהיה שטחים ופתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותתאפשר בהם בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. באם יוחלט על בניית מבני ציבור בהם הוראות הבנייה במגרשים אלה יהיו בהתאם לתכניות שבתוקף כמפורט להלן:
 - במגרש ברח' ברוריה תותר בנייה של בנין בגובה של קומה אחת בשטח של 500 מ"ר מעל מרתף לחניה, מקלט ומחסנים.
 - במגרש ברח' חפץ חיים תותר בנייה לפי 200% ב-5 קומות.

טבלת השוואה:

במגרש הגרעיני (נחלת יצחק 22-24)			
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
2,180 מ"ר	2,180 מ"ר	שטח	
300%	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
10,680 מ"ר		מ"ר	זכויות בניה לקומה
475 מ"ר	40%	אחוזים	גובה
עד 32 קומות	5	קומות	תכסית
110 מ'	17 מ'	מטר	מקומות חניה
25% במגרש למגורים ומגרשים לשב"צ 40%	לפי 618		
128	עפ"י תקן		

במגרש ברח' ברוריה 19			
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
904 מ"ר	904 מ"ר	שטח	
ללא שינוי		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	500 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ללא שינוי		אחוזים	גובה
ללא שינוי	1	קומות	תכסית
ללא שינוי	מטר		מקומות חניה
ללא שינוי	500 מ"ר		
ללא שינוי	עפ"י תקן		

במגרש ברח' חיי אדם 4			
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
475 מ"ר	475 מ"ר	שטח	
ללא שינוי	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	958 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ללא שינוי	40%	אחוזים	גובה
ללא שינוי	5	קומות	תכסית
ללא שינוי	17 מ'	מטר	מקומות חניה
ללא שינוי	לפי 618		
ללא שינוי	עפ"י תקן		

מענה לצרכי ושטחי ציבור:

- התכנית תוסיף לשכונה סה"כ של 2,430 מ"ר לצרכי ציבור כמפורט להלן:
- שני מגרשים בשטח כולל של 1,383 ירשמו ע"ש עיריית תל אביב. מגרש של 904 מ"ר ברח' ברוריה 19 ומגרש בשטח של 479 מ"ר ברח' חיי אדם 4. הייעוד במגרשים אלה יהיה "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ותתאפשר בהם בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. השימוש הסופי בהם יקבע בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונת נחלת יצחק ויהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה בהם.

3. בנוסף שטח של 1,047 מ"ר מן המגרש הגרעיני יהיה ביעוד שפ"פ ויפותח כגינה לרווחת כלל תושבי השכונה.

איכות הסביבה:

- נעשתה בדיקת הצללה ממוחשבת לפיה היטל ההצללה של המגדל המוצע נבלע כמעט לחלוטין ע"י היטלי ההצללה של המגדלים הקיימים (מגדלי ת"א, מגדל עין זיתים) או המתוכננים במסגרת תב"ע 2771 במתחם מפעל תעש מגן לשעבר ("תעש השלוש").
- עפ"י תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).
- יש לבצע בדיקות לזיהום מים וקרקע על פי נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

מהלך קידום התכנית:

- התכנית אושרה בפורום תכנון ב-21/10/07.
- התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב-19/12/97 שנערך בב"ס איילון בשכונת נחלת יצחק.
- התכנית הוצגה למתכנתת המחוז לצורך קבלת התייחסות עקרונית ב-11/11/07. עפ"י דרישתה הועבר אליה תחשיב מנומק לבחינת הכלכליות של הפרוייקט ביחס לזכויות הבנייה המבוקשות. התחשיב נמצא בבחינה אצל שמאי הועדה המחוזית, מר ברי צ'רניאבסקי. טרם התקבלה התייחסותו בעת עריכת הדריפט לדיון.

סיכום מה"ע במסגרת פורום תכנון מתאריך 21/10/07:

- באופן עקרוני התכנית מקובלת, כפוף להערות שלהלן.
 - שטח התכנית יכלול את המגרשים ברחוב ברוריה ורחוב ח"י אדם כפי שסוכם עם צוות תכנון מזרח ויכלול בתחום הקו הכחול של התכנית. רכישת מגרשים אלה תהווה תנאי להפקדת התכנית בפועל. במידה ויוצעו מגרשים אחרים יש לקבל את הסכמת צוות התכנון ותכנון אסטרגי.
 - יש לקבוע גובה אבסולוטי בנוסף למספר הקומות.
 - יש לקבל את התייחסות תכנון אסטרגי לעניין שטחי ציבור והיעוד הסופי שלהם (שצ"ב או שב"צ).
 - יש לבדוק את השימוש המוצע לקומת הקרקע ובאיזה צורה קומת הקרקע "נוגעת" ברחוב.
 - ברחוב חפץ חיים יש להרחיב את זכות הדרך על מנת לייצר מדרכה רחבה יותר. יש להעדיף במידת האפשר כי ההרחבה תהיה על ידי הפקעה (ולא בזיקת הנאה). הנושא יתואם באופן מפורט מול צוות מזרח.
 - יש לבצע בדיקות לזיהום מים וקרקע על פי נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.
 - מוצע לבחון רמפה משותפת עם פרויקט מגדלי תל אביב.
 - יש להציג את התכנית לוועדה המחוזית במסגרת ישיבות צוות מול צוות.

מפגש שיתוף תושבים:

- התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב-19/12/07 אשר נערך בב"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה והתשובות שנתנו ע"י צוות התכנון של העירייה מתוך סיכום המפגש אשר הופץ לתושבים אשר השתתפו בו:

איכות סביבה:

- תוספת בניה באזור תגביר את זיהום האוויר ותביא לחצי תנועה, בעיות חניה, תת לחץ מים.
- המגדלים המתוכננים במערב השכונה יחסמו את האוויר.
- בקשה להקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון.

המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:

- מה ייעוד הקרקע שמתוכנן למגרש בברוריה? מה השימוש? כמה קומות גובה?
- הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:

- כמה דירות מתוכננות? באיזה אופן?

- האם יש חשש שהמגדל המוצע יבנה במיקום שונה ממה שנראה בתכניות או ברוחב שונה?

תכניות שכנות:

- מה סטטוס התכנית בתע"ש?
- מה מתוכנן בפרויקט עין זיתים? האם הבניה הופסקה בהתערבות מגדלי ת"א?

תנועה וחנייה:

- בעיות חניה בכל השכונה. בקשה לשקול חניון תת-קרקעי בגן בוצ'קו.
- מה תקן החניה המחייב בפרויקט? האם העיריה יוכלה לדרוש יותר מהתקן?
- חפץ חיים מוגבל בתנועה בהיותו רחוב ללא מוצא. ביציאה מהרחוב יש מופע רמזור קצר מידי.
- צומת דרך השלום – נתיבי איילון בעייתי מאד. בעיה שמקרינה על כל השכונה.
- מדוע אין פנית פרסה לאורך נחלת יצחק? אולי יבוצעו מעגלי תנועה?
- האם יש כוונה להאריך את רחוב עמק ברכה אל מעבר לאיילון?

מדיניות התכנון העירונית:

- מה המדיניות התכנונית הכוללת של העיריה לכל המתחם הדרומי בנחלת יצחק?
- מה המניעים של עיריית ת"א להגדלת זכויות הבניה?

תשתיות שונות:

- תלונה על מצב התשתיות ואיכות הסלילה ברחוב נחלת יצחק בחלקו הצפוני.
- דייר מהבנין ברחוב חיי אדם 2 מתלונן שנוצר בו סדק בזמן בנית מגדלי ת"א ושואל מה נעשה על מנת למנוע זאת.
- מה לוח הזמנים לקידום הפרויקט.
- בעל נכס בנחלת יצחק 23 מבקש לדעת מי יפצה אותו על פגיעה בנכס. האם יש כוונה לפצות מעבר לסעיף 197 בחוק?

4. להלן התשובות שניתנו:

איכות סביבה:

- **זיהום אויר:** ברור שכל בנייה חדשה משפיעה על סביבתה, לעניין זיהום אוויר, עומסי תנועה, ומצוקת חנייה, בכלל זה התכנית המוצעת. עם זאת, התוספת של הפרוייקט המוצע על נושאים אלה תהייה שולית שכן עומסי התנועה אשר הם הגורמים לזיהום האוויר, נובעים בעיקר מתנועה עוברת מיעדים מחץ לת"א ליעדים בת"א.
- **מצוקת חנייה:** לעניין מצוקת החנייה, הפרוייקט אמור לתת מענה מלא לדרישות החנייה שלו בתחום המגרש.
- **תת לחץ מים:** הנושא אינו בטיפול אגף תב"ע. לתכנית המוצעת לא אמורה להיות השפעה על הנושא.
- **חסימת אויר ממערב:** עיקר הבנייה הגבוהה באיזור מתוכננת מדרום לשכונת נחלת יצחק, ולכן לא תגרום לחסימת אוויר שכן מקור הרוח הוא כיוון צפון מערב. ממערב לשכונה מתוכננים מספר מצומצם של מגדלים (במתחם תעש על פרשת דרכים לשעבר, במתחם טחנת הקמח מוזס, וככל הנראה בעוד אחר או שניים. מגדלים אלה יהיו מרווחים האחד מן השני ולפיכך לא יחסמו את הרוח הצפון מערבית.
- **הקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון:** לא מוכרת תכנית לבניית קיר אקוסטי במקום. לנושא אין נגיעה לתכנית המוצעת. ניתן לפנות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב האמונה על הטיפול בנושא.

המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:

- היעוד הנוכחי של המגרש ברח' ברוריה הוא מסחר ובנויים עליו כ-500 מ"ר. במידה והמגרש אכן יכלל בתכנית, ישונה הייעוד שלו לשטח ציבורי פתוח (גינה ציבורית) או לשטח לבניית מבני ציבור. במקרה השני ניתן יהיה לבנות במקום מוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, דת וכיוצא בזה. גובה המבנה לא ידוע בשלב זה, אולם ניתן להניח שהוא לא יעלה על גובה המבנים גובלים בו, אם לא פחות מזה.

הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:

- **מספר הדירות:** מספר הדירות הסופי במגדל המוצע טרם נקבע. בשלב התכנון הנוכחי מבקש היזם 80 דירות. המספר יקבע באופן סופי בעת הדיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית.
- **מיקום המגדל בתחום המגרש:** מיקום המגדל לא ישתנה מאשר מה שהוצג במסגרת המפגש. המיקום של המגדל יעוגן בהוראות התכנית כך שלא ניתן יהיה לשנותו.

תכניות שכנות:

- **תב"ע 2771 תעש השלום:** התכנית נמצאת אחרי דיון הועדה המחוזית בהתנגדויות. הועדה המחוזית החליטה על עדכון טבלת ההקצאות של התכנית ותוספת הוראות לעניין הטיפול בזיהום הקרקע. העדכון מחייב פרסום מחדש לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. להערכתנו התכנית תקבל תוקף בתוך כשנה, אולם יצויין כי הנושא אינו בטיפול העירייה אלא בטיפול לשכת התכנון המחוזית לתכנון ובניה.
- **תב"ע 2773 עין זיתים:** התכנית בתוקף וחברת דנקנר השקעות הוציאה היתר בנייה למימוש הבנייה במקום. התכנית מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות.

תנועה וחנייה:

- **הסדרי תנועה:** ככלל תכניות בניין עיר אינן קובעות הסדרי תנועה כגון ביצוע מעגלי תנועה, אורך מופע רמזור, או אפשרות לביצוע פניית פרסה, ובהתאם לכך אין לתכנית נגיעה אליהם. ניתן לפנות לאגף התנועה של עיריית תל אביב.
- **תקן חנייה:** מספר מקומות החנייה נקבע עפ"י תקן החנייה הארצי. התקן הוא תקן מינימלי. היות ומדובר בפרויקט מגורים ולא פרוייקט תעסוקה תבחן האפשרות לאשר מספר גדול יותר של מקומות חנייה, אך יצויין כי הנושא הוא בסמכות לשכת התכנון המחוזית.
- **מצוקת חנייה בכל השכונה:** מצוקת חנייה קיימת ברב שכונות העיר. התכנית המוצעת תיתן מענה לצרכי החנייה שלה בתוך תחום המגרש ולפיכך אינה אמורה להחמיר את המצב.
- **חניון תת קרקעי בגינת בוצ'קו:** מדיניות הועדה המחוזית היא שלא לאשר, באופן עקרוני, בניית חניונים תת קרקעים מתחת לשטח ציבורי פתוח.
- **רח' חפץ חיים:** במצב הקיים רחוב חפץ חיים הוא רחוב ללא מוצא. עם זאת עפ"י תב"ע 2771 "תעש השלום", הרחוב אמור להתחבר לרחוב חדש שיעבור בתוואי מרח' עליית הנוער עד לקצה הדרומי של רח' חפץ חיים. הרחוב החדש יסייע לנקז את התנועה מן הרחוב.
- **רח' עמק ברכה:** לרח' זה אין כל נגיעה תכנונית לתכנית המוצעת עקב מיקומו. תב"ע 2774 "קרן הקרייה" החלה בשטח שבין כביש האיילון ודרך בגין כוללת בניית גשר בהמשך רח' עמק ברכה מעבר לאיילן. יודגש כי עפ"י תכנית זו, לא תתאפשר תנועה עוברת על הגשר אלא רק גישה לחניונים של המגדלים העתידיים.

מדיניות התכנון העירונית:

- **מדיניות התכנון העירונית:** באיזור התעסוקה מדרום לרח' נחלת יצחק עד מתחם מגדלי ת"א, וממערב לרח' יגאל אלון, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק" אשר אושר ע"י הועדה המקומית ותואם עם לשכת התכנון המחוזית בשנת 2005. במסגרת הכנת מסמך זה נעשתה בחינה תכנונית מקיפה של האיזור ונקבעו עקרונות לתכנון, לרבות מדרג לתוספת זכויות עפ"י גודל מגרשי התכנון. באיזור התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, רח' עליית הנוער ממזרח ומתחם מגדלי ת"א ממערב, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובעת", אשר קבע עקרונות לתכנון האיזור. יודגש כי מדובר במסמכי מדיניות שאינן מסמכים תכנוניים בעלי תוקף סטטוטורי ולכן הם מהווים יותר בגדר מסמכים מנחים המבטאים עקרונות לתכנון עתידי.
- **מניעי אגף תב"ע לקידום התכנית:** התכנית המוצעת דומה בעקרונותיה לתכניות קודמות לבנית מגדלי מגורים שנבנו באיזור בכלל זה: תב"ע 2771 "תעש השלום", 2251 "מגדלי תל אביב", 2773 "עין זיתים" 2686 "מתחם הבורג". בכל התכניות המצוינות התאפשר שינוי ייעוד מתעשייה ותעסוקה למגורים תוך תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד כ 300%, ובכפוף ליצירת שטחי ציבור חדשים לטובת גינות או להקמת מבני ציבור. כך התכניות המוצעות, תייצר שטחי ציבור חדשים שיירשמו על שם העירייה בשטח של 1,379 מ"ר וכן עוד 900 מ"ר עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור ואשר יפותחו כגינה. סה"כ כ – 2,279 מ"ר לטובת הציבור מתוך תכנית ששך שטחה הוא כ 3 דונם.

תשתיות ושונות:

- **לוח הזמנים:** התכנית נמצאת כעת לפני דיון בועדה המקומית. משך הזמן לקידום תכנית כזאת למתן תוקף הוא בדרך כלל מעל 3 שנים. רק לאחר מתן תוקף לתכנית ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. משך זמן הבנייה נע בין שנה וחצי לשנתיים.
- **תביעת פיצויים:** חוק התכנון והבניה מסדיר את הליך תביעת פיצויים בגין נזק שנגרם ע"י תכנית חדשה באמצעות האמור בסעיף 197. את התביעה ניתן להגיש לאחר אישור התכנית. הטיפול בנושא פיצויים לא יחרוג מן המתחייב עפ"י החוק בסעיף 197.

חלו מספר שינויים בעיקרי התכנית מאז הוצגה במסגרת מפגש התושבים. הרקע לשינויים הוא תוספת שטח דרך 711 לשטח התכנית לצורך הגדלת החניונים התת קרקעיים. שטח הרחוב הוא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ולפיכך (על פניו) אין מניעה לצרפו לשנות את ייעודו מדרך לשפ"פ. להלן פירוט השינויים:

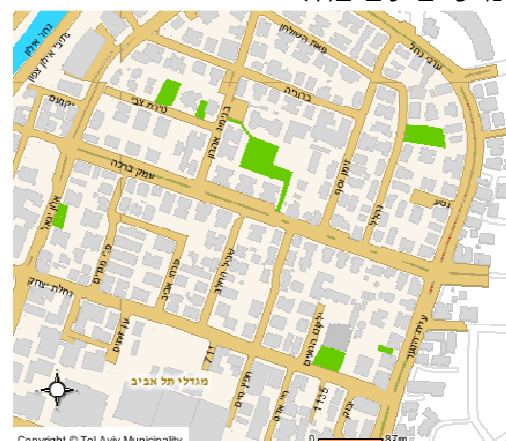
שטח התכנית:	3,017 מ"ר	דיון להפקדה בועדה המקומית	3,653 מ"ר
גובה/ קומות:	110 מ'		110 מ'
שטח עיקרי:	9,050 מ"ר		10,689 מ"ר
יח"ד:	80 יח"ד		107 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע:	110 מ"ר		90 מ"ר
תכסית:	20%		25%
קוי בניין:	ביחס למגדלי ת"א	17.00 מ' צפונה ו16.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל	17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל
צפון:	5.50 מ'		5.50 מ'
מערב:	30.0 מ'		25.0 מ'
מקומות חנייה:	לפי תקן		לפי תקן

זמן ביצוע: אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית תואמה עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין מאזן שטחי הציבור.
2. שכונת נחלת יצחק הינה שכונה ותיקה הבנויה בצפיפות בדומה לאיזורים אחרים במרכז ת"א. המשמעות היא שמאגר שטחי הציבור הן לשטחים למבני ציבור והן לשטחים פתוחים בשכונה נמצא בחסר. הדרך היחידה ליצר שטחי ציבור חדשים בסביבה שהיא בנויה כבר היא ע"י הפרשת שטחים למטרות אלה במסגרת תכניות לחדשות המקודמות בתחומה ובאיזור התעסוקה הסמוך.
3. ב2005 נערך עדכון לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונה. עפ"י מסקנות הפרוגרמה חסרים בשכונה כ- 22 דונם למבני ציבור וכ- 17 דונם לשטח ציבורי פתוח. עפ"י הניתוח הנורמטיבי עיקר המחסור הנורמטיבי הוא בשירותים לגיל הרך - מעונות יום וגני ילדים וכן גינות ציבוריות שכונתיות.
4. שני המגרשים (ברח' ברוריה וברח' חיי אדם) מתאימים לשמש הן למבני ציבור והן לגינות. יש לאפשר שני שימושים אלה קביעת ייעוד משולב להם.

תרשים סביבה:



חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

1. לקדם את התכנית היות והמגדל המוצע משתלב עם המגדלים הקיימים או מתוכננים באיזור, בעיקר מדרום לרח' נחלת יצחק. בנוסף מהווה התכנית מנוף להתחדשות האיזור, לפינוי עסקים מטרדיים הגובלים בשכונת המגורים (מצבעת רכב). התכנית נותנת מענה הולם לצרכי ציבור, ומאפשרת מימוש

הרחבת רח' נחלת יצחק במקום למלוא רוחב זכות הדרך ע"י הריסת הבניין הקיים ברח' נחלת יצחק .22

2. השימוש של השטחים הציבוריים החדשים יקבע בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונת נחלת יצחק ויהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה בהם (בשטחי הציבור בלבד).

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכ"ס של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).

4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ואישורה ע"י אדריכל העיר.

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

התוכן	מס' החלטה
- מגדל מבני גזית	14/05/2008
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 2008-0016

תכנית עיצוב ופיתוח – מגדל פז-גזית

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ופיתוח

מיקום: תחום המע"ר הצפוני, ממערב: דרך מנחם בגין, ממזרח: דרך איילון, מצפון: מגרש "אכטמן", חלקות: 373, 361 בגוש 6110, מדרום: מגרש קופת-חולים, חלקה: 372, 363 בגוש 6110.

כתובת: דרך מנחם בגין 148

גוש/ חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6110		374 362 285 375	365
7110			356, 1

שטח קרקע: 3.531 דונם

מתכנן: "לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ".

יזם: מבני גזית (2000) בע"מ.

מצב קיים בשטח:

במגרש קיים בנין משרדים בן 4 קומות עיליות על גבי קומת כניסה המיועד למסחר, קומה חמישית משמשת כגג טכני לשירות המבנה הקיים. בצד הדרומי של המגרש תחנת דלק של חברת פז. קיימים שלושה מרתפי חניה גבוהים, כאשר חלקם כוללים מכפילי חניה.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תכנית בניין ערים מאושרת מס' ת"א/2791 ותכנית "ע1" מרתפים.

מטרות התכנית:

- פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן: "מע"ר") ע"י:
- שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" ו"שטח לתכנון בעתיד" ל"אזור מרכז עסקים ראשי" (להלן: מע"ר) הכולל שימושים של מסחר, משרדים ומלונאות.
- שינוי ייעוד משצ"פ כלול בדרך " ו"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית" וקביעת הוראות לבניית מרתפים בתחומם.
- קביעת זכויות בניה בשטחים עיקריים שלא יעלו על 17,100 מ"ר בגובה שלא יעלה על 22 קומות כולל 2 קומות טכניות וקומת גג מעל 4 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה ושטחי שירות בהתאמה.
- תכנון השטחים הפתוחים וקביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם. איחוד וחלוקה שלא בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הכללת מערך הכניסות והיציאות לתחנת הדלק הקיימת לפי תכנית מאושרת.
- שינוי בהתאם של הוראות התכניות הבאות:
 - שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת G
 - שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1205
 - שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1043
 - שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 676
 - שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 225

- בהתאם להוראות התכנית נקבעו בסעיפים 12.1.2 ו-12.1.3 ו-12.1.4 הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח לאשור הועדה המקומית כדלהלן: תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לאישור הועדה המקומית התכנית תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.
תכנית פיתוח סביבתי תוכן על פי הנחיות ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
התכנית תפרט בין היתר, מיקום גבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור ע"י סימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, וואו כלי רכב, התחברות לחלקות השכנות ולכניסות הבנין, פיתוח חלקי הטיילת ודרכי השירות המתוכננים בתחום התכנית, כל זאת כולל הסדרת ניקוז ותשתיות עירוניות ואזוריות, הוראות בדבר הקמת גדרות, לרבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.

מצב תכנוני מוצע:

המגדל המוצע כולו ביעוד לתעסוקה בהתאם להוראות התכנית.

העמדת המבנה:

הבניה המוצעת הינה בקונטור הבניה הקיימת בהתאם להיתר הבניה הקודם.

פיתוח קומת הקרקע:

בהיקף קומת הכניסה המיועדת למסחר וכניסה ראשית לבנין, מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות המתואמות לתכנית הפיתוח המנחה של המע"ר הצפוני (תב"ע 2774).
בחזית המזרחית תפותח טיילת מקבילה לתוואי נתיבי איילון, הכוללת מעברים מרוצפים, גינון וריהוט גן. בשטח הסמוך לחזית הבנין המזרחית תיקבע רחבת כיבוי אש.

בינוי:

גובה כולל של הבניין 21 קומות:
קומת כניסה משמשת למסחר וכניסה ראשית לבנין.
4 קומות ראשונות קיימות מיועדות למשרדים.
חלק מקומה 5 קיימת היום כגג טכני וחלק מקומה 6 מתוכננות בעומק כ- 2.0 מ' ממשור החזיתות החיצוניות. חלק מקומות אלו מיועד למשרדים לארכיבים ואחסנה המשרתים את המשרדים המתוכננים בקומות.
קומות 7 עד 17 מיועדות למשרדים. 3 קומות עליונות חלקיות, משמשות כאמור לחדרים וגגות טכניים, לרבות הסתרת ציוד מיזוג אויר בגגות פתוחים.
קומה טיפוסית בנויה מגרעין מרכזי הכולל 2 חדרי מדרגות חירום, 6 מעליות נוסעים, מרחב מוגן, חדר חשמל קומתי, מערכת שירותים סניטריים, פירים ורטיקליים ומערכת מסדרון בטיחות המקשר בין שני חדרי המדרגות ובין חלקי הקומה ובכפוף לאישור רשות הכבאות.
חלק מחדרי הישיבות / כנסים ממוקמים בצידה הצר של הקומה, ומתוכננים בגובה כפול ליצירת אופי יוקרתי ומרחבי הצופה אל הנוף.

קוי בנין (על פי התכנית הראשית):

לרחוב מנחם בגין: קיים: 3 מ', מותר: 3 מ'.
לצד הדרומי - קיים: 4 מ' מותר: 3 מ'.
לצד הצפוני - קיים: 8.5 מ', מותר: 8.5 מ'.
לצד מזרח - קיים: 34 מ', מותר: 12 מ'.
הצד המזרחי כולל הרחבת הטיילת המקשרת בין שאר המתחמים לאורך מע"ר הצפוני.

תכסית:

פריסת הבניין על פי הקיים - 37%. הקומות העליונות המשכיות לקווי הבניין הקיימים.

חזיתות:

מגדל המשרדים מבני גזית תוכנן בהתאמה לצורת המגרש. גובהו העליון מעל מפלס הכניסה 79.30 מ' = 90.80 מ' מעל פני הים, על פי התב"ע מותר גובה של עד 107 מ' מעל פני הים. מגדל מבני גזית משתלב עם המגדלים הסמוכים המתוכננים לאורך מתחם המע"ר הצפוני, ובמקביל לאורך הנסיעה בכביש איילון דרום. אלמנטי החזיתות מאופיינים בחומרי גמר ברמה גבוהה.

חומרים:

חומרי הגמר של החזיתות החדשות ועיצובם תואמים את השלב הקיים של הפרוייקט. אלמנטי החיפוי משולבים באבן גרניט בהירה ומסכי זכוכית ואלומיניום בגוון הקיים. הזכוכית LOW-E, בידודית, מתואמת לצרכיהם התפקודיים של הבניין ובאזור ה-SHADOW BOX זכוכית עם גוון על פי הקיים בבניין. פרטי הזיגוג והעמידה בדרישות תקן ודרישות איכות הסביבה ייבדקו ויאושרו במסגרת הליך רישוי הבניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

מערכת מיזוג אוויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.

חדר אשפה:

חדר האשפה בקומת הכניסה קיים, כולל דחסינית המשרתת את כל המגדל המתוכנן, מכבש קרטונים ומתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק ובתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו.

תאורה:

התאורה בשטחים חיצוניים לבניין תהיה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של המתחם. תאורת הבניין תתוכנן כחלק מהבניין ותאושר ע"י האדריכל הראשי של הבניין ומהנדס העיר או מי מטעמו.

סימון ושילוט:

שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה, שם הבנין – בהתאם להדמיה שבתשריט התכנית.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבות כיבוי אש - ימוקמו אחת בחזית הבניין, השניה בצד הצפוני והשלישית ברחבת הטיילת בצד המזרחי, ובתאום ואישור רשות הכבאות. רחבות כיבוי אש יסומנו בתמרור/שלט שיאושר במסגרת היתר הבניה, לא יותר סימון רחבות כיבוי אש בצבע על גבי הריצוף/קירות.

ניקוי חזיתות:

לא יותר שילוב מתקן ניקוי קבוע בחזית המבנה או על גגו.

תנועה וחניה:

כביש הגישה למרתפי החניה דרך כביש השירות המזרחי, מקביל לכביש איילון דרומי, מתואם עם רשות נתיבי איילון + אגף ההנדסה של תל אביב. בבניין קיימות 3 קומות מרתפי חניה תחתונים, משלבים חניות רגילות ומתקנים מכפילי חניה. גובה כל קומה כ- 3.0 מ', מתוכננים למכפילי חניה. בוצעו בורות בעומק 1.65 מ', מתואמים להוראות היצרן. מוצעת הרחבת 2 קומות מרתף תחתונות מתחת לכביש השירות החדש. קיר מרתפים מורחק מכביש איילון דרום כ- 2.5 מ'. במפלסי החניון 2 מעליות העולות עד קומת הכניסה + 1 ומעלית משא העולה לכל גובה הבניין. הגישה לקומת הכניסה של הבניין מכביש שירות המקביל לרחוב מנחם בגין. מפלס +0.00 של הכניסה = 11.50. חלקה המזרחי של הקומה +0.35 = 11.85, בהתאמה לטופוגרפיית המגרש. במפלס הכניסה קיימת תחנת תדלוק פז עם כביש גישה נוח לתדלוק ומופרד מרחבת הכניסה הראשית לבניין. בכניסה הראשית לובי מרווח וגבוה וכן 6 מעליות נוסעים מרווחות, כולל 1 מעלית משא משרתת את דיירי הבניין. מעלית משא מקומת מרתף תחתון ועד קומה טכנית בגג.

אלמנטים של "בנייה ירוקה" שיוטמעו בפרוייקט:א. חשמל:

- חדר שנאים בגג מתוכנן לפי חוק הקרינה.
- התקנת אמצעים עם שליטה בתאורה החוסכת אנרגיה.

ב. מיזוג אוויר:

- מערכת מיזוג אוויר מבוססת על עיבוי אוויר ובנצילות גבוהה.
- כמות האוויר הצח בהתאם לתקנים האמריקאיים, העומדים בדרישות איכות האוויר בפנים הבניין.
- יאספו מי העיבוי של מערכת מיזוג אוויר לצורכי השקיה.
- בוצעו הכנות לפירים עבור מערכות נידוף עד לגג המבנה.
- מעטפת הבניין מתוכננת לעמוד בתקן 1045 לבידוד תרמי.

ג. אקוסטיקה:

- אלמנטי הזכוכית מסוג בידודית **LOW E**.
- פסי ה- **SHADOW BOX** באזורים האטומים כוללים בידוד וזכוכית עם גוון כדוגמת הקיים בבניין.
- בחלק מהקומות הצללה חיצונית על ידי תכנון אלמנטי בניה מרחביים.
- צורות נפחי בניה, יוצרים מרפסות מקומיות הכוללות גינון.

חוו"ד אדריכל העיר:

מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- לא יותרו סימון פילרים ומתקני תשתית עיליים (חח"י, בזק, וכד') בתחום השטחים הפתוחים.
- יש להציג פתרונות איורור לשטחים המסחריים שיהיו דרך המגדל. אורור חניונים לא יתבצע במפלס הקרקע אלא ישולב בפירי איורור של המגדל ובאשור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א ;
- אשור נספח עיצוב ושילוט לשטחי המסחר כתנאי להיתר הבניה (סגירות חורף, הצללות, שילוט וכד').
- יש להבטיח התאמת הפיתוח המבוקש לתכנון הפיתוח הכולל למתחם המע"ר הצפוני לרבות התאמת מפלסי הריצוף, חומרי הגמר, הגינון, דרך השירות המזרחית ודופן האיילון.

חוו"ד הצוות:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בתנאים הבאים:

- א. מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תכניות, מפלסים ופרטים של תכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. ההתאמה תכלול את כל עבודות הפיתוח/ ריצוף/ גינון והתאמות למפרט המע"ר הצפוני, לרבות שטחי הטיילת, דרך השרות והמדרכות/ שדירה בדופן רח' בגין.

- ב. ההתחייבות תכלול מתן מענה ופתרון שילוב אלמנטים "שוברי רוח" שישולבו במפלסי הפיתוח או בדרך של הוספת אלמנטים אופקיים בחזית המבנה, בקומות התחתונות- הכל לפי הדרישות וההנחיות של יועץ איכה"ס ולפי הנדרש על יד עת"א, על פי התקדמות הביצוע של הפרוייקטים במע"ר. פתרונות אלה יהיו כפופים לאישור מה"ע או מי מטעמו, ולא יהוו שינוי של תכנית העיצוב.
- ג. עבודות הפיתוח של הטיילת ודרך השרות המזרחית יתואמו עם חברת נת"א. בכוונת העירייה לבצע את העבודות בתחום זה על ידי חברת נת"א. היזמים/ נת"א יציגו הסכם להתאמת לוי"ז ותיאום הנדסי שיידרש לעבודות בתחום זה.
- ד. שטחים ומתקנים טכניים: שטחים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ו. אשור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האורור והמינדוף המוצעים לרבות אורור מרתפי החניה.
- ז. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.
- ח. תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל המנהל וצוות מרכז.



- א. להוסיף חדרי מלון ולהגיע למספר של 200 חדרי מלון מספר שיאפשר לתפקד כמלון ברשת בינלאומית כמקובל בשאר העולם, ולשפר את תפקודו כמלון.
- ב. לשפר את חזות הבניין הופעתו ונוכחותו בעיר, הן בקן הרקיע שלה והן במפלס הרחוב.
- ג. לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה,
- ד. לשפר את רמת הבטיחות בו .
- כל זאת באמצעות קביעת-
1. זכויות בניה-תוספת שטחי של 2018 מ"ר עיקרי ו- 2070 מ"ר שירות סה"כ 4088 מ"ר.
 2. גובה- תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.
 3. קווי בנין- א. שינוי קוי הבנין בקומות ב' ומעלה במטרה לאפשר את החיזוקים הנדרשים כולל תמ"א 38 ולצורך שידרוג חזיתות המבנה.

ב. שינוי של קו הבנין הצידי הצפוני בקומות ב' ומעלה עפ"י קו הבנין הקיים בקומת קרקע וקומה א' במטרה לאפשר תוספת של מיגון ומילוט כנדרש עפ"י החוק.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	348%	580%
	מ"ר 3043 עיקרי	5061 עיקרי (תוספת של 2018)
גובה	11 קומות	17
	44 מטר מעפ"י	67.2 מטר מעפ"י
תכנית	90%	90%
	קומת קרקע	קומת קרקע
	קומה א'	קומה א'
	45%	51%
חניה	כ-21 מקומות חניה	כ-21 מקומות חניה

זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה במגרש, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשיות.

חו"ד הצוות :

1. ניתן לאפשר תוספת קומות עבור חדרי מלון, סך הכל תוספת של 3 קומות, ע"י הורדת החדרים הטכניים העיליים אל מרתפי הבניין, והסבת שתי הקומות הטכניות העליונות לקומת חדרי מלון ולהוסיף אליהן עוד קומה אחת חדשה.
2. הצוות ממליץ לעשות כל מאמץ להוסיף מקומות חניה במרתף הקיים, (ע"י לדוגמא: התקנת מכפילי חניה).

בישיבתה מספר 0013-008'ב' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את התכנית. היזם מוסר שהוא מחוייב לחזק את המבנה תמורת הוספת המטרים. צוות מרכז ממליץ להסב שתי קומות אחרונות/טכניות לקומות חדרי מלון רגילות, להוריד חדרים טכניים למרתף, ולהוסיף עוד קומה אחת של חדרי מלון, סה"כ 3 קומות חדרים. ממליץ על תוספת קומה אחת בלבד למרות מחסור בחדרי מלון בת"א.

החלטת הועדה:

לצאת לסיור במקום תוך שבועיים ימים. להחזיר לדיון בועדה תוך חודש וחצי גם אם לא היה סיור במקום.

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

בישיבתה מספר 0015-008'ב' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של חברי הועדה במקום הועדה תשוב ותדון בנושא בישיבתה הקרובה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, עודד גבולי, חזי ברקוביץ, נילי פוך והיזם.

התוכן	מס' החלטה
- מדיניות הועדה המקומית למתן הקלות	14/05/2008
	7 - 0018-08'

תנאים מוקדמים לשיקול דעת הועדה במתן הקלות - אישור מדיניות

מטרת הדיון: קביעת תנאים מוקדמים לשיקול דעת הועדה במתן הקלות ע"י הועדה המקומית

מיקום: תחום העיר ת"א יפו

מתכנן: צוותי התכנון – אגף תב"ע

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

תקנות החוק: חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) מאפשרים לוועדה המקומית לאשר הקלות לתכניות כדלקמן:

הקלות כמותיות לתכניות שהופקדו לפני 1.8.1989

- א. 6% (עבור שיפור דיור).
- ב. 5% עבור תוספת מעלית. במידה ומדובר בבניין בו קיימת חובת הקמת מעלית ובתכנית החלה אין זכויות בנייה עבור מעלית. (תכניות ישנות). כדי לקבל הקלה זו יש צורך בהוכחה שלצורך ביצוע המעלית נחוץ שטח עיקרי נוסף.
- ג. 2.5% לתוספת קומה עד 2 קומות ובסה"כ עד 5% הקלות נוספות להתייחסות הועדה
- ד. הקלות בקווי בניין, בשעור של עד 10% לקו בניין צידי ואחורי.
- ה. הקלות לתוספת יח"ד עד 20% ובתנאי שהשטח הממוצע של יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר.
- ו. בניית גוזזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור, יותר 2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של הבניין (הקטן מביניהם).
- ז. הקלות לתוספת קומות.

מצב תכנוני קיים: הקלות המפורטות לעיל אינן מוקנות אוטומטית והן נתונות לשיקול דעת הועדה, בכפוף להוראות החוק והתקנות. מבקשי בקשות להתרי בנייה מבקשים ברוב המקרים את מלא ההקלות האפשריות, נוהג שעלול לגרום להגדלת נפח המבנה, צפיפות דיור גבוהה יותר והקטנת המרחק בין הבניינים.

1. מדיניות הועדה להקלות בתכנית מ':

- א. תכנית מ' שאושרה ב- 24.6.82 בי.פ. 2829 אסרה על מתן הקלות (סעיף 32).
- תכנית מ' שאושרה ב- 1.11.1990 בי.פ. 3810 צמצמה את האיסור על הקלות כמותיות (סעיף 4.ב')
- פסק דין עליון שניתן בעניין בן יקר גת קבע כי תכנית לא יכולה לאסור הקלות שתקנות התכנון והבנייה מאפשרות. לאור פסק הדין ניתנה חו"ד משפטית של היועצת המשפטית לוועדה כי כל בקשה להקלה תגיע לדיון הועדה ותובא לשיקולה.
- ב. רחוב צר/רחוב רחב. תכנית 887 חלה על הרחובות הצרים (8 מ') מצפון לשד' בן גוריון. התכנית קבעה הוראות לתוספת קומות בתנאי הפרשת – 1 מ' לאורך חזית המגרש לצורך הרחבת הרחוב. בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית רחובות צרים שהורחבו מקבלים זכויות בנייה של רחוב רחב אולם מס' הקומות הוא כשל רחוב צר, וזאת עפ"י הערה הרשומה בתחתית הטבלה המצורפת לתכנית מ' – הרחבת רחובות צרים אינה מקנה תוספת קומה מעבר לתכנית זו. ברוב המקרים לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה במספר הקומות המאושר בתכנית מ' ונדרשת הקלה בגובה. באזור ההכרזה של אונסק"ו (בין שד' בן גוריון לרחוב ארלוזורוב) קיים פרסום עפ"י סעיף 78 על פיו לא ניתן לקבל הקלה בגובה. באזורים שמצפון לאזור ההכרזה כל בקשה נשקלת לגופו של עניין.

2. מדיניות הועדה המקומית לנושא חנייה קובעת כי:

- א. הועדה תאשר הקלה בצפיפות רק לאחר הבטחת פתרון לחנייה תת קרקעית העונה לפחות על 50% מדרישות התקן. אין משמעות ההחלטה, שאם ניתן פתרון לחנייה תת קרקעית העונה על 100% מדרישות התקן – יש בכך משום היתר להעברת חנייה מעל הקרקע. יחד עם זאת תהייה הועדה רשאית להחליט בניגוד לאמור לעיל אם יוכח בפנייה שיש בעיית נגישות למרתף. (75 פר' 102 19.11.97)
- ב. הועדה מחליטה כמדיניות, שהיא רואה עדיפות ראשונה בתכנון חנייה פיזית במרתפים על פני תכנון שטחי שרות אחרים. הועדה לא תאשר שטחי שירות כאלה, אלא אם כל החנייה הנדרשת תסופק במידת האפשר במסגרת המרתפים. (פר' 2-3069 1.2.2006)

מצב תכנוני מוצע: מוצעים בזאת קריטריונים מנחים למתן הקלות (כאשר ניתן יהיה לסטות מקריטריונים אלה בכפוף לנימוקים מיוחדים)

1. עפ"י החלטת הוועדה המקומית מיום 19.11.1997, תנאי לתוספת יח"ד בהקלה יהיה הבטחת פתרון לחנייה תת קרקעית העונה לפחות על 50% מדרישות התקן. אין משמעות ההחלטה, שאם פתרון לחנייה תת קרקעית העונה על 100% מדרישות התקן – יש בכך משום היתר להעברת חניה מעל הקרקע.

מוצע: להשאיר את ההחלטה הנ"ל לרובעים 3,4,5,6. לגבי רובעים 7,8,9 מומלץ לא לחייב את האמור לעיל בשל ערכי הקרקע הנמוכים ברובעים אלה. לגבי רובעים 1,2 יבחן כל מגרש לגופו.

בנוסף, מומלץ לוועדה כי במגרשים בהם לא ניתן משיקולים פיזיים לנצל את תת הקרקע לצורך חנייה לא תחייב הוועדה חניה תת קרקעית ללפחות 50% מהתקן.

בנוסף, במקרים בהם כניסה לחניה תפגע באופן מהותי באופי הרחוב ובמהלך הולכי הרגל תשקול הוועדה שלא לחייב הקמת מרתף חניה כתנאי למתן הקלה לתוספת יח"ד.
2. בבקשה להיתר לבניין חדש ללא הקלות שאינה כוללת חפירת מרתף חניה, יקבע בתנאים להיתר כי לא ינתנו הקלות ליח"ד או לשטחים נוספים המשפיעים על גודל יח"ד ו/או מספר יח"ד שמשנים את תקן החנייה.
3. לא יתאפשרו הקלות להעלאת שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע, במטרה למנוע הגדלת נפח הבנייה הנראה לעיין ומשיקולים עיצוביים.
4. הקלה של 6% לשיפור דיור לא תהייה בה כדי להוסיף יח"ד מעבר למותר בתכנית, אלא בהוכחת עורך הבקשה בצורך להגדלת הדירות המבוקשות (שיפור רווחת דיור), ולצורך מרפסות מקורות (שיפור עיצוב). הוראה זו לא תחול בתכניות מאושרות להתחדשות עירונית בהדר יוסף ובנווה שרת (פינוי בינוי, עיבוי והרחבות), במידה ויוכח כי הגדלת מס' יח"ד נדרשת לצורך איזון כלכלי של הפרויקט.
5. אישור הקלה ל – 6%, ברובעים 3,4,5,6 (מרכז העיר) תנתן רק אם אינה גוררת בעקבותיה בקשה להקלה בקווי בניין ובמספר הקומות. (ז"א זכויות הבנייה בתוספת הממ"ד ו 6% הקלה לא גורמים להקלות בקווי בניין ובמס' הקומות). ברובע 1 ו 2 הוראה זו לא תחול בתכניות מאושרות להתחדשות עירונית לסוגיה (פינוי בינוי, עיבוי והרחבות), במידה ויוכח כי שילוב ההקלות נדרש לצורך ביצוע הפרויקט.
6. הקלות בקווי בניין יינתנו רק במקרים בהם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה המוקנות בתכנית תקפה. למרות זאת, במידה והבניינים הגובלים לנכס נהנו כבר ממנגנון ההקלות, תשקול הוועדה בחיוב במתן הקלות גם לנכס המבקש.
7. באזור ההכרזה של אונסק"ו, בבניין חדש, הקלה של 6% תנתן רק עבור מרפסות מקורות במקום מרפסות "קופצות". במקביל תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי סגירתן. זאת עד לאישור תכניות הרבעים.
8. הקלות לגובה – יינתנו רק במקרים בהם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה המוקנות בתכנית תקפה. במקרים מסויימים ברחבי העיר, בקשות להקלה לגובה ישקלו בחיוב בהתחשב ברגישות האזור לקבלת תוספת גובה למרקם הקיים, ולתכסית שתיווצר.
9. בעת הבקשה להוצאת היתר הבנייה, יש להציג את כל ההקלות המבוקשות, ללא חלוקת הבקשה לשלבים. (לעיתים לאחר קביעת עובדות בשטח מתבקשות הקלות ואז, אין אפשרות לדרוש שיפורים בתכנון).
10. ברובעים 1,2 (שכונות עבר הירקון) הקלות כמותיות, הקלות בצפיפות והקלות לגובה יבחנו בכל מקרה לגופו.
11. ברובע 9 בשכונות כפר שלם רבתי (תחום תכנית 460) תדרש בחינת יחס הפיזיים שנקבע בתב"ע אל מול יחידות הדיור המבוקשות.

זמן ביצוע: שוטף.

חוו"ד הצוות: לאשר את המדיניות המוצעת.

התוכן	מס' החלטה
תא/3448 - יד אליהו 4 (4) (הת) התנגדויות לפי 106ב' + 89	14/05/2008 8 - 0016-08

מטרת הדיון: תכנית 3448 – "יד אליהו דרום" - דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: דר' – דרך ההגנה

צפ' - רח' מורדי הגטאות
מז' - רח' הדיידקה
מע' - נתיבי אילון

גוש/חלקה:

גוש 6978 : חלקות : 5, 9-12, 93-87, 99-95, 101, 102.
 חלקי חלקות : 2, 3, 8, 13, 14, 104.
 גוש 7066 : חלקות 127, 129, 131, 132, 149.
 גוש 7068 : חלקות : 5, 7-24, 31-41, 43-52, 54-56, 60-63, 66-67, 70-72, 82-85, 90, 91, חלקי
 105-96, 126-136, 143-149, 262-276, 300-293, 303, 304.
 חלקות : 4, 25-26, 30, 58, 59, 73, 74, 78, 79, 87-89, 92-95, 92, 137, 138, 142,
 150, 152, 287, 289, 290, 292.

שטח קרקע: כ-136 ד'

צוות התכנון: מתכנן: אדר' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

יעוץ חברתי: חגית אדיב, שוש מוסקונה - יעדים בפיתוח
 יעוץ תנועה: ניצן ארד - ד.ג.ש. הנדסה
 יעוץ שמאי: שמואל פן - שמואל פן ושות'
 בליווי:
 מינהלת רובע מזרח, היחידה לתכנון אסטרטגי, צוות תכנון מזרח - עת"א

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטיים, עת"א

מצב תכנוני קיים:

: ברוב המתחם 30% ב-2 קומות, סה"כ 60%. במקרים בהם המגרשים "K" זכויות הבניה הבסיסיות הן לפי תכנית גדולים מ-500 מ"ר מקובל להתיר אחוזי בניה לפי תכנית "מ" כך שסה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 74% לבנין בגובה 2 קומות על עמודים. בשני אזורים מותרת בניה של קומה אחת בלבד בהיקף של 30% לקומה. ברוב שטחי התכנית אין הגדרת צפיפות בתכניות המאושרות.

מצב השטח בפועל:

מרבית השטח מיועד למגורים, סה"כ קיימות במתחם כ-1000 יחידות דיור במבנים בגובה 1-3 קומות, במרביתם קומת קרקע בניה ומשמשת ליחידת מגורים צמודה לחצר הקדמית. במתחם מספר מועט של מבנים ציבוריים ושטח של כ-4.5 ד' ביעוד לשצ"פ בפניה הצפון-מזרחית של המתחם.

תהליך התכנון:

קידום התכנית נעשה תוך שיתוף הציבור כבר משלביו הראשונים של התכנון תוך ניסיון להגדיר את יעדי ומטרות התכנית במשותף עם תושבי המתחם. בצוות התכנון שולבו יועצות חברתיות המתמחות בהיבטים חברתיים ובשיתוף ציבור בתכנון. התכנון נעשה בליווי ובשיתוף פעולה מלא עם מינהלת רובע מזרח. שיתוף תושבי המתחם כלל עד כה מפגשים עם פעילים מהמתחם, ביקורים של צוות התכנון בבתי תושבים ומפגשים של מספר קבוצות מיקוד ע"פ חלוקה למתחמי משנה.

עקרונות התכנית ומטרותיה נקבעו בהתאם לנושאים ולדגשים שעלו במפגשים עם התושבים ותוך ניסיון למתן מענה לבעיות נקודתיות. מוצע כי המשך קידום התכנית יעשה גם הוא תוך שיתוף תושבי המתחם וסביבתו.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית להביא להתפתחות ולהתחדשות המתחם יחד עם שמירה על המרקם הקיים. התכנון המוצע קובע את הצפיפויות במתחם, מאפשר תוספת זכויות לתוספות בניה ולבניה חדשה אשר תחליף ברוב המקרים בהם קיימת בניה בגובה 1-2 קומות את הבניה הקיימת. במספר מתחמים נקודתיים מסוימים מוצע לעודד תהליכי בניה מחדש כדי להחליף מבנים באיכות ירודה בבניה איכותית חדשה.

זכויות בניה מוצעות באזור מגורים ב':

זכויות בניה	תוספת בניה	בניה חדשה במגרשים הגדולים מ-300 מ"ר
שטח עיקרי (% משטח המגרש)	70	100
שטח שירות (% משטח עיקרי)	25	25
צפיפות (יח"ד לדונם)	8	12
גודל דירה מינימאלי	70 מ"ר (עיקרי)	70 מ"ר (עיקרי)
גובה (קומות)	2 קומות	3 קומות + קומת גג חלקית
תכסית מכסימלית (% משטח המגרש)	40%	45%

תנועה: באזורים שלאורך נתיבי אילון מוצעים פתרונות תנועה ברחובות ללא מוצא. במקומות אחרים מוצעים פתרונות מקומיים להקלת התנועה והתמרון, כולל הפיכת רחובות לרחובות משולבים תוך מתן פתרונות תנועה וחנייה לאורך חזיתות הבתים.

פרטי תהליך האישור:

- התכנית נידונה לראשונה בישיבת הועדה המקומית מיום 26.2.2003:
 - בהחלטת הועדה נקבע כי אישור התכנית יעשה רק לאחר הכנת תכנית רפרצלציה לחלקות שבעלות משותפת שבתחום התכנית. החלטה זו נבעה, בין השאר, מכך שזכויות הבניה במגרשים שיעודם מסחר (בחזית דרך ההגנה) ומגורים (בשאר שטח החלקה) אינן זהות.
 - התכנית נידונה בשנית בישיבת הועדה המקומית מיום 17.12.2003:
 - לועדה הוצגו מסקנות מפגש עם תושבי המתחם בנוגע לתכנון המוצע. בהחלטת הועדה נקבע, בין השאר, כי בהתאם לעמדת התושבים לא יתווספו זכויות בניה לאורך דרך ההגנה, מזרחה מרח' המעפילים. בהתאם להחלטה זו, הבדלי הזכויות במגרשים שלאורך דרך ההגנה ובמגרשים למגורים בשאר שטח המתחם צומצמו אף יותר מהבדלי הזכויות הקיימים בתכנית שבתוקף.
 - התכנית נידונה שוב בישיבת הועדה המקומית מיום 25.8.2004:
 - בהחלטת הועדה נקבע כי הועדה תשוב ותדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי לעניין זכויות הבניה הנובעות לאחר הרפרצלציה.
 - הועדה החליטה כי ניתן לקדם את התכנית לתוספת זכויות הבניה ללא תלות באישורה של תכנית רפרצלציה לחלקות שבעלות משותפת אשר תקודם בנפרד.

- הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5666 בעמוד 2830 בתאריך 21/05/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/05/2007	הארץ
17/05/2007	הצופה
18/05/2007	העיר

- בתאריך 17.9.07, לאחר הפקדת התכנית, החליטה ועדת המשנה ב' להתנגדויות לצמצם את תחום התכנית היות והתכנית גובלת בדרך "ההגנה" אשר סומנה כתוואי רק"ל בתמ"א 23 ואינה תואמת את הנחיות משרד התחבורה לענין רוחב רצועת תכנון מינימלית עבור תוואי זה. לפיכך, הועדה המליצה על צמצום רצועת התכנון באופן שייגרעו המגרשים מדרום לרחוב גוש עציון כולל 2 מגרשי המגורים ו 21 המגרשים המסחריים הנמצאים מזרחית לרחוב גוש עציון ועד דרך ההגנה, למעט חלקות 59,60,61,62,83,84,85,293 ולמעט המגרשים המצויים בתחום דרך ההגנה וההרחבה שלה דרומה.
- הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה לענין צמצום תחום התכנית, התפרסמה על לוחות המודעות בשכונה ובתיבות הדואר של הבנינים אשר נגרעו מהתכנית בתאריך 03/03/08.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה של התכנית הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית:

מענה:	1. התנגדות מס' 1 – ערן טמיר טאויל ת.ז. 16480519 מרח' רפאל רייס 24 (בצרון 18 חתימות של תושבי רח' רפאל רייס)
הכוונה ברישום זיקות ההנאה במרחב רחובות יד אליהו דרום היתה לאפשר, לפי רצון התושבים ובהסכמתם, יצירת רחובות משולבים אשר יעניקו פתרון לחניית ומיתון תנועה מחד וטיפול חזותי כולל בשטח הרחוב. לאור התנגדות התושבים מומלץ להשאיר את זיקות ההנאה בכלל השכונה בתשריט, תוך הוספת סעיף בתקנון התכנית אשר מאפשר לועדה המקומית לדרוש את רישום זיקת ההנאה אך ורק במקרה של הריסה ובניה מחדש וניצול 100% בניה לפי הוראות אזור מגורים ב'. במידה ותושבי רחוב מסוים יהיו מעוניינים בביצוע רחוב משולב עדיין תשאר האפשרות הסטטוטורית לכך. המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה	1.1 מתנגדים לרישום זיקת הנאה ברוחב כ-3 מטר בחזית הקדמית של המגרשים ברחוב רפאל רייס. עיקרי הטענות: <ul style="list-style-type: none"> יצירת רחוב משולב תפגע בפרטיות התושבים, היות והבתים לא תוכננו למגע של קו אפס עם הרחוב. התושבים משתמשים בגינותיהם הקדמיות לצרכים רבים וביטולן יפגע קשות בדירות. ערך הדירות ייפגע. יווצרו קשיים תכנוניים לפתרון הכניסות לבתים היות וחלק מהבתים גבוהים ממפלס הרחוב בכחצי מטר. זאת במיוחד לאור העובדה כי חלק מתושבי השכונה מתניידים על גבי כסאות גלגלים.
רח' רפאל רייס הינו רחוב ללא מוצא. פינוי האשפה ברחוב נתקל בקשיים רבים עקב כך. מיקום הפטיש וגודלו נבחנו בזהירות רבה בהתאם להמלצות אגף התברואה ויועצי התנועה של התכנית. אין בכביש התמרון פגיעה מהותית בשטחי הפארק. המלצה: לדחות ההתנגדות	1.2 התנגדות לשינוי ייעוד חלק מהשטח הציבורי הפתוח לרחוב משולב לצורך פטיש תמרון לרכבי תברואה. <ul style="list-style-type: none"> הפגיעה בשטח הציבורי גדולה מאוד ואינה מידתית. הכביש חודר לתוך שטחי הפארק ומפצל אותם לשטחים קטנים.

מענה:	2. התנגדות מס' 2 – דיירי רחוב מורדי הגטאות: מר עזתי נעים, יורשי שושנה מזרחי, מר קרוואני דרור, מר כהן בצלאל, מר גרידי מיכאל, מר טרי עזרא, מר מזרחי אלי, משפ' אליהו, גב' ערמי נעמי, מר מסלאווי אורי.
ר' מענה לסעיף 1.1	2.1. מבוקש ביטול רישום זיקת ההנאה למעבר ושימוש הציבור במקטע רחוב מורדי הגטאות. <ul style="list-style-type: none"> ▪ מתנגדים לסלילת דרך משולבת – אין בכך שום תועלת לתושבי המקום 2.2. יש לבטל התנאי המתלה הוצאת היתרי בניה ברישום זיקת ההנאה
הסעיף נדרש ע"פ חוק התכנון והבניה.	2.3. מתנגדים כי הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהתושבים את הוצאות התכנית
אין בסמכות הועדה לקבוע קביעה זו. הדרישה לחבות בגין היטלי השבחה נגזרת מחוק התכנון והבניה.	2.4. יש להוסיף לסעיפי התכנית כי אין חבות בהיטלי השבחה
מענה:	3. התנגדות מס' 3 – מר נחום ליברמן ת.ז. 2-3028934
החלקות המדוברות הינן חלק ממתחם איחוד בו מוענקות זכויות בניה גבוהות משמעותית (200%) לעומת שאר השכונה. מיקום חלקות אלו על גדות האיילון ובכניסה לדרך ההגנה מאפשר מסת בינוי גבוהה יחסית לאזור. לא ניתן להוציא את חלקה 293 מהמתחם היות והוצאתה לא תאפשר רצף פיסית לבנייה בזכויות המוצעות. זכויות הבניה הגבוהות יאפשרו התארגנות כל הבעלים למימוש זכויותיהם. לא ניתן להוציא את חלקה 61 (פנויה ברובה כיום) היות והינה דרושה למימוש הבניה בזכויות המוצעות. המלצה: לדחות ההתנגדות	3.1. יש להוציא את חלקה 293 בגוש 7068 מייעוד אזור מגורים מיוחד. בחלקה הנ"ל יש ריבוי בעלויות ואם תשאר בייעוד המוצע, לא ניתן יהיה לממש את הבניה במשך תקופת התכנית. 3.2. לחילופין, מבוקש להוציא את חלקה 61 בבעלות המתנגד מייעוד אזור מגורים מיוחד ולהשאיר את זכויות הבניה הקודמות.

בתקופת פרסום שינוי תחום התכנית לפי סעיף 106 ב' הוגשה התנגדות אחת:

מענה:	4. התנגדות מס' 4 – מר בועז מזרחי ת.ז. 58376401
בהודעת הגריעה של הועדה המחוזית אין כל הפקעה של שטח. מטרת ההודעה היתה אך ורק להוציא את השטח הנדון מתחום התכנית, עקב הנחיות משרד התחבורה אשר לא מאפשרות תכנון חדש שאינו עומד בסטנדרטים הנדרשים לקיום קו רכבת קלה ברחוב ההגנה. החלקה הנדונה, כמו שאר החלקות לאורך דרך ההגנה, נשארות במצבן הסטטוטורי כפי שהיו ערב הפקדת התכנית. אין כל שינוי בזכויות הבניה. המלצה: לדחות ההתנגדות	4.1. בבעלות המתנגדים דירת מגורים ומשרד בגוש 7068 חלקה 79 (על רחוב ההגנה) הכלולים באזור אשר הועדה המחוזית הורתה על גריעתו. 4.2. הפקעת הרכוש הנ"ל תגרום נזק גדול לעסקי המתנגד.

חוות דעת צוות מזרח :

1. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לענין זיקות ההנאה ולהמליץ על מתן אפשרות לועדה המקומית לדרוש את רישום זיקת ההנאה רק במקרה של הריסה ובניה מחדש תוך ניצול 100% בניה בהתאם להוראות ייעוד אזור מגורים ב'.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר התכנית.

החלטת ועדה :

התוכן	מס' החלטה
תא/2527 א - גבעת אנדרומדה - תב"ע דיון בהתנגדויות	14/05/2008 9 - 0016-08

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית

מיקום: השטח התחום בין הרחובות יפת, לואי פסטר, יהודה הימית ויהודה מרגוזה.

כתובת: יפת 38.

גוש/חלקה: גוש 7020 חלקה 20.

שטח קרקע: 16.7 דונם.

מתכנן: אלכס כהן אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: הפטריאכיה אורתודוכסית של ירושלים.
חברת מורדות הים בע"מ.

בעלות: הפטריאכיה אורתודוכסית של ירושלים.

מצב השטח בפועל: המתחם נמצא באזור צפון יפו, מדרום ליפו העתיקה, משקיף על נמל יפו, נושק למבנים היסטוריים שבבעלות הכנסייה האורתודוכסית וסמוך למתחם בתי הספר הנוצריים ברחוב יפת פינת פסטר. הפרויקט שאושר בשנת 1992, נבנה בשלבים במהלך השנים וכיום בנויים בו חמישה מתוך תשעת המבנים (186 יח"ד מתוך 269 יח"ד מאושרות) וכן חלק משטחי החניה והשטחים המפותחים בלב הפרויקט. המבנים שנותרו לבניה הם שלושת המבנים לאורך יפת, הככר הציבורית בפירת הרחובות יפת ולואי פסטר, ושני מבנים נוספים במורד רחוב יהודה מרגוזה הכוללים מבנה ציבורי ושטח פתוח הצמוד אליו.

מצב תכנוני קיים: זכויות הבניה:
התב"ע המאושרת 2527-29, ותכנית הבינוי שאושרה למתחם מאפשרות בניית סה"כ 36,000 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מתוכם:
33,600 מ"ר – מגורים (270 יח"ד).
840 מ"ר – מועדון בריאות.
360 מ"ר – מוסד ציבורי.
1,200 מ"ר – מסחר.

צפיפות: ניתן לבנות בפרויקט סה"כ 270 יח"ד בגדלים שונים ובלבד שגודל יח"ד ממוצע למבנה המוגש בהיתר לא יקטן מ- 104 מ"ר, ומינימום ליח"ד - 45 מ"ר, למעט דירות המיועדות להשכרה.

גובה המבנים: תכנית הבינוי המאושרת מגדירה את הגבהים למבנים השונים בפרויקט:
מבנים בנויים:

38.5+ - A2	38.0+ - A1
41.5+ - B1	29.5+ - A3
29.5+ - B3	38.5+ - B2
48.0+ - F1	48.0+ - E1
42.0+ - G1	39.0+ - F2
	39.0+ - G2

מבנים מתוכננים:

C1 - 42.0+ C2 - 36.0+

D1 - 39.0+ D2 - 33.0+

K1 - 45.0+ K2 - 39.0+

H1 - 45.0+ H2 - 39.0+

הגבהים המצוינים לעיל מתייחסים לגובה בסיס גג הרעפים של קומת הגג ששטחה לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה. הגובה המרבי לבניה בפרויקט הוא +48 מ' מעל פני הים.

שטחים פתוחים:

התכנית הגדירה ככר ציבורית בשטח של כ- 930 מ"ר בפינת הרחובות יפת ופסטר. הכיכר מוגדרת ע"י מבנים K ו-H, שלאורכם חזית מסחרית וקולונדה. הכיכר תוכר לעירייה ללא תמורה ל- 99 שנים.

במרכז המתחם ישנה רחבה פנימית ששטחה לא יקטן מ- 600 מ"ר, הרחבה מחוברת במעברים להולכי רגל לכיכר הציבורית ולנקודת תצפית כלפי הנמל ששטחה לא יפחת מ- 100 מ"ר. סה"כ השטח לזיקת הנאה למעבר לציבור בפרויקט כ- 2,800 מ"ר.

בכל השטחים הפרטיים הפתוחים המפורטים לעיל, תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.

שטח למוסד ציבורי:

בחלקו הדרום מערבי של המתחם, בצמוד לרחוב יהודה מרגוזה, מתוכנן מגרש עבור מוסד ציבורי בשטח של כ- 700 מ"ר.

בצמוד אליו, בקומת הקרקע של מבנה D2, מתוכנן מבנה לשימוש ציבורי בשטח של כ- 300 מ"ר.

שטחים אלה יפותחו כחלק מהפרויקט ויוכרו לעירייה ללא תמורה ל- 99 שנים.

מרתפים וחניה:

מתחת לכל שטח המגרש תותר הקמת 4 קומות מרתפים לשימושי חניה ושטחי שירות.

בחניון שייבנה יהיו מקומות חניה לפרויקט ע"פ התקן ולא פחות מ- 450 מקומות חניה. בנוסף יבנו לפחות 50 מקומות חניה לציבור בתשלום.

לחניון תהיה כניסה אחת מרחוב יהודה מרגוזה ותותר בנייתו בשלבים.

תנאים למתן היתרים:

התכנית מכילה תנאים למתן היתרים לשלבים השונים בפרויקט:

- למבנים A ו-B: הקמת תצפית, פיתוח השטח הפתוח, ומתן גישה מרחוב יהודה הימית.
- למבנים C, D, ו-F: גמר המוסד הציבורי, בריכת השחייה ומתן גישה לציבור מרחוב יהודה מרגוזה.
- מבנה E: מעבר לציבור לרחבה הפנימית.
- מבנים H ו-K: פיתוח הכיכר הציבורית והרחבה הפנימית והשלמת החניונים.

שינוי לתכנית הבינוי:

ב- 2/3/05 אישרה הועדה המקומית שינוי לתכנית הבינוי הכולל:

- שינוי במיקומו של מבנה "D" והצמדתו למבנה "C".
- שינוי במיקומו של המבנה הציבורי.
- שינוי בגובהם של המבנים.
- שינוי בתכנון החניון התת קרקעי והכניסות אליו, ללא שינוי במספר החניות. השינוי המוצע היה שלב ראשון במערכת שינויים מוצעת לפרויקט.
- הועדה התנתה את הוצאת היתרי הבניה למבנים "C" ו-"D" באישור תכנית השינויים הרחבה לפרויקט ע"י הועדה המקומית.

במסגרת תכנית זו מבוקש שינוי בבינוי בחלק הסמוך לרחוב יפת, תוך הגדלה משמעותית של הככר הציבורית ושינוי הבינוי, ביטול זיקת הנאה לציבור בשטחים הפרטיים ותוספת בזכויות הבניה.

מצב תכנוני מוצע:

השינויים המבוקשים:

השינוי העיקרי המבוקש בתכנית מתייחס למבנים "H", "K 1" ו-"K 2":

התכנית מציעה לשנות את מיקומם של המבנים באופן שתוצר ככר ציבורית פתוחה לאורך כל חזית הפרויקט ברחוב יפת בשטח של כ- 2 דונם וביטול החיוב במתן זיקת הנאה לציבור בשטחים הפתוחים בתוך הפרויקט.

התכנית מציעה תוספת שטחים של כ- 6,000 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי שירות, המהווים תוספת של 50 יח"ד והמרה של חלק מהשטח המסחרי למגורים.

פירוט השטחים: מגורים – 40,200 מ"ר .

מועדון בריאות – 840 מ"ר .

מוסד ציבור – 360 מ"ר .

מסחר – 600 מ"ר .

גובה המבנים: סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות- 42,000 מ"ר. הגובה האבסולוטי המוצע למבנים הוא +51 מ' (שמונה קומות), לעומת גובהם בתכנית המאושרת: +39 +45.

בנוסף מוצע להגביה את מבנה "C", שאושר במסגרת שינוי תכנית הבינוי בגובה של +48 לגובה של +51 .

חניה: החניון מתוכנן ב- 3 מפלסים ל- סה"כ 580 מקומות חניה (לעומת 443 נדרשים). הכניסה המתוכננת אליו היא מרחוב יהודה מרגוזה. החניון הציבורי, המחויב ע"פ התב"ע, מכיל 50 מקומות חניה וממוקם בנפרד מהחניון לדיירים והכניסה אליו מרחוב פסטר.

הכניסה מרחוב יפת תהיה לרכב הצלה בלבד.

שצ"פ: השטח הציבורי הפתוח המוצע יתוכנן כחלק אינטגרלי מהפעילות לאורך רחוב יפת ויכלול רחבה מרוצפת בחלקו הצפוני ושטח מגוון בחלקו הדרומי, בחזית "בית הנחל".

תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

- אישור תכנית פיתוח לשצ"פ יהיה תנאי למתן היתר בניה "H" ו-"K".

- פיתוח השצ"פ, השלמת החניון הציבורי והעברת השטח ע"ש העירייה, יהיו תנאי לקבלת תעודת גמר למבנים "H" ו-"K".

- השלמת המבנה הציבורי, פיתוח השטח הסמוך לו ורישום השטחים ע"ש העירייה יהיו תנאי לקבלת תעודת גמר למבנים "C" ו-"D".

החלטת ועדה: להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיאום התכנית עם הרשות לאיכותה סביבה.

בכפוף להחלטת הועדה הקודמת מה- 2.3.2005 - אין מניעה להגיש בקשה להיתר בניה למבנים D, C.

פרטי תהליך האישור:

החלטת הועדה המחוזית:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 723 מיום 24/07/2006 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית לאחר שתתקון ובתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת תוספת 50 יח"ד בשטח עיקרי + שרות של 6,000 מ"ר.
2. גודלו של השטח המסומן כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר לציבור יהיה מחייב ולא תותר הקטנתו בכל מקרה.
3. להעביר תשריט על רקע קו החוף לאישור הולחו"ף.
4. קו הבניין התת קרקעי למרתפים לא יחרוג לתחום הככר (המסומן כשצ"פ) מעבר ל-5 מ'.

5. תאום עם משרד הבטחון וקבלת התייחסותו תוך 3 שבועות.
6. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

החלטת הולחו"ף:

הועדה התרשמה כי בעוד שיש מקום לפיתוח יפו, ולפיתוח מגורים למגזרים שונים, תוך הוספת זכויות בניה, אין מקום לסגירת מתחמים בתוך מרקם עירוני בסביבה החופית, ובמיוחד בהיותו של המתחם סמוך לנמל יפו. על כן, מאשרת הועדה את התוכנית בתנאים הבאים:

1. זכות המעבר לציבור בשבילים בתוך תחום התוכנית וברחבה הפנימית תושאר על כנה, בהתאם למצב המאושר. המעבר החופשי ישמר בכל שלבי התוכנית, ולא ידחה לשלב המימוש הסופי של התוכנית.
2. בשולי הרחבה הפנימית תותר הגדרה של עד 15% מהשטח כפרטי פתוח. זאת, תוך שמירה על מעבר חופשי ציבורי ראוי בשאר המעברים ואליהם, ועל מבטים חופשיים מתחום הרחבה.
3. תשמר זכות המעבר לציבור אל החלק הצפון מערבי של הרחבה, הצופה אל נמל יפו.
4. הועדה המחוזית תוודא את קיומו של התאום הנדרש עם רשות העתיקות. הולחו"ף מציעה לשקול קביעת שטחי מסחר בהיקף של 1,000 מ"ר גם בתכנית המוצעת.

עתירה משפטית:

בשנת 2004 עתרו מספר ארגונים ותושבים מקומיים לבית משפט השלום בתל אביב (ה.פ. 200681/04) בדרישה להורות למגישי התכנית לפתוח את השכונה לציבור, כנקבע בהוראות התכנית התקפה. בפסק הדין שניתן ב- 1.8.2007 קבע בית המשפט כי יש לציבור זכות מוקנית לכניסה וליציאה מהשכונה דרך השערים מרחוב יפת ומרחוב המגדלור וכי מניעת הכניסה מהווה הפרה של הוראות תכנית 2527-29 ופוגעת פגיעה של ממש בזכויות הציבור המוקנות לו על פי זיקת ההנאה הרשומה.

פרסומים:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5759 בעמוד 1332 בתאריך 08/01/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/01/2008	מעריב
03/01/2008	הצופה
04/01/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	האגודה האורתודוקסית ביפו	רחוב אבן ראשד 12, יפו 68178
2	חיים וינטרוב (חבי' "מורדות הים")	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 64238
3	טבת רעות	ת"א
4	יפעת טבחוביץ	תל אביב
5	יגנס, טויסטר, בירן	בן-גוריון 1, בני-ברק
6	סמי בוכארי	רחוב קרית האוניברסיטה תל אביב 69978
	אוני' ת"א	קרית האוני' רמת-אביב
מייצג	הישאם שבאיטה עו"ד	רחוב קרית האוניברסיטה תל אביב
	מוסא אבו רמדאן	רחוב קרית האוניברסיטה תל אביב 69978

התנגדות מספר 1:

האגודה האורתודוקסית לצדקה ביפו מתנגדת לתכנית שכן, לטענתה, אישורה של התכנית יפגע וקטין את זכויות הבניה הפוטנציאליות במתחם הכנסייה הסמוך לפרויקט אנדרומדה. כמו כן הם מתנגדים להגדלת כמות הדיירים בפרויקט.

התנגדות מספר 2:

ההתנגדות הינה מטעם חברת "מורדות הים" יזמי הפרויקט ומתייחסת למספר נושאים:

1. היזמים מתנגדים להקצאת חלק מקומת הקרקע והקומה הראשונה במבנים H1, H2, K1, הממוקמים לאורך השצ"פ ברחוב יפת, כמרפסת תצפית. לטענתם מרפסת זו הוקצתה במהלך הדיונים לקידום התכנית עם הועדה המחוזית, כפיצוי על ביטול זיקת ההנאה לציבור בפרויקט. כיום משנותרה זיקת ההנאה לציבור על כנה- מתייחר הצורך במרפסת התצפית וניתן להשתמש בשטח לשמושי מגורים/מסחר.
2. הטענה השנייה מתייחסת לשינוי שטחו של המבנה הציבורי מ- 300 מ"ר בתכנית המאושרת ל-360 מ"ר ולהרחבת השמושים בו מ"חינוך ודת" בתכנית המאושרת- לחינוך, רווחה, בריאות, דת ומוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים" בתכנית המופקדת. בטענה ששימושים אלה יביאו לפגיעה בדיירי הפרויקט ולירידה בערך הדירות. כמו כן מבקש היזם לקרות את שטח החצר הציבורית הצמודה למבנה הציבורי ולהשמישה כמרפסות לדיירים, למניעת רעש ומנימוקים עיצוביים.
3. היזמים מתנגדים למגבלה של קווי הבניה לחניון התת קרקעי הציבורי מתחת לשצ"פ ומבקשים לאפשר את הקמתו מתחת לכל שטח השצ"פ, תוך השארת מקום לבית גידול לצמחיה וזאת כדי לתת מענה לצרכי החניה הציבורית באזור.
4. היזמים מתנגדים לכך שתנאי לאיכלוס המבנים הסמוכים לשצ"פ (H1, H2, K1) יהיה כמפורט בסעיף 10.11 ד' ו- 10.11 ה' בתקנון (הקמת החניון הציבורי, רישומו ורישום השטח הציבורי ע"ש העיריה, וחתימה על הסכם אחזקה, רישום שטח המבנה הציבורי ומגרש הציבורי) – אלא מבקשים שהתנאי יהיה עד להוצאת תעודת גמר למבנים בגלל משך הזמן הארוך של תהליכי רישום המקרקעין.
5. לטענת היזמים נפלו טעויות סופר בטבלאות השטחים המופיעות בנספח הבינוי של התב"ע המופקדת לגבי מספר יחידות הדיור במבנים השונים והם מבקשים לתקנם לפי טבלה שצרפו להתנגדות. השוני העיקרי הוא שבמבנים שאינם בנויים עדיין יש 159 יח"ד לעומת 145 בטבלה שבמסמכים המופקדים וזאת לעומת 125 יח"ד בתכנית המאושרת (סה"כ תוספת של 34 יח"ד ביחס למצב המאושר).
6. היזמים מבקשים לתקן את סעיף 3.1 ג' בתקנון התקנית המאושרת אופן שגודל דירה ממוצע ומינימלי יוגדר לכל הפרויקט ולא למבנה או קבוצת מבנים המוגשים בהיתר בניה.
7. היזמים מבקשים לשנות את סעיף 10 בתקנון תכנית הבינוי המאושרת באופן שחובת האחזקה בפרויקט תועבר לחברת אחזקה מיד עם סיום בניית הפרויקט ולא כעבור 3 שנים כפי שנכתב בתקנון המאושר.

התנגדות מספר 3 ו-4:

ההתנגדות היא מטעם דיירים בפרויקט. המתנגדים מציינים כי הם תומכים בתכנית ורואים חשיבות בחילוצו מהמצב בו הוא שרוי מספר שנים, יחד עם זאת הם מבקשים לתקן מספר נושאים:

1. הדיירים מתנגדים להרחבת השמושים במבנה הציבורי מ"חינוך ודת" בתכנית המאושרת- ל"חינוך, רווחה, בריאות, דת ומוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים" בתכנית המופקדת. בטענה שהרחבת התכליות תפגע בהם ובערך דירותיהם. הם מבקשים לקבוע במסגרת התכנית המוצעת כי המבנה הציבורי ישמש למטרות בית כנסת בשל מחסור בבתי כנסת לתושבים היהודים ביפו.
2. הדיירים מבקשים להגביל את השמושים המותרים בחזית המסחרית לאורך רחוב יפת כך שלא ניתן יהיה לעשות בהם שמוש ל: חנות דגים, איטליז, חנות ירקות ופירות וכן להגביל את שעות הפעילות של העסקים, על מנת למנוע מטרדים לדיירים.
3. הדיירים מבקשים לקרות חלק מהשטח הפתוח הציבורי, הצמוד למבנה הציבורי- כדי למנוע מטרדי רעש.
4. הדיירים מבקשים לצמצם את זכות המעבר לציבור לחלק הדרומי של הפרויקט, בסמוך לבית הנחל בלבד, כדי לצמצם את ההפרעה לדיירים (בניגוד לפסיקת בית המשפט).
5. הדיירים מבקשים לבטל את זיקת ההנאה לציבור בשטח "התצפית" (2 קומות ראשונות של מבנה H2, ולהשמיש שטחים אלה כשטחי מסחר- כדי לצמצם את המטרד כלפי שטח הפנים של הפרויקט.

התנגדות מספר 5 :

ההתנגדות היא מטעם דיירים בפרויקט.

1. המתנגדים טוענים לאי עמידה בדרישות החוק ולנהלים לא תקינים לגבי הפקדת התכנית מול הועדה המחוזית.
2. המתנגדים טוענים כי התכנית המופקדת אינה תואמת את העקרונות שעליהם התבססה התכנית המאושרת. לטענתם, הבינוי המוצע אינו משתלב בבינוי הקיים וייצר חומה בנויה כלפי רחוב יפת שתפגע באופן חמור בנוף, תייצר הצללה, חסימת אור ואויר ותגרום לבידודו של המתחם. כמו כן הוספת יחידות הדיוור תגרום להצפפה ניכרת (25 יח"ד לדונם, לטענתם) שעלולה להחריף בעתיד ע"י שימוש בחוק שבס ובבקשות להקלה בגובה, שהתכנית המוצעת אינה מונעת.
3. המתנגדים טוענים שהרחבת השמושים המותרים במבנה הציבורי עלולה להוות מטרד לדיירים ופוגעת בצרכים ההכרחיים באיזור שהם, לטענתם, חינוך ותרבות, כפי שהוגדרו בתכנית המאושרת.
4. המתנגדים טוענים לעיוותים ואי התאמות טכניות במסמכי התכנית, לאי פירוט לגבי התכליות המותרות בשטח המסחרי ולא עמידה במאזני החניה הנדרשים.
5. המתנגדים טוענים כי התכנית מציגה מצג שוא ויזואלי של היקפי הבניה המוצעים בקומות הגג כשבפועל יש כוונה לבנות יותר. כמו כן טוענים המתנגדים כי למרות שהתכנית מציעה הוספת 6,000 מ"ר – ההוספה בפועל, בהתבסס על הטבלאות המוצגות, היא של 9,600 מ"ר.

התנגדות מספר 6 :

ההתנגדות היא מטעם "עמותת יפו לזכויות האדם", עמותת "במקום", מתכננים למען זכויות תכנון ותושבי יפו. המתנגדים דורשים :

1. להתנות מתן היתר בניה לבניין הראשון שינתן בביצוע כל המטלות המצויינות בתכנית התקפה. כולל פתיחת המעבר כלפי רחוב יהודה מרגוזה.
2. מתנגדים להגבהת המבנים K1, H1, H2 ב-6 מ' נוספים מטעמי חריגה מרצף המרקם ברחוב יפת, שהוא ברובו מרקם לשימור, ולחיזוק אופיה של השכונה כסגורה וכנטע זר בסביבה המקומית.
3. המתנגדים מבקשים להבטיח זכות מעבר חופשית לציבור מהרחובות המקיפים את הפרויקט ובכלל המעברים המיועדים לציבור בתוך שטח הפרויקט, כולל משטח התצפית שמתחת למבנה 1H והוספת סעיף בתקנון שיציין במפורש כי לא תותר הקמת מחסומים או שערים בשטחים אלה.
4. להתנות תוספת בזכויות בניה במתן מענה לדיוור בר השגה במסגרת הפרויקט, ע"פ תמ"א 35.
5. מתנגדים לתוספת של 51 יחידות דיור בפרויקט בטענה שתוספת זכויות זו גורעת מזכויות הבניה העתידיות באזורים הסמוכים ולכן היא צריכה להינתן כתמריץ לשיפוץ מבנים קיימים בעגימי.

מענה להתנגדויות :**מענה להתנגדות מספר 1:**

לדחות את ההתנגדות שכן אין כל קשר בין הגדלת זכויות הבניה בפרויקט לבין תוספת זכויות בניה פוטנציאליות במגרשים הסמוכים של הכנסיה, שכן אין תכנית מתאר או תכנית כללית אחרת הקובעת מכסת זכויות בניה מירביות לאיזור.

מענה להתנגדות מספר 2 :

1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** שכן השטח הוקצה כשטח תצפית כחלופה לשטחים אחרים שבהם הוצע בזמנו לבטל את זכות ההנאה לציבור. אולם, יש חשיבות להשארת מעברים פתוחים וזמינים לציבור משטח הככר בחזית כלפי שטח הרחבה הפנימית. ולכן מוצע לבטל את שטח התצפית בחלקו אולם לשמור על שני מעברים רחבים שיאפשרו גישה נוחה לציבור לשטח הרחבה הפנימית.
2. **לדחות את ההתנגדות :**
 - שכן אין תוספת בשטחו של המבנה הציבורי. 360 מ"ר מתייחס לשטח עיקרי + שטחי שירות, בעוד שהשטח המצויי בתכנית המאושרת (300 מ"ר) – התייחס לשטח עיקרי בלבד.
 - הרחבת השמושים המוצעים בתכנית המופקדת נועדה לאפשר לעיריה גמישות במציאת השמוש הציבורי הנדרש לאזור בעת האיכלוס.
 - קירוי של השטח הציבורי הפתוח יגביל את אפשרויות השמוש בו ויפגע באיכויותיו. כמו כן השמשת הקירוי כמרפסות לדיירים רק תגדיל את החיכוך בין השטח הפרטי לציבורי.

3. **לקבל את ההתנגדות בתנאים:** אין מניעה להרחיב את תחומי החניון הציבורי מתחת לשטח השצ"פ, בתנאי שיובטח עומק מספק לבית גידול לצמחייה ובתנאי שיחתם חוזה בין העיריה לזום לגבי אופן הפעלת החניון והתחזוקה השוטפת.
- אופן רישום הזכויות בשטחים הציבוריים יהיה כמקובל בפרויקטים דומים בעיר.
4. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** לדחות את התנאים הנוגעים לרישום בלבד עד לקבלת תעודת גמר למבנים.
5. **לקבל את ההתנגדות:** אין מניעה לתקן את הטבלאות בהתבסס על היתרי הבנייה שניתנו למבנים השונים ובתנאי שלא ישתנה סך כל מספר היחידות המוצעות בפרויקט.
6. **לדחות את ההתנגדות:** מכיון שאין מנגנון המחייב את היזם לסיים את תהליכי הבניה בפרק זמן מסויים ולאור ההיסטוריה של בניה המתמשכת על פני שנים, מוצע לחייב את העמידה בגדלי הדירות לגבי כל בקשה להיתר בניה בפרויקט, כפי שמופיע בתכנית המאושרת.
7. **לקבל את ההתנגדות.**

מענה להתנגדות מספר 3 ו-4:

1. **לדחות את ההתנגדות:** הרחבת השמושים המוצעים בתכנית המופקדת נועדה לאפשר לעיריה גמישות במציאת השמוש הציבורי הנדרש לאזור בעת האיכלוס. אין בשימושים אלה בכדי לייצר פגיעה גדולה יותר בדיירים מהשמושים המוזכרים בתכנית התקפה. כמו כן מבדיקה שנעשתה בעיריה מסתבר כי אין מחסור בבתי כנסת באזור זה.
2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** לא מומלץ להגביל את השמושים ואת שעות הפעילות באופן מיוחד, אלא להתנות את השמוש המבוקש בעסקים לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.
3. **לדחות את ההתנגדות:** ראה תשובה 2 להתנגדות מספר 2.
4. **לדחות את ההתנגדות:** הבקשה סותרת החלטת בית המשפט והחלטת הולחו"ף.
5. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראה תשובה 1 להתנגדות מספר 2.

מענה להתנגדות מספר 5:

1. הנושא יקבל מענה על ידי הועדה המחוזית.
2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** - מוצע להוסיף הסתייגות בתכנית מבקשות נוספות להקלה בגובה ובצפיפות.
- התכנית המופקדת, מעצם היותה תכנית חדשה, מציעה לבצע מספר שינויים בפרויקט כפי שתוכנן לפני כ-20 שנה. הצפיפות המוצעת בפרויקט (כ-23 יח"ד לדונם נטו), אינה חורגת מצפיפויות של פרויקטים שונים למגורים בעיר.
- גבהי הבניינים המוצעים אינם חורגים באורח ניכר מהמבנים שכבר נבנו בפרויקט וכן ממבנים מאושרים בתכניות סמוכות (בית החולים הצרפתי, בית המכס). כמו כן ישנה חלוקה ל-3 מבנים עם מרווחים ביניהם, לעומת התכנית המאושרת שהציעה רצף בניה כלפי הרחוב.
- השצ"פ המוצע בתכנית בחזית הפרויקט, מרחיק את המבנים החדשים מרחוב יפת ומייצר תחושה פתוחה ומרווחת לאורך הרחוב.
3. **לדחות את ההתנגדות:** ראה תשובה 1 להתנגדות מספר 3 ו-4.
4. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** מוצע לפרט את התכליות המותרות בשטח המסחרי ולתקן תיקונים טכניים לא מהותיים כנדרש.
 - לא נדרשה עריכת התכנית ע"פ נוהל מבא"ת.
 - פירוט השטחים לעיקרי ושרות מופיע לגבי יעודים ששטחם שונה ביחס לתכנית המקורית. כל שאר היעודים נותרו בשטחם ע"פ התכנית המאושרת.
 - גודל השטח המיועד ל"אזור מגורים מיוחד" מופיע בטבלה שבתשריט התכנית, כמקובל.
 - הנושאים הטכניים במסמכי התכנית המצויינים בהתנגדות אינם מהותיים וניתנים לתיקון במידה וידרש.
 - גובהם של מבנים D ו-C, שונה במסגרת תכנית בינוי (2527/3), שאושרה בועדה המקומית ב-2.3.2005.
 - לפי הטבלה בנספח התנועה והחניה המהווה חלק מהמסמכים בתכנית המופקדת מספר מקומות החניה הנדרשים, כולל 50 מקומות חניה לציבור -443 ומספר המקומות המתוכננים - 580. כלומר מעל ומעבר לתקן הנדרש.
5. **לדחות את ההתנגדות:**
 - התכנית קובעת את עיקרון התכנית של קומת הגג, 60% משטח קומה טיפוסית, ומשאירה גמישות לתכנון המפורט בקביעת הגדלים והצורות הסופיות.

- התכנית המאושרת לא קבעה שטחי שירות. תכנית הבינוי שאושרה בהתאם להוראות התכנית המפורטת קבעה את שטחי השירות בפרויקט (ע"פ השינוי בחוק משנת 1992). לפיכך ההפרש המדובר נובע מתוספת שטחי השירות ולא מתוספת שטחים מעבר ל-6,000 מ"ר.

מענה להתנגדות מספר 6 :

1. **לדחות את ההתנגדות:** מכיון שהפרויקט ניתן לביצוע בשלבים- לא ניתן לקשור את המטלות המהוות חלק אינטגרלי מהמבנים C ו-D (המבנה הציבורי, החצר והמעבר מרחוב מרגוזה), עם המטלות הקשורות לבניית מבנים H1, H2, ו-K1 (השצ"פ, החניון הציבורי, המעברים ממזרח).
2. **לדחות את ההתנגדות:** ראה תשובה 2 במענה להתנגדות מספר 5.
3. **לקבל את ההתנגדות:** לקבוע בהוראות התכנית כי לא יוצבו שערים או מחסומים בכניסות לפרויקט ובשטחי המעבר לציבור בתוך הפרויקט.
4. **לדחות את ההתנגדות:** קביעת הקריטריונים העירוניים והתנאים הנדרשים להקמת פרויקטים לדיוור בר השגה עדיין לא הושלמה, לפיכך לא מומלץ בפרויקט זה.
5. **לדחות את ההתנגדות:** ראה מענה להתנגדות מספר 1.