

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**סדר יום מס' 09-0017 מיום 05/08/2009**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 05/08/2009 בשעה 09:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 09-0013 מיום 24/06/2009		
	אישור פרוטוקול 09-0014 מיום 08/07/2009		
	אישור פרוטוקול 09-0015 מיום 22/07/2009		
	אישור פרוטוקול 09-0016 מיום 29/07/2009		
09:00	תכ' 2971 - חניון ככר רבין ותכ' 3574 בניין עיריית ת"א דיון בפיצויים	1	1.
	חלקה 35 בגוש 9006 דיון בהפקעה - דיון רגיל	12	2.
	תכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרש מבני ציבור בשכונת המשתלה - תב"ע 2069 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14	3.
09:30	בקשה לאיחוד חלקות לוינסקי 109-111 גוש 6946 חלקות 26, 27 דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות	16	4.
	מתחם דבורה הנביאה פינת ראול ולנברג - תוספת זכויות עבור משרדים ודיון מוגן דיון בהפקדה	18	5.
10:15	תוספת קומות לאגף הקרדיולוגיה - המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי דיון בהתנגדויות	21	6.
10:45	בקשה לאיחוד חלקות 2,4,5 בגוש 6907 רח' הרברט סמואל 86,88,90 הירקון 77,75,79 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות לאחר פרסום	30	7.
11:15	דרך שלבים בקטע דרך בן צבי - רח' נס לגויים דיון בהפקדה	34	8.
11:45	תכנית מתאר תל-אביב - יפו דיווח לוועדה על התקדמות הכנת התכנית - חלופות תכנון עקרוניות	37	9.
12:15	הצגת מודל נת"ע בוועדה המקומית ע"מ מנכ"ל נת"ע		10

בכבוד רב,

אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-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		
שחיי 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 33-35  
תא/מק/2572ג - מתחם בן גמליאל

בכבוד רב,

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

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

**פרוטוקול מספר 09-0014  
ט"ז תמוז התשס"ט 08/07/2009 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	תכנית 2615א' - יצחק אלחנן מרכז - תביעות פיצויים דיון בפיצויים (2)
2.	11	סלומון 7 פינת הנגב 13 דיון בהפקדה
3.	15	כיכר עליה ב' - תכנית בינוי דיון בהפקדה
4.	20	יגאל מוסינזון 35 דיון בהפקדה
5.	21	תוספת זכויות במיקדו סנטר דיון בהפקדה
6.	23	תוספת חדרי יציאה לגג לתע"א 116א-7 עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	25	בית גזית שינוי שלביות דיון בשינוי שלביות
8.	27	מרכז נווה עופר דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

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

**פרוטוקול מספר 09-0015  
א אב התשס"ט 22/07/2009 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
חלק מחלקה 30 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	.1
הפקעות בגוש 6932 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
בקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד -תשריט מס 444 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	5	3.
הירקון 108 דיון נוסף לאחר חו"ד מיטל להבי	8	4.
תחנות דלק בתל-אביב דיון באישור מדיניות	16	5.
בני דן 28 דיון בהפקדה	19	6.
מתחם אסותא דיון בדיווח החלטת הוועדה המחוזית	22	7.

בכבוד רב,

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

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

**פרוטוקול מספר 09-0016  
ח אב התשס"ט 29/07/2009 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
מרכז נווה עופר דיון להמשך שמיעת התיחסות היזמים להתנגדויות וקבלת החלטת הועדה	1	.1

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תכ' 2971 - חניון ככר רבין ותכ' 3574 בניין עיריית ת"א דיון בפיצויים	05/08/2009 - 0017-09ב' - 1

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר דוד אנזנברג ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה

### רקע:

בתאריך 21/5/2009 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית 2971 "חניון ככר רבין" ותוכנית 3574 "בנין עיריית תל-אביב".

### פרטי הנכסים

גוש : 6953  
חלקות : 91+93  
תני חלקות : 1,2,4-8,19-24,29,32-34 (חברת פרויקט גן העיר בע"מ), 9,10,19 (חברת מגורי גן העיר בע"מ).  
שטח קרקע רשום : 21,081 מ"ר  
כתובת : רחוב אבן גבירול 71, תל אביב  
הזכויות בנכס: חכירה ל- 99 שנים ("החל ביום חתימת שטר החכירה הראשון")  
סוג הנכס (התובע): חניון ומרכז מסחרי "גן העיר"

### תיאור הנכס והסביבה

#### תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את קניון "גן העיר" ואת החניון הציבורי הצמוד אליו(הנ"ל בהתייחס לרשימת תתי החלקות המפורטים בפרק 8).  
קניון "גן העיר" בתל אביב ממוקם בשטח בו שכנו בעבר גן הדסה וגן החיות. מדובר בחטיבת קרקע בשטח של כ- 21 דונם שנחכרה מעיריית תל אביב.

המבנה כולל קניון הבנוי סביב חצר פנימית (מעין פטיו) עם שתי קומות מסחריות הפונות לחצר הפנימית, גג מסחרי ומעליו מגדל מגורים יוקרתי בן 26 קומות ואת "מרכז עינב", המשמש כאולם כנסים קטן של עיריית תל אביב וכאולם מופעים. על גג המרכז המסחרי משתרע גן ציבורי פתוח, הממשיך את הגן הציבורי שממערב למבנה. מהגן שעל הגג קיימת גישה אל מרכז עינב ואל מגדל המגורים.  
שטחו המבונה של מתחם גן העיר כ- 41,000 מ"ר.

מרכז הקניות עצמו בן 21,000 מ"ר. במקום קניון דו מפלסי (בחלקו הקטן תלת מפלסי) ובו קרוב ל- 100 חנויות. לקניון צמוד חניון ובו כ- 1,000 מקומות חניה בחלקם (132 חנויות) צמודים למגדל המגורים. חניון "גן העיר" הינו חניון ציבורי הפועל כחניון בתשלום.

#### תיאור הסביבה

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים מבניה ותיקה לצד מוסדות ציבור, כגון מבנה עיריית ת"א וכיכר רבין. מתחם "גן העיר" כולל מרכז מסחרי דו מפלסי, חניון תת קרקעי, בנין מגורים יוקרתי, שטחים פתוחים ומרכז תרבות עירוני (מרכז עינב).  
הרחובות הגובלים בנכס, בעיקר רחוב אבן גבירול, הינם רחובות עם חזיתות מסחריות פעילות. ברחובות הגובלים עוברת תנועה כבדה של כלי רכב כולל אוטובוסים ורכב כבד.

### תרשים סביבה



### פרטי התובעים:

מגורי גן העיר בע"מ (1987).

פרויקט גן העיר בע"מ (1987).

**בא כוח התובעים:** עו"ד יובל גלאון (כתובת: מגדל סונול, קומה 20, דרך בגין 52 תל-אביב. מיקוד 67137).

### הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאיי התובעים, גיא צדיק, שיעור הפגיעה במרכז הקניון והחניון עומד על 50,000,000 ₪ (חמישים מיליון ₪) לא כולל מע"מ.

### עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים גיא צדיק מיום 18.5.09:

פגיעה ישירה

להלן ראשי הפגיעה:

בניית המעבר המקשר ישירות את מבנה העירייה ומרכז עינב יביא להפחתה בתנועת האנשים העוברים דרך מרכז הקניות למרכז עינב, כפי שקיים טרם לחיבור המבנים.

בינוי של חניון תחת ככר רבין ופתיחתו לציבור הרחב בשעות הערב ללא תשלום יהפוך את חניון גן העיר ל"חניון רפאים" בשעות הלילה.

שינויים במערך התנועה ועומסי התנועה שיגרמו עקב המעבר לחניון ככר רבין יפגעו בגישה לחניון גן העיר. בניה של חניון ככר רבין בסמוך לחניון גן העיר המהווה כיום את החניון היחיד באזור תפגע בהכנסות מהחניון, היות ושווי החניון כעסק חי נגזר מהכנסותיו הרי שיש בכך כדי להשפיע על שווי החניון.

מיקומו של חניון נוסף בסמוך לחניון גן העיר פוגע ביחודו של החניון ובכך פוגע בתכונות הקרקע שלו, בין היתר, מיחודיות זו. יצויין כי חניה הינה משאב היורד לעומק היעוד של הקרקע ולא רק לאופייה המסחרי.

פגיעה עקיפה:

הנקודות אשר ניתן לסווגן כפגיעה עקיפה הן כדלקמן:

• אישור תוכנית 3574 ותוכנית 2971 המהוות רצף תכנוני אחד משנה את אופי "ככר רבין" מאזור המשמש להתכנסויות ועצרות לאזור המשמש לחניון בשימוש יומיומי אינטנסיבי.

• תוספת אלפי מקומות חניה באזור זה תביא ליצירת עומסי תנועה כתוצאה מהכניסות והיציאות מהחניה. עומסי תנועה אלה פוגעים בנכס בשני אופנים כדלקמן:

1. הגדלת זיהום האויר בסביבה.

2. עיכוב בהגעה למרכז הקניות, כך שבפועל עומסי התנועה אשר יוצרו בשל הכניסה לחניון יפגעו בנגישות לכניסה למרכז הקניות.

גובה הפיצוי:

שווי המצב הקודם, בשומת התובעים, הוערך בסך 450,000,000 ₪ (ארבע מאות חמישים מיליון ₪) שווי המצב החדש, לאחר אישור תכנית 2971 ו-3574 הוערך בסך 400,000,000 ₪ (ארבע מאות מיליון ₪).

כפועל יוצא, הוערכה ירידת הערך הנטענת, כתוצאה מאישור תכנית 2971 ו-3574, לסך של 50,000,000 ₪ (חמישים מיליון ₪)

### עיקרי חו"ד שמאי הועדה המקומית מר דוד אנזברג:

יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון מסיבות רבות ושונות שיפורטו להלן:

#### א. תכנית תא/2971 אינה תכנית גובלת

טענת התובעים הינה כי יש לראות את שתי התכניות כרצף תכנוני אחד, זאת על מנת להתגבר על מכשול "אי הגבילות" הקיים ביחס לתוכנית 2971.

לדעתי מובן שלא כך הדבר, וכפי שמוצג להלן, מדובר בשתי תכניות עצמאיות ונפרדות שכל אחת מהן עוסקת בנושא אחר ותחולתה בתחום גיאוגרפי אחר. התכניות, כפי שאף פורט בתביעה, אושרו בהפרש של שנתיים זו מזו. הסיבה הברורה והשקופה לטיעון זה של התובעים הינה בנסיון לגבור על נושא ה"גובל", כפי שיפורט בהמשך.

חוק התכנון והבניה קובע תנאים בסיסיים לקביעת הזכאות לפיצויים לפי סעיף 197. התנאי הבסיסי וההכרחי להגשת תביעת פיצויים מחייב שהנכס התובע יגבול וישיק פיזית בנכס הנתבע. על הנכס שננטען

ש"נפגע" ("גן העיר" במקרה זה) לגבול ולהשיק השקה פיזית ממשית בתכנית ה"פוגעת" ובלשון סעיף 197(א') לחוק התכנון והבניה.

עיון בקו הכחול, כפי שהוא מופיע בתשריט תכנית מס' תא/2971, מצביע על כך שאין כל השקה פיזית בין מתחם "גן העיר" לבין תכנית תא/2971. גבולה הצפוני של תכנית תא/2971 הינו בנין עיריית תל אביב. הדבר מפורט בבירור ומוצג הן בתשריט התכנית והן בתקנון התכנית. גם קו הבנין התת קרקעי המסומן בתשריט התכנית אינו גובל ב"גן העיר" וזהה לקו הכחול העילי של התכנית. רוחב כל הרצועה מגן העיר לגבול תכנית תא/2917 כולל הבנין והדרך הינו כ- 40 מ'. מכאן עולה, באופן חד משמעי, שבגין תכנית תא/2971 לא ניתן, בהעדר התנאי הבסיסי של השקה פיזית, לתבוע פיצויים לפי סעיף 197.

### **ב. "פגיעה כלכלית" אינה נושא לפיצוי לפי סעיף 197**

בחוות דעת החברות התובעות נטען, כאמור, בין היתר, לפגיעה כלכלית במקרקעין הנדונים. "ראשי הנזק" של הפגיעה כלכלית בנכס הינם לטענת התובעים:

1. הפחתה בכמות העוברים במרכז הקניות.
2. חניון גן העיר יפסיק להיות חניון יחידי באזור ובעקבות זאת הכנסותיו יפגעו.

בפסק דין יוסף כהן (בר"ס 10510/02 ועמ"מ 10549/02) נקבע באופן מפורש וחד משמעי כי פגיעה כלכלית אינה נושא לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

### **ג. החובה להגיש שומה מפורטת ומנומקת עם תחשיבים**

אין בשומת התובעות כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם המבססים את הקביעה הפסקנית בדבר ירידת הערך. מדובר בקביעה סתמית - ללא כל ביסוס בנתונים. בנוסף, כפי שפורט, כלל לא ברור מהו בדיוק הנכס הנפגע - כל המרכז המסחרי, החניון, חלקים מהם וכו'. אין בשומה כל נתון המאשש את טענת הפגיעה ולא הוצג כל תחשיב בדבר השווי "לפני" והשווי "אחרי". זאת בנוסף לעובדה שתכנית תא/2971 כלל אינה בררת תביעה מאחר ואינה עונה להגדרת הגובל.

בנוסף, כפי שנקבע בפסיקה, השווי אחרי "חייב להיות מוסבר ונגזר מערכים שמאיים".

נצטט לענין זה מתוך פסיקת ועדת ערר מחוז המרכז בענין "נתב"ג 2000" בה נדחו מאות ואלפי תביעות: "אין מחלוקת על כך כי העיקרון הבסיסי השולט בין שיטות השומה השונות הוא עקרון ההשוואה או עקרון שווי השוק. על פי עקרון זה, על מנת לקבוע את שווי של נכס מקרקעין יש להשוותו לנכסים אחרים שנעשו בהם עסקאות ומחירם, לכן, כבר ידוע, ולגזור מעסקאות אלה את מחיר הנכס הנדון. מבחן זה מבוסס על המחיר ששולם בעסקאות אחרות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, לנכס דומה בגודלו, במיקומו, באיכותו ובשאר תכונותיו, תוך ביצוע ההתאמות המתבקשות." באותו ערר מצוטט גם ערעור אזרחי 210/88 "החברה להפצת פרי הארץ בע"מ" נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא בו נאמר: "עולה מן האמור, שלצורך חישוב שיעור הפגיעה לענין סעיף 197 לוקחים בחשבון את הנזק שנגרם למקרקעין בפועל, קרי: את הפגיעה האמיתית (ההדגשה שלי - א.ד.) שנגרמה למקרקעין עקב התכנית ולא את הנזק ש"אדם סביר" היה צופה למקרקעין אילו הסתכל בהוראות תכנית המתאר, מבלי להתייחס לנתונים הקונקרטיים של המקרקעין".

בשומת התובעים שהוגשה, יש לכאורה, הצגה של שווי "לפני" ושווי "אחרי", אבל לא הוצג כל תחשיב שמאי אמיתי שיוכל להסביר, אם בכלל, את ערכי השווי ואת מהות ירידת הערך הנטענת ולמה בדיוק היא מתייחסת.

שומות בלתי מספקות ובלתי מפורטות וללא תחשיב (בנוסף למפורט ביחס לנתב"ג 2000) נבחנו ונדחו גם ע"י גופים סטטוטוריים אחרים כועדות ערר ובתי משפט. (ראה פירוט בשומת הועדה המצ"ב).

מהדוגמאות שהוצגו עולה באופן ברור מדיניות ועדות הערר ובתי המשפט:

1. יש להגיש שומה מפורטת ומנומקת עם נתונים כמותיים ועם קביעה מפורשת של "השווי לפני" ו"השווי אחרי". השווי אחרי חייב להיות מוסבר ונגזר מערכים שמאיים והוא לא יכול לנבוע מקביעה סתמית של שיעור ירידת הערך.
2. כאשר השומה המוגשת לא מפורטת ולא מנומקת לא תמנה ועדת הערר שמאי מכריע ("איננו סבורים כי ניתן להתיר לשמאי מכריע לקבוע מהו שיעור הפגיעה").
3. אין להתיר "מקצה שיפורים" לשומת התובעות ("אנו סבורים כי אין מקום לאפשר לשמאי התובעים לתקן שומתו"). ראה החלטת ועדת ערר למחוז ת"א ביום 9.6.2005 בענין תכניות הר/5145/05 והר/190.

4. קיים הצורך שלא להטיל על ועדה מקומית, שהיא רשות ציבורית, תשלום פיצויים שעל פניו אינם מוכחים. האמור לעיל מחייב את כל המגישים תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והדבר אושש וחוזק ע"י החלטה של ועדת הערר מחודש מאי 2009 בענין "קסיס". (ראה סעיף 1.4 בחוות דעת המפורטת).

#### ד. התייחסות ספציפית לתביעה

כאמור, הוכח כי התביעה לא עומדת בכללים המינימליים הנדרשים להגשת תביעת פיצויים.

בנוסף, התייחסנו למספר נקודות בשומה גופא. להלן נתייחס, באופן ספציפי ומפורט, לנקודות נוספות בשומת התובעים:

- כאמור, הוגשה תביעת פיצויים משותפת בגין שתי תכניות (תא/2971 ו- תא/3574), זאת בהתייחס ל"הצהרת" התובעות, כי שתי התכניות חד הן. לענין זה, כבר הוכח שבפועל מדובר בשתי תכניות עצמאיות ונפרדות ולא ניתן לשנות את הקו הכחול על פי רצון התובעים. בנוסף, הוכח כי התכנית הדרומית (תא/2971) העוסקת בחניון המוצע מתחת לכיכר רבין כלל אינה גובלת בנכס התובע, הן מעל הקרקע והן מתחת לקרקע, ובגינה לא ניתן לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- השומה, כפי שהוגשה, חפה מכל נתון ותחשיב שמאי וכן מנתונים מספריים וכמותיים לענין השוויים. בשומה נקבע באופן סתמי השווי הישן וכן נקבע כנ"ל גם השווי החדש ומערכים אלה נגזרה, לכאורה, ירידת הערך. לא הוצג כל נתון מספרי, כל ערך, כל עסקה או נתון שווי אחר להוכחת הירידה בשווי. יתרה מזו, כלל לא ברור מהו הנכס הנפגע. האם מדובר בחנויות, בחניון, בשניהם גם יחד, או בכל קומבינציה נדל"נית אחרת? גם לא טרחו התובעות לציין את החלק המדויק של כל חברה בהותירן מלאכה זו לעירייה. בענין זה נציין כי מעיון בנסח עולה כי רשומות חכירות לזכות חברת מנרב אחזקות בע"מ שכלל אינה בין התובעות.

- לטענת התובעים קיימת פגיעה עקיפה בגין תוספת אלפי מקומות חניה שיביאו לעומסי תנועה. עומסי התנועה, לשיטת התובעים, יגרמו להגדלת זיהום האויר בסביבה ולעיכוב בהגעה למרכז הקניות ולחניון. בהקשר לטענה זו לא הוצג ולא הוגשה כל "חוות דעת של מומחה" להערכת הנזק, אם בכלל. אין כל התייחסות לנורמה המותרת בנושאים אלה ולחריגה הצפויה ממנה. כיצד ניתן לתבוע 50,000,000 ש"ח (חמישים מליון ש"ח!!!) ללא "חוות דעת של מומחה" בנושאים הפוגעים וללא הצגה של כל נתון מספרי? מהיכן וכיצד נקבע השווי של 450,000,000 ש"ח? וכי. לא די לומר כי "עומסי תנועה אלו פוגעים" בכדי לתבוע 50,000,000 ש"ח. יש טענות נוספות בדבר ירידה צפויה במספר המבקרים בקניון ובחניון. גם כאן קיימים מודלים ידועים לבחינה של נושא זה. על כן, טענה זו לא הוכחה ע"י התובעים ויש לדחותה.

#### תכנית תא/3574

- כאמור, תביעת הפיצויים הוגשה גם בעקבות אישור תכנית תא/3574 "הרחבת בנין עיריית ת"א" כשהתביעה בפועל הוגשה לשתי התכניות במאוחד ולא מצוין מה חלקה של כל תכנית בתביעה. מעיון בהוראות תכנית תא/3574 עולה כי התכנית קובעת תוספת של 3 קומות מעל לקיים והרחבת קומות ושיפוץ הכניסה הקיימת. סה"כ תוספת בניה של 13,000 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות.

כן נקבעו בתכנית הוראות בדבר חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38. השימושים המותרים מתחת לפני הקרקע הינם לפי תכנית ע'1. השימושים המותרים מעל לפני הקרקע כוללים: אכסדראות, קבלת קהל, מזנונים ובתי קפה לשירות הבנין, שירותי דלפק (דואר, בנק וכיו"ב), תצוגת שימושים בעלי אופי ציבורי, משרדים ושטחי שירות. הבנין המוצע בן 2 קומות מרתף, קומת קרקע, כניסה, קומת ביניים ו-15 קומות טיפוסיות. סה"כ 18 קומות מעל 2 קומות מרתף.

כאמור, שומת התובעים מתייחסת לשתי התכניות כמקשה אחת. מבדיקת שומת התובעים עולה כי ניתן, לדעתי, ליחס (בלי להסכים) לתב"ע תא/3574 רק את הפגיעה (הנטענת) הבאה:



"בניית המעבר המקשר ישירות את מבנה העירייה ומרכז עינב יביא להפחתה בתנועת האנשים העוברים דרך מרכז הקניות למרכז עינב".  
 ברור שטענה זו אין לה כל בסיס והיא לא הוכחה ולא פורטה, כיתר הטענות. די לבקר במקום בכדי להיווכח במופרכות הטענה. האם מצבו של גן העיר כה רעוע עד כי בניית מעבר של 30 מ"ר תפגע בו כלכלית?  
 בהקשר זה נציין כי "שכח" שמאי התובעים להזכיר את הקהל הנוסף שיגיע לבנין העירייה בעקבות תוספת הבניה וחלקו הגדול יגיע גם לחניון ולקניון.  
 כל האמור בפרקים הקודמים לגבי חוסר תחשיב וכו' מתייחס גם לתכנית תא/3574 בנפרד.

### לסיכום מסקנות שמאי הועדה:

להלן פירוט סיבות הדחיה העיקריות:

1. תכנית תא/2971 אינה גובלת ולא ניתן לתבוע בגינה פיצויים לפי סעיף 197.
2. לא הוכחה כל פגיעה בשווי הנכס בעקבות אישור תכנית תא/3574.
3. אין תיאור והגדרה של הנכס התובע.
4. שומת התובעות לא עומדת בחובת הכנת חוות דעת מנומקת, מפורטת ועם ערכי שווי.
5. אין התייחסות בשומה לנושא הבעלות של עיריית תל אביב בנכס.
6. לא הוצגו בשומת התובעות כל נתונים, תחשיבים, מדדים, ערכים וכו' ("הכל דיבורים").
7. אין התייחסות בשומה לשיטות מדעיות וסטטיסטיקות להערכת נזקים צפויים.
8. לא ניתן לטעון לפגיעה כלכלית (מוכחשת) בתביעה לפי סעיף 197.
9. אין כל הסבר כיצד הגיע לערכי השווי.
10. עקרון הודאות הבא למנוע תביעות סרק ולאפשר לרשות לכלכל צעדיה.
11. אין כל הוכחה, ולא מזערית, בדבר ירידת ערך כלשהי.

### חו"ד היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד עמי פזטל:

1. התובעות, הינן שתי חברות: פרויקט גן העיר בע"מ (להלן – "חברת הקניון") ו-מגורי גן העיר (1987) בע"מ (להלן – "חברת החניון"), הטוענות לפגיעה בנכסים שבחכירתן: קניון "גן העיר" והחניון הצמוד לו (להלן ביחד – "הנכסים"), בגין אישור שתי תכניות: תכנית תא/3754 (להלן – "תכנית לשיפור תפקוד בניין העירייה") ו-תכנית תא/3971 (להלן – "תכנית ככר רבין"). התכניות החדשות האלה אושרו כדלקמן:  
 "התכנית לשיפור תפקוד בניין העירייה" אושרה למתן תוקף בי.פ. 5531 מיום 23.5.06.  
 "תכנית ככר רבין" אושרה כשנתיים לאחר מכן בי.פ. 5777 מיום 20.2.08. שתי התכניות ביחד יכוננו להלן – "התכניות החדשות".
2. התובעות חוכרות את "הנכסים" מהעירייה והגישו תביעותיהן עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, באמצעות עו"ד יובל גלאון, בגיבוי חוות דעת שמאית של מר גיא צדיק (להלן – "שומת התובעות").  
 עפ"י "שומת התובעות" נפגעו "הנכסים" – וירד ערכם – בעקבות אישור "התכניות החדשות".
3. התביעות הן מוזרות ומופרכות על פניהן. אף בלי להיכנס לפרטי התביעות, ניתן להבחין מיד כי "התכניות החדשות", לא רק שאינן פוגעות בנכסי התובעות בשום צורה ואופן, אלא, בבירור, מעלות ומשביחות את ערך "הנכסים", משום שהן מסדירות את החנייה באיזור כמו גם את הגישה ל"נכסים", וממילא אף יביאו לתיגבור תנועת הקונים והמבילים בקניון. וכי יכול מישוהו – פרט לתובעות – להעלות על הדעת כי "התכניות החדשות" דווקא תפגענה בקניון?  
 מעבר לכך: התביעות לוקות מיסודן, בהתבססן, לכאורה, על פגיעה, מבחינתן, באלמנט מרכזי ("הפסד פרנסה") שאינו כלל בר תביעה עפ"י סעיף 197, באשר אין – ולא כלום! – בין אלמנט זה לבין שינוי תכונות הנכסים התובעים (ורק שינוי בתכונות יכול להיות בסיס לתביעה עפ"י סעיף 197), וגם זאת:

קניין גן העיר וחניון גן העיר ("הנכסים") כלל **אינם גובלים** "בתכנית ככר רבין" (והרי עיקר טענות התובעות מופנות כלפי "תכנית ככר רבין"). אין כאן גבילות לפי כל קנה מידה, משפטי ופיזי כאחד, בין הנכסים ל"תכנית ככר רבין". פשוט, "הקו הכחול" של "תכנית ככר רבין" אינו גובל בנכסים, אדרבא: חיץ ענק (של בניין העירייה) – מפריד בין שתי התכניות!

ניסיון התובעות "לחבר", לצורך תביעתן, באופן מלאכותי והזוי משהו, בין "תכנית שיפור תפקוד בניין העירייה" לבין "תכנית ככר רבין" (רק כדי, לנוחותן ולצרכיהן, ליצור, כאילו, גבול משותף) – ניסיון סרק הוא, מגוחך כשלעצמו. הרי התובעות עצמן יודעות כי באין גבילות כלפי "תכנית ככר רבין", תביעתן המרכזית מתמוטטת וקורסת מאליה ונועדה להידחות **על הסף** (כדברי כב' השופטת נשיאת ביהמ"ש העליון בייניש, בפס"ד ויטנר, ראה להלן).

5. בשורה התחתונה: התביעות "מצוצות מן האצבע", לא בסיס להן, לא עילה משפטית, אף לא הגיון.

יתרה מזו: אפילו שומה מטעם התובעות, המבוססת על תחשיבים, נתוני שוק כלשהם **המגלים – איכשהו – "ירידת ערך" – לא קיימת ולא הוגשה!** וכי איך בכלל תהיה קיימת כשהנתונים האמיתיים בשטח יכולים להעיד רק על אפשרות של עליית שווי הנכסים בעקבות "התכניות החדשות"!

6. **כל "שומת התובעות"**, כפי שהוגשה מטעם התובעות, מתבטאת ומסתכמת במילים (עמ' 18 לשומה); **"בשים לב לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי אמדן שיעור הפגיעה ... למועד הקובע הינו ... 50 מיליון (!) ש.ח."** **כך סתם!** על שומה שכזו מתבססת תביעה של 50 מיליון ש.ח? מדהים בחוצפתה!

לא פירוט, לא נתונים השוואתיים של "לפני" ו"אחרי" "התכניות החדשות", לא מחירי שוק, לא מספרים, לא עסקאות, כלום. רק – 50 מיליון ש.ח! לפי **כל הפסיקה** דין תביעה המבוססת על שומה מעין זו להידחות מיד **ועל הסף**, אפילו בלי להתייחס אליה. ראה, בעניין זה, הפסיקות בהמשך חוות דעת זו וכן בחוות הדעת המפורטות של השמאי מטעם הועדה המקומית, מר דוד אייזנברג (להלן – "שמאי הועדה"), הנלווית לחוות דעתנו זו והמוגשת, במקביל, לוועדה המקומית, ואשר הועדה מתבקשת לאמצה, כחלק אינטגרלי מהחלטתה.

7. כפי שכבר צוין לעיל, הרי "הנכסים" התובעים **אינם גובלים כלל** ב"תכנית ככר רבין". התובעות מנסות, בכל מיני פרשנויות, לכל מיני שיברי החלטות, מתקופה **של טרום** אישור "תכנית ככר רבין" להגיע ולהביא למצב אבסורדי לפיו, **כאילו**, שתי התכניות – אחת הן! לא רק שהשכל הישר דוחה פרשנות כזו, לא רק שהעובדות הפשוטות (דהיינו, "הקווים הכחולים") סותרות לחלוטין תיאוריה כזו, הרי כבר נאמר במפורש ע"י כב' ביהמ"ש העליון (בפס"ד ויטנר" עמ"מ 2775/01) כי פסה מן העולם הפרשנות המאפשרת גמישות לגבי מיקום "הקו הכחול", **שהרי, מאז פס"ד ויטנר, רק גבילות פיזית לקו הכחול של התכנית החדשה** (בענייננו "תכנית ככר רבין") מאפשרת **תביעה של נכס גובל** עפ"י סעיף 197. כך נאמר בפס"ד ויטנר: **"א) תחום התכנית הוא המקום בו מסומן "הקו הכחול" על גבי תשריט התכנית, ואין לקבוע גבולות אחרים לתכנית לצורך תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197.** **ב) התובעות אינן יכולות "לצייר" "קו כחול" חדש, כרצונן, או להשיג על "הקו הכחול" הקיים – לאחר שהתכנית אושרה!"**

והרי זה מה שרוצות התובעות לעשות כאן בניגוד מוחלט לפסיקה. הנה כך נאמר בפירוט "בפס"ד ויטנר" (פסקה 30), כאילו בתשובה ישירה לטענות התובעות בענייננו, בעניין "הקו הכחול" של "תכנית ככר רבין": **"30. אין בידינו לקבל גישה זו לשאלת תחום התכנית (מעבר ל"קו הכחול" – ע.פ.), ונראית לנו יותר הגישה שמציע היועץ המשפטי לממשלה, אשר טען כי המקום להעלות טענות בדבר תחום התכנית, איננו בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197, אלא בשלב ההתנגדויות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק. זאת משום שטענות אלה מהוות למעשה תקיפה עקיפה של תכנית תקפה. בעל עניין בקרקע הרואה עצמו נפגע מתכנית רשאי להגיש התנגדות על-פי סעיף 100, והתנגדות זו תתברר בטרם תאושר התכנית (הדגשה שלי – ע.פ.). בשלב זה התכנית עוד עשויה להשתנות בהתאם להתנגדויות, ולפיכך אם ברצונו של אדם להשפיע כל תכנית, לרבות על תחום התכנית כפי**

שמסומן בתשריט, הדרך הנכונה לעשות כן היא בהתנגדות. במידה והתנגדותו של אותו אדם אינה מתקבלת, פתוחה בפניו הדרך להגיש עתירה לבית המשפט המוסמך כנגד תוקפה של התכנית. בשלב המאוחר של תביעת פיצויים לפי סעיף 197, לעומת זאת, אין לועדת הערר סמכות לקבוע תחום תכנית שונה מזה שנקבע בתכנית ואושר ופורסם כדין. (הדגשה שלי – ע.פ.). בהיעדר סמכות לועדת הערר, מובן כי אין סמכות גם לבית המשפט לעניינים מינהליים הדין בערעור המינהלי (ראו והשוו: עניין רובינשטיין הנ"ל, בע' 657-658).

מרגע שאושרה תכנית, מעמדה הנורמטיבי הינה של חקיקת משנה (ראו למשל: ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה נ' הועדה המיוחדת, פ"ד נא(2) 825, 851; ע"א 119/86 קני בתים נ' הועדה המקומית, פ"ד מ(5) 727, 742), ועל כן יש ממש בטענת בא-כוח היועץ המשפטי לממשלה לפיה על תחום התכנית להיות אחיד לכל דבר ועניין. כמו כן, מרגע שהתכנית אושרה, ישנם צדדים שלישיים מעוניינים העלולים להסתמך על התכנית בגבולות שפורסמו (ראו למשל בג"צ 10/00 עיריית נתניה נ' המפקחת על התעבורה מחוזות תל-אביב והמרכז, פ"ד נו(1) 739, 754; ע"א 8797/99 אנדרמן נ' ועדת הערר המחוזית, פ"ד נו(2) 466, 479). לפיכך, אין לאפשר שינוי תחום התכנית במסגרת תביעה לפי סעיף 197. טעם נוסף לכך שאין לאפשר שינוי הגבולות לצורך סעיף 197, הוא כי אפילו אם תחום התכנית ישונה רק לעניין סעיף 197, ולפיכך החשש כי ייפגעו צדדים שלישיים – אשר הסתמכו על התכנית כפי שפורסמה – קטן, הרי שהאפשרות כי תחום התכנית ישונה לשם הכללת תובעים נוספים בגדר סעיף 197 יוצרת חוסר ודאות בקרב הוועדות המקומיות (הדגשה שלי – ע.פ.), אשר לא יוכלו לדעת מראש מהו היקף התובעים הפוטנציאליים, אותם תיאלץ לפצות בגין התכנית. על חשיבותו של עיקרון הודאות בנוגע להיקפי החיוב של הוועדות המקומיות עמדנו לעיל, והדגשנו כי עיקרון הודאות (הדגשה שלי – ע.פ.) הינו שיקול בעל משמעות בבחירת הפתרון הראוי לשאלה הפרשנית אשר בפנינו. והודאות היא: רק גבילות פיזית "בקו הכחול" מתירה תביעות עפ"י סעיף 197.

הנה כי כן, ולאור האמור לעיל, יש לדחות על הסף את התביעות ככל שהן נוגעות לתכנית ככר רבין" כאמור "בפס"ד ויטנר": "מקרקעין (הנכסים) ייחשבו כגובלים כאשר הם משיקים פיזית "לקו הכחול", וכן: "קביעה כי מקרקעין אינם גובלים, היא קביעה החוסמת את תביעת הפיצויים על פניה." (סעיף 22 "בפס"ד ויטנר" דף 22).

מעבר לאמור לעיל, ורק לצורך הזהירות, נקבע בשמאות "שמאי הועדה", כי אין בכלל השפעה פוגעת כלשהי, במובן סעיף 197, מצד "תכנית ככר רבין" לגבי הנכסים התובעים. אדרבא: התכנית הזו רק משביחה ומשפרת את נוחות הבאים לקניון וממילא תביא להגברה טבעית של תנועת קונים לקניון, בגלל נוחות ההגעה לחניה. חוץ מזה, הרי תמיד – עפ"י סעיף 197 – צריך לקחת בחשבון ערכים של תועלת, כמו למשל, את התרומה הסביבתית האדירה של "תכנית ככר רבין" לאזור כולו ולעיר עצמה.

בעניין זה מפרט "שמאי הועדה" בשומתו.

8. הפחתה בתנועת אנשים העוברים דרך מרכז הקניות "למרכז עינב" בגלל קשיי נגישות;

- הפחתה במספר החונים בחניון הקניון, בשעות הערב, בגלל חניון הככר;
- פגיעה בגישה לחניון גן העיר;
- הפחתת הכנסות מהחניון והקניון;
- שינוי אופי "ככר רבין";
- הגדלת זיהום אויר בסביבה.

9. "שמאי הועדה" דוחה, בחוות דעתו, את האלמנטים הנ"ל מכל וכל.

10. אפילו מבט כולל ושטחי על "האלמנטים הפוגעניים", לכאורה, מגלה שאין בהם כל ממש. במידה מסויימת הם אף מוזרים, דמיוניים, ואולי אפילו דרושה לא מעט חוצפה משפטית כדי להעלותם.

לא זו בלבד שרוב "האלמנטים הפוגעניים" מתייחסים ישירות "להפסד הכנסה" (אלמנט שאינו בר תביעה לפי סעיף 197), לא רק שבכלל לא ייגרם כל "הפסד פרנסה" (אלא, להיפך) כתוצאה מאישור "התכניות החדשות" – אלא שממש מופרך לדבר ולתבוע בגין "רעש וזיהום אוויר מוגדלים" בלב ליבה של העיר ובתוך תוכו של קניון גדור, סגור וממוזג, או בחניון שלצידו.

#### 11. התייחסות לבניין העירייה

לפי התובעות והתביעות יכול להתקבל הרושם כאילו לא היה קיים בניין העירייה במקום מאז שנותיה הראשונות של המדינה, וכאילו הוא צץ אתמול רק כדי "לפגוע" בנכסים התובעים (שנבנו בכלל אחריו!). שיפור תפקוד בניין העירייה עפ"י התכנית החדשה הוא שמהווה עילה לתביעה עפ"י סעיף 197 מצד התביעות? ממש מוזר.

אולי פה המקום להדגיש, כי "התכניות החדשות", הן תכניות הנוגעות ישירות דווקא לתועלת הציבור ולרווחתו, וכדברי כב' השופטת ביניש בפס"ד ויטנר (סעיף 16):

*"עוד מימים ימימה נקבע בפסיקתנו כי התכלית של דיני התכנון והבנייה באופן כללי היא לאפשר למדינה לנצל את המשאב החומרי של המקרקעין בצורה אופטימאלית ולהסדיר את השימוש של הציבור במקרקעין כדי "להגשים מטרות מסויימות הנעוצות בטובת הכלל..."  
"על מנת להגשים מטרות ציבוריות אלה, יש לאפשר לרשות לפגוע בקניין הפרטי. המקרקעין הוא משאב לאומי מוגבל, ונדרשים בו שירותים חברתיים רבים. לפיכך, זכות הקניין של הפרט כפופה לעקרונות של אחריות חברתית, שתאפשר את ניצול המשאב המוגבל באופן שתביא לתועלת הכלל." עמד על כך הנשיא ברק בע"א הורויץ שלעיל, בע' 938."*

לא ברור כיצד תוספת קומות מעל לבניין העירייה הקיים, הרחבתו המינימלית, תוך שיפוץ הכניסה הקיימת וחיזוק הבנייה כנגד רעידות אדמה, או מעבר המקשר את מבנה העירייה "למרכז עינב", יביאו "לפגיעה" בנכסים" (ולאו דווקא, להיפך, להגברת תנועת הקונים). רק לתובעות פתרונים.

#### 12. הפסד פרנסה - אינו עילת תביעה לפי סעיף 197

כפי שהדגשנו לעיל, תמצית התביעות מתבטאת – "בהפסד פרנסה". אין בכך, כידוע, עילת תביעה לפי סעיף 197. כך קבעה הפסיקה לא פעם, שהרי סעיף 197 דן רק בשינוי תכונות "מקרקעין תובעים" ולא באישור ת.ב.ע. חדשה שפוגעת באדם ובפרנסתו.

לעניין זה ראה, כדוגמא, פס"ד בר"מ 10510/02, הועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן ואח' (להלן – "פס"ד חדרה"), שאפשר להחיל מסקנותיו גם לגבי התביעות הנוכחיות. המקרה שנדון "בפס"ד חדרה" דלעיל היה "פגיעה" בפעילות תחנת דלק ע"י תכנית "שניתקה" את התחנה מדרך שהוליכה אליה (ע"י הזזת כביש הגישה לתחנה). התביעה, שם, עפ"י סעיף 197, נדחתה, מן הנימוק שהנזק אינו בר פיצוי עפ"י סעיף זה, כיוון "שאינו המדובר בפגיעה בתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, אלא בנזק כלכלי מובהק שנגרם כתוצאה מהקטנת תנועת הלקוחות הפוטנציאליים העוברת ליד תחנת הדלק".

ביהמ"ש העליון שדן בפרשה ציטט מתוך "פס"ד ברעלי" (ע"א 1188/92, פד"י מט(1), 463), כאמור:

*"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם של מקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים."*

ראה גם בר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הועדה המקומית חיפה, המתאים לענייננו, והקובע כי שינוי סדרי תנועה וניפחה, אפילו הם גורמים לירידת דמי השכירות בנכסים – אינה עילה לתביעה

עפ"י 197.

13. מיגבלת זכויות התובעות בנכס

"במבחן השווי" צריך לקחת בחשבון, בכל מקרה, את העובדה כי התובעות הן רק חוכרות של "הנכסים", בתנאים מיוחדים. עליהן גם הראייה לגבי זכויותיהן "בנכסים". הדבר לא בא לביטוי בשומת התובעות.

14. שומת התובעות – לקויה מיסודה

כפי שכבר ציינו לעיל, אין בכלל שומה – מצד התובעות – המוכיחה "ירידת ערך" לעומת "מצב קודם". סתם נזרק מספר – 50 מיליון ₪! – בלי הוכחה, בלי אסמכתאות, בלי חישובים, בלי פירוט תחשיב, בלי נתונים, בלי השוואה כלשהי הנסמכת על עסקאות וכד', בין "מצב קודם" ל"מצב חדש". שומת התובעות – דינה להידחות על הסף ולמוטט עימה את התביעה כולה, משאינה עומדת אפילו בנטל ההוכחה המינימאלי המוטל על התובעות להוכחת תביעתן. פסיקה רבה בעניין (ראה חוות דעת "שמאי הועדה" והאסמכתאות המשפטיות שמתמצות בכך: מקום בו התובע לא הרים את נטל ההוכחה, ולו באופן ראשוני – דין עררו להידחות).

לעניין זה ראה גם: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' הועדה המקומית כפ"ס, פ"ד מ"ו(4) 627; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה פ"ד מ"ז(2) 402; ע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית ת"א-יפו פ"ד מ"ב(3) 228; עמ"נ 442/04 הועדה המקומית חיפה נ' דוד ויצחק תק – מ"ח 2004 (4) 5928.

וראה סיכום הדברים גם בהחלטה חדשה של ועדת ערר במחוז חיפה (ערר 9005/08) מיום 17.5.2009 בעניין קסיס, שם נקבע כדלקמן: "53. נציין, כי בהתאם לפסיקה אין די בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים. לעניין זה ראה פסק הדין בעניין חברת גוש 2842 חלקה 10 לעיל, וכן עת"מ 200/03 חקק נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרכז (פורסם באתר נבו). 54. לפיכך לאור מבחני הפסיקה, בטרם ימונה שמאי מכריע (וזאת כמובן היה ומתעוררות שאלות שמאיות) יש לבדוק כי התובע הרים את נטל ההוכחה."

15. אלמנט ההשבחה של הנכסים לא קיים

אין ספק, כי לא רק שאין פגיעה בנכסי התובעות בעקבות "התכניות החדשות", אלא אף יש השבחה "בנכסים" בגלל הנגישות הרבה יותר והתחדשות הסביבה. אין ספק, כי קונה סביר יעדיף את המצב המודרני שנוצר על פי "התכניות החדשות" לעומת המצב הקודם.

אשר להשבחה בעניין סעיף 197, נצטט כאן את עיקר הפסיקה המתמצת כך (בר"מ 11612/05 סלומונס נ' כפ"ס ואח'): "שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבדוד רכיבים מסויימים בלבד מתוך התכנית. לפיכך אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבחת המקרקעין...". וכך נאמר בפסק הדין גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה ואח', ע"א 600/89, לגבי העקרונות לחישוב פגיעה בשווי נכס: "... שלמסקנה שהתכנית פוגעת בחלקה יכולה היתה להגיע רק על יסוד התחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית, אם לשבח ואם לגריעה."

16. בנייה בלב עיר

ובכלל צריך לזכור, כי המדובר בנכסים המצויים בלב ליבה של עיר ואלמנט של בניה סמוכה, בנסיבות כאלה, הוא צפוי ואינו מהווה אלמנט תביעה עפ"י סעיף 197, בעיקר כשאין בו לשנות את אופי הסביבה, כפי שנאמר בפס"ד ע"א 1189/92 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 מטוּר 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."**

#### 17. אין פגיעה בנכסים התובעים עם אישור "התכניות החדשות"

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

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" על פי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, ערב התכנית הפוגעת, וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, פד"י מ"ב(3) 228, 234: **"הפגיעה שבה מדובר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה..."**

בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מ"ט(1) 436, 473 נקבע ע"י כב' 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 והם שווים לאחר שהתכנית נתקבלה."**

כאמור לא חלה כל ירידת ערך בנכסי התובעות כתוצאה מאישור התכנית ביחס לתכניות הקודמות – הכל כמפורט בחוות דעתו המפורטת והמנומקת של "שמאי הועדה".

#### 18. חוסר הפרדה כספית בשומת התובעות בין שתי "הפגיעות"

האבסורד והכשל הגדולים בתביעות ובשומתן, מתגלים גם בכך שאין השומות מפרידות כלל – בסכום התביעה הכולל – בין "הפגיעה", לכאורה, ע"י "תכנית שיפור תפקוד בניין העירייה" לבין "הפגיעה", לכאורה, ע"י "תכנית ככר רבין".

שומת התובעות לא רק שאינה מייחסת או מתייחסת לשווי נזק ספציפי לכל אחת משתי "הפגיעות", (ומסתפקת בקביעת סכום אחד כולל לשתייהן), אלא אף אינה מייחסת ספציפית את "הפגיעות" לחלק מסויים, כזה או אחר, מן "הנכסים" תוך עשיית הפרדה הכרחית בין, למשל, לפחות, הקניון והחניון של גן העיר. יוצא מכך, שאם כדוגמא, תידחנה התביעות כנגד "תכנית ככר רבין" (וכך כנראה יקרה), אין לדעת מן השומה מה החלק מתוך ה-50 מיליון ש"ח, בהתייחס, נניח, רק לבניין העירייה.

ובפירוט יתר:

- כאמור, תביעת הפיצויים שהוגשה משותפת בגין שתי "התכניות החדשות", זאת בעקבות הקביעה חסרת הבסיס והשרירותית כי שתי התכניות חד הן. הראנו שמדובר בשתי תכניות נפרדות ולא ניתן לשנות את "הקו הכחול" לפי צרכי התובעות. בנוסף, הראנו כי תכנית ככר רבין אינה גובלת בנכס התובעות, ובגינה כלל לא ניתן לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
  - שומת התובעות הוגשה ללא כל תחשיב ובלא כל נתונים מספריים לעניין שוויים. בשומה נקבע באופן סתמי השווי הישן, השווי החדש, וממנו נגזרה, לכאורה, ירידת הערך. לא הוצג נתון מספרי, כל ערך, כל עסקה או נתון שווי אחר להוכחת הירידה בשווי. יתרה מזו, כלל לא ברור מהו הנכס הנפגע. האם מדובר בחנויות, בחניון, בשניהם ביחד, או כל קומבינציה אחרת?
- גם לא טרחו התובעות לציין את החלק המדויק של כל חברה תובעת בהותירן מלאכה זו לעירייה.

- נטענו בשומת התובעות טענות סתמיות ונאמרו אמירות כלליות המתייחסות לפגיעות בנושאים בהם קיימים כלים מדעיים ומודלים להערכה. יש מדדים ושיטות ידועות ומוכרות למדידת זיהום אויר, מפלסי רעש, עומסי תחבורה ותנועה ואח'. לא הוצג כל נתון ולא הוגשה כל חוות דעת של מומחה וכו'. אין התייחסות לנורמה המותרת בנושאים אלה ולחריגה הצפויה ממנה. כיצד ניתן לתבוע 50 מיליון ₪ (חמישים מיליון ₪) ללא חוות דעת מומחה וללא הצגה של כל נתון מספרי? מהיכן וכיצד נקבע השווי של 450 מיליון ₪ בשומת התובעות כשווי "אחרי"?

19. חובת "אספקת" קונים לקניון ע"י העירייה ו/או הועדה?  
מקריאת שומת התובעות יכול שישתמע כאילו העירייה (או הועדה) הבטיחה לתובעות לדאוג להן ולרווחתן ע"י: אספקה קבועה של קהל למרכז הקניות, אספקה קבועה של חונים לחניון גן העיר, עצירת כל פיתוח עתידי בסביבה ומתן מונופול לחניון ולקניון גן העיר. דהיינו, הקפאה של כל המצב באזור לשנת 1982.

ברור כי טיעונים אלו מופרכים ואין להם כל בסיס הן הגיוני והן חוקי. חוק התכנון והבנייה אינו אמור למנוע תחרות חופשית בשוק. גם בחוזה החכירה, כפי שפורט, אין כל התייחסות לחובתה של העירייה לשרת את פרויקט גן העיר ולהבטיח לו הפסקה קבועה של מבקרים וחונים. בכלל ספק, אם התובעות יכולות, בהתחשב בחוזה החכירה לתבוע את הועדה המקומית.

מכל האמור לעיל - דין התביעות להידחות.

20. סעיף 200

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

- קיימות בתכניות הוראות מפורטות בסעיפים קטנים 1-11 לסעיף 200 הנ"ל.
- בנסיבות העניין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
- אין זה מן הצדק לשלם פיצוי בנסיבות העניין.

21. הועדה מתבקשת לאמץ את חוות דעת "שמאי הועדה" – ולדחות את התביעות!

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל ושמאי הועדה דוו אנזנברג.

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**

רח' פחד יצחק 8, יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מבנים ומוסדות ציבור	310.00	310.00	מדינת ישראל	35	9006

**שטח הקרקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**

החלקה מהווה חלק ממגרש בית ספר יסודי – בית ספר ת"ת שילה. (יתרת המגרש רשומה ע"ש עיריית תל אביב)

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון התשס"ב



**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 את חלקה 35 בגוש 9006 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)

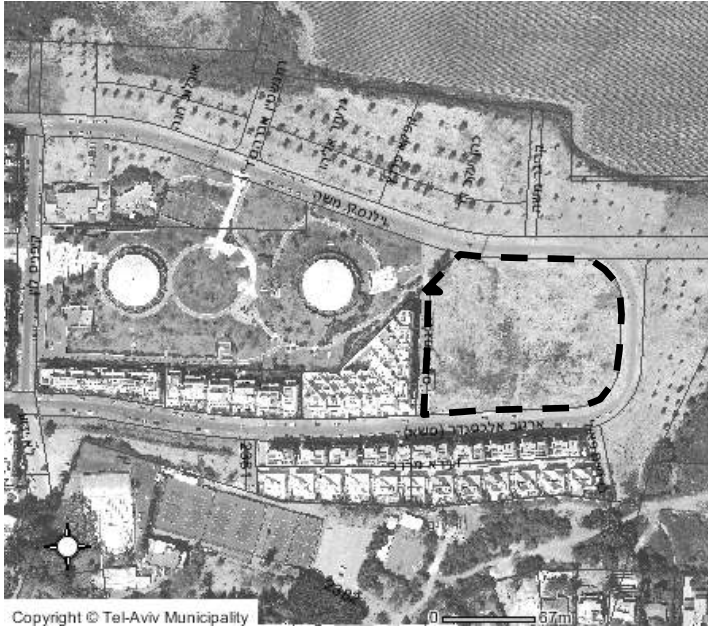
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרש מבני ציבור בשכונת המשתלה - תב"ע ג2069	05/08/2009
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	- 0017-009ב' 3

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

**מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרש מבני ציבור בתב"ע ג2069**



**מיקום:**

שכונת המשתלה.  
מגרש למבני ציבור, מס' 53 בתב"ע ג2069.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
ארגוב אלכסנדר (ששא) 35  
וילנסקי משה 43

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות
6332	מוסדר	חלק מהגוש	145	

**שטח התכנית: 14.38 דונם**

**מתכנן:** אדרי' דורון פנחס - ארכוד אדריכלים

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** עירונית

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק

**פרטים:**

1. בשכונת המשתלה חלה תכנית מתאר ומפורטת מס' ג2069 ב.מ. 10/ מאושרת משנת 1993.
2. ייעוד המגרש הנדון נקבע בתכנית כאזור לבנייני ציבור ועליו חלות הוראות תכנית ל3 בכל הנוגע לשימושים, וזכויות הבניה, גבהים וקווי בנין בלבד. התכליות המוגדרות הן: מבני חינוך, מבנים לשירותי דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותים ציבוריים ומבני שנאים ושירותי חירום.
3. בהוראות תכנית זו, סעיף 12.א, נקבע כי "הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית, זאת כדי להבטיח תכנון נאות לשכונה".
4. המגרש הנדון ממוקם בחלקה המזרחי של השכונה בהמשך לשצ"פ המרכזי.
5. המגרש מתוחם ע"י מערכת דרכים ראשית, למעט מצידו המערבי בו קיימת דרך משולבת להולכי רגל וכלי רכב עבור גישה לחניה ותפעול בלבד. כיום, משמשת דרך זו לגישה לפינוי אשפה מפרויקט המגורים הסמוך (כרמי צהלה). בהיקף דרכים אלו קיימים מגרשי מגורים, חלקם בנויים.
6. בחלקו הצפוני של המגרש ממוקם קו מתח גבוה של חברת החשמל. באזור זה מתוכננים מגרשי הספורט. תנאי לאכלוס ביה"ס הינו העתקת קו המתח בפועל. יצויין כי ועדת הכספים של עת"א-ה

יפו חתמה על הסכם להעתקת קו המתח הגבוה והטמנתו בתואי כביש הנופש (רמת השרון). בקרוב צפוי אישורו של הסכם זה במועצת העיר.

### מצב תכנוני מוצע :

1. הפרוגרמה שגובשה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי ומינהל החינוך כוללת הקמת ביה"ס יסודי עבור 18 כיתות לימוד ו-2 כיתות לחינוך מיוחד (בשני שלבים) ובנוסף 3 כיתות גן. חלקו המזרחי של המגרש נותר ריק, בשלב זה, וישמש כעתודה עבור מבנה ציבורי בהתאם לדרישות שיתהוו בעתיד.
2. קביעת אופן העמדת הבנינים – מיקום כיתות הלימוד בחלק הדרומי, כיתות הגן בחלק המערבי ומגרשי הספורט בחלק הצפוני.
3. מפלסי הרצפות וגבהי הבנינים – עד 3 קומות.
4. חתכים וחזיתות עקרוניים של הבנינים.
5. חזיתות הבנינים – פירוט חומרי הגמר יקבע בשלב היתר הבניה.
6. עקרונות לבניה ירוקה – העמדה, הפניות, אורור וכדו' וליווי יועץ לבניה ירוקה בשלב התכנון המפורט.
7. תכנית פיתוח השטח –
  - א. כניסות - כניסה ראשית מתוכננת מצפון, כניסה לרכב חרום ממזרח וכניסה משנית (תופעל במידת הצורך) מתוכננת מדרום.
  - ב. גדרות – תכנון הגדרות משולב בבינוי כך שהמתחם כולו ישולב בסביבה.
  - ג. נטיעות – שילוב נטיעות של עצים בוגרים לצורך הצללה אפקטיבית (יובא לאישור אגף שפ"ע).
8. הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה) –
  - א. דרכי גישה בטוחות לביה"ס עבור רוכבי אופניים והולכי רגל-
    - 1) הסדרי תנועה - בדרך המשולבת הקיימת ממזרח, תאסר כניסת כלי רכב (באמצעות תמרור) למעט גישה לרכב פינוי אשפה לפרויקט המגורים הסמוך.
    - 2) מיתון תנועה - יבוצעו עבודות בתחום הדרך הצפונית שיכללו אמצעים למיתון תנועה כגון, הצרת נתיבי הנסיעה, חלוקת קטע החציה לשניים והדגשת אזור החציה באמצעות הגבהת המיסעה לגובה המדרכות.
    - 3) שבילי אופניים – בהיקף ביה"ס יסללו שבילי אופניים, כחלק מהפיתוח ההיקפי, שיחוברו למערכת השבילים העירונית.
  - ב. חניה - מגרש החניה מתוכנן מצפון, בתחום המגרש. סה"כ מתוכננים כ-30 מקומות חניה (תקן החניה הנדרש הינו ל-20 מקומות חניה).
  - ג. העלאה והורדה - העלאת והורדת תלמידים מצפון למגרש בתחום הדרך במפרצים המיוחדים לכך. חנית האוטובוסים (לטילים והסעות מאורגנות) מתוכננת מדרום.

### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

התכנון המוצע תואם עם אדר' העיר, מינהל החינוך, אגף מבני ציבור, מח' רישוי בניה ואגף התנועה. לאור זאת, ממליצים על אישור התכנית כמפורט לעיל, בכפוף ל:

1. שילוב אדר' נוף בתכנון הפיתוח כתנאי לאישור היתר הבניה.
2. היתר הבניה יכלול נספח לבניה ירוקה שיוגש ע"י יועץ מומחה לכך.
3. היתר הבניה יכלול פרוט חומרי הגמר כפי שיאושרו ע"י אדר' העיר.
4. השלמת תיקונים טכניים.

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

מסמכי רקע: מכתב התנגדות

בעלי הקרקע / חלקות: הרצל בן צדוק

תוכן הבקשה: איחוד חלקות לצורך יצירת מגרש לבניה

פרטים: תכנית לאיחוד חלקות טרפזיות לצורך יצירת מגרש בניה אחד והקמת בניין מגורים. היתר הבניה יהיה מותנה בהסדר קרקע לנושא ההפקעה בחזית המגרש, ברישום זיקת הנאה למדרכה בקולונדה וכן ובתאום עם נת"ע לנושא הרק"ל (תואי קו סגול).



טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	גוש	מספרי החלקות	
		סופי	ארעי
201 (מינוס הפקעה בשטח 39 מ"ר)	2946		26
262 (מינוס הפקעה בשטח 38 מ"ר)			27

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
386 מ"ר		26,27
77 מ"ר		הפקעה לדרך

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	שטח החלקה/מגרש	סה"כ זכויות בניה
386	224	162	187.5%	מ"ר
187.5%	187.5%	187.5%	303.75	מ"ר
723.75	420	303.75	לפי ע	מ"ר

			קומות
		ללא שינוי - מינימום 50 מ"ר שטח כולל = גודל יח"ד במצב מוצע- 13 דירות כולל דירת גג	מספר יח"ד
7 מקומות			מקומות חניה

הבקשה פורסמה בעיתונים הארץ, העיר והצופה בתאריך 21-22.5.09

**פרוט התנגדויות:**

הוגשה התנגדות אחת על ידי ציפורה פרידנברג, בעלת הנכס הצמוד ברחוב לוינסקי 107. לטענת המתנגדת היות והנכס ברשותה הוא ישן, יש חשש שיגרם נזק ליסודות ולשאר חלקי המבנה בזמן חפירת המרתף לבניין במגרש המאוחד המוצע. לכן היא מבקשת כי בזמן החפירות והבניה יפקידו המבקשים בטחונות למקרה שיגרם נזק לרכושה, וכי הועדה תורה למפקחי העירייה לפקח על הנעשה באתר כדי למנוע נזק לרכושה.

**תשובת הצוות:** אין מניעה לקבל את בקשות המתנגדת בהתאם לנהלים הקיימים להבטחת זכויות שכנים במקרים דומים.



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

**מיקום:**

אזור התעסוקה רמת החיל - בקרן הרחובות דבורה הנביאה וראול ולנברג.

**כתובת:**

ולנברג ראול 32,30

דבורה הנביאה 124,122

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	61,60	

**שטח התכנית:** כ-15.8 דונם

**מתכנן:** י.א. ישראל אדריכלים

**יזם:** א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ

**בעלות:** א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

מבנה, בשלבי בניה, המכיל שימושים של מסחר ודיור מוגן. קומת הקרקע משמשת למסחר ומעליה מבנה לדיור מוגן, בצורת "ר", כאשר גג הקומה המסחרית משמש כגינה לרווחת הדיירים. בחזית המגרש, לכיוון רח' ולנברג, רצועת שפי"פ ושצ"פ המפותחים כחלק מהרחוב.

**מדיניות קיימת לאזור התעסוקה:**

1. שימושים מדיניות הועדה המקומית למגוון השימושים באזור התעסוקה נגזרת מתכנית 1043א', המאפשרת שימושים של משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי וקמעונאי, מבנים בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב וכדו'.
2. היקפי בניה עפ"י מדיניות הועדה המקומית, הנהוגה בעשור האחרון, במגרשים מעל 10 דונם ניתן להמליץ על תוספת זכויות בהיקף של עד 300% שטחי בניה עיקריים בהליך של השבחה מלאה.

**מצב תכנוני קיים:**

1. הפרויקט נדון בפורום מה"ע מיום 17.10.2004 והומלץ לאישור (בתנאים).
2. בראשית שנת 2000 קודמה תכנית כללית לאזור התעסוקה הצפוני רמת-החיל, אשר עיגנה את מדיניות הועדה הנ"ל.

3. הועדה המקומית בהחלטתה מיום 24.5.01 ביקשה להציג את התכנית לתושבים. התקיימו מספר דיונים בהרכבים שונים.
- בשאיפה להגיע לתכנית מוסכמת, מונה אינג' קובי וטנברג ליועץ תחבורה מטעם התושבים. דו"ח תחבורתי נמסר על ידו בחודש אפריל 2006, ומסקנותיו אושרו בתאריך 07.03.2007 בועדה המקומית שהחליטה לדווח על כך לועדה המחוזית (מס' החלטה 6-2007ב' -15).
4. אישור הועדה מהווה למעשה מילוי ההסכם בין עת"א ונציגי התושבים ומאפשר לעת"א לחדש את הפעילות התכנונית כשזו עולה בקנה אחד ואינה סותרת את מסקנות המסמך וההסכם שלוה לו.
5. התכנית המוגשת בזאת מהווה נגזרת נקודתית מהתכנית הכללית לאזור התעסוקה.
6. עפ"י בקשת צוות התכנון הוצג הפרויקט לנציגי התושבים. כפי שנמסר מאד"ר הפרויקט, היזם והתושבים הגיעו להסכמות בדבר גובה הבניה וכן פיתוח מפלס הולכי הרגל לרבות מעברים ציבוריים דרך המגרש.

**הצוות מפנה את תשומת לב הועדה לכך שבשנה האחרונה חודש קידום תכנית כללית לאזור התעסוקה. טרם הוחלט אם היא תוגש במתכונת דומה לזו הקודמת (עיגון המדיניות העירונית) או שמא בחינת זכויות הבניה הרצויות לאזור תיעשה במסגרת תכנית המתאר העירונית. במקביל, פועל מינהל ההנדסה לקידום תכנית דרך (תדמ"ת) נפרדת לחיבור זמני של אזור התעסוקה לכביש מס' 4 ו-5.**

#### מצב תכנוני מוצע :

1. הגדלת זכויות הבניה עד 300% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים למשרדים ודיור מוגן ועד 40% מסך השטחים העיקריים לשטחי שירות (על קרקעיים) ובנוסף כ-2500 מ"ר (כ-6%) שטחי שירות בקומת הקרקע לחניה, מעברים ותפעול.
- זכויות אלו יחושבו כ"סל זכויות" ללא חלוקה פנימית בין השימושים השונים (כאמור, מבנה הדיור המוגן נמצא בשלבי בניה אחרונים). כל שינוי בחלוקת השטחים בין השימושים השונים יותנה במתן מענה לדרישת התנועה והחניה לכל שימוש.
2. איחוד חלקות והסדרת קו הבנין בהתאם למצב החדש כמגרש בניה אחד- ביטול ההוראה בדבר חלוקה ל-2 מגרשים, כפי שמופיע בתב"ע 721.
3. קביעת זיקת הנאה לציבור בחלק הדרומי של המגרש, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב של 5 מ'. מעבר זה מאפשר רצף בין אזור המגורים ופארק הירקון. בעתיד מתוכנן להכפיל את רוחבו של מעבר זה בעת תכנון המגרש השכן.
4. קביעת זיקת הנאה לציבור בחלק המזרחי של המגרש, עבור הולכי רגל, ברוחב משתנה שלא יפחת מ-1.5 מ'. מעבר זה חיוני כדי לאפשר מעבר הולכי רגל בין המתחמים השונים.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום השצ"פ והשפ"פ, בחזית רח' ולנברג, עבור כניסה לחניון- חצית השצ"פ ברוחב מירבי של כ-6 מ'.
6. קביעת הנחיות לבינוי עבור מבנה המשרדים, חומרי הגמר והתיחסות אקלימית וסביבתית במטרה להציג פתרונות מתקדמים לחסכון באנרגיה והתיחסות להשפעות הסביבתיות.
7. הגדלת זכויות הבניה תותנה בהסכם למשימות פיתוח מצד היזם וכתב שיפוי, בהתאם למקובל.

#### טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% שטחים עיקריים 40% שטחי שירות (מסך השטחים העיקריים)	300% שטחים עיקריים 46% שטחי שירות (מסך השטחים העיקריים)
גובה	קומות	3 קומות מרתף קומה מסחרית 7 קומות לדיור מוגן	3 קומות מרתף קומה מסחרית 7 קומות + קומה חלקית לדיור מוגן 17 קומות למשרדים (15 קומות משרדים מעל הגן העליון)
	מטר	כ-6 מ' מבנה מסד	כ-6 מ' מבנה מסד

כ- 42 מ' מבנה דיור מוגן כ- 70 מ' מבנה משרדים	כ- 38 מ' מבנה דיור מוגן		
73%	73%	תכנית	
1035	569	מקומות חניה	

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

- א. התכנית המוצעת עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה המקומית למגרשים בשטח העולה על 10 ד'. תוספת שימוש של משרדים לשימושים הקיימים - דיור מוגן ומסחר - משתלב בשימושים הרצויים באזור תעסוקה, בסמוך לאזורי המגורים הקיימים (שכונת נווה שרת ורמת החיל).
- ב. מבחינה עיצובית, גובה המבנה ונפחו אינם חריגים בסביבה.
- ג. מבנה המשרדים יידרש לענות על קריטריונים לבניה ירוקה ולעידוד השימוש באופניים, בהתאם למדיניות הועדה המקומית לאזור התעסוקה וכן לתכנית הכללית לאזור התעסוקה, שקידומה החל זה לא מכבר.
- ד. התכנית תלווה בהסכם עם היזם למשימות פיתוח לקידום מטרות ציבוריות באזור, עפ"י מדיניות הועדה המקומית. רשימת המטלות תקבע בתאום עם צוות צפון, היחידה לתכנון אסטרטגי ומינהלת הרובע.

לאור הנ"ל ממליצים על הפקדת התכנית לתוספת זכויות, עד 300%, במתחם דבורה הנביאה-ראול ולנברג, בתנאים הבאים :

1. חתימת היזם על כתב שיפוי וכתב התחייבות למשימות פיתוח עד לשלב העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית וכן על הסכם למשימות פיתוח עד לשלב הפקדת התכנית. רשימת המטלות תקבע בתאום עם צוות צפון, היחידה לתכנון אסטרטגי ומינהלת הרובע.
2. הגשת נספח, שיהווה חלק ממסמכי התכנית, ויצג את הפתרונות האקלימיים והסביבתיים ("בניה ירוקה") השונים שיושמו בבנין. הנספח יוגש ע"י יועץ מומחה לבניה ירוקה המלצותיו תוטמענה במסמכי התכנית.
3. יישום מדיניות הועדה המקומית מיום 05.05.2004 (מס' החלטה 12-2004 ב-6) בדבר עידוד השימוש באופניים לרבות הסדרת חדרי מקלחות לשימוש הרוכבים ומתקני חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן שאומץ .
4. הסדרת מקומות החניה יקבעו, בתאום עם אגף התנועה בעת"א-יפו, באופן שיסומנו מקומות עבור דיירי הדיור המוגן, בהתאם לתקן החניה התקף.
5. הגשת אישור משרד התחבורה ואגף התנועה לנספח התנועה בנושא צומת ולנברג-דבורה הנביאה.
6. תיקונים טכניים כפי שידרשו ע"י הצוות.

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2451 - תוספת קומות לאגף הקרדילוגיה - המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי דיון בהתנגדויות	05/08/2009 - 0017-09ב' - 6

אגף הקרדילוגיה (אגף M) - המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי - תוספת 2 קומות וגובה לבנין המתוכנן ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים.

**מטרת הדיון:** אישור תכנית בסמכות הועדה המקומית

**מסלול:** בסמכות הועדה המקומית

**מיקום:** רח' ויצמן, רח' דפנה, רח' הנריטה סולד, המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי

**כתובת:** ויצמן 6



**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקה חלקי
6111		מגרש חדש 4 (טרם נרשם)	

**שטח קרקע:** כ-56.6 דונם

**מתכנן:** שרון אדר', אדר' רני זיס

**יזם:** המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי

**בעלות:** מדינת ישראל

**מצב השטח בפועל:** במגרש מתבצעות עבודות בניית המרתפים לאגף הקרדילוגיה החדש בהתאם לתכנית 2451/ה.

**מצב תכנוני קיים:** על המגרש חלה תכנית 2451/ה הקובעת הוראות וזכויות בניה לאגפי ביה"ח השונים.

- הוראות התכנית לאגף M הן כדלקמן:
1. זכויות בניה: סה"כ שטחים עיקריים 26,000 מ"ר, כולל מגדל האישפוז הישן.
  2. סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 10,800 מ"ר. גובה: עד 55.0 + מ' מעל פני הים ועד 8 קומות מעל פני הקרקע. עד 6 קומות מרתפים.
  3. קוי בנין: קו בנין לרח' ויצמן יהיה 17 מ', קו בנין למרתפים יהיה 5.5 מ'. לא תותר הבלטת מרתפים, ומפלס הקרקע מעל המרתפים יהיה ברצף עם המדרכה של רח' ויצמן. המרחק בין בנין M לבין מגדל האישפוז החדש לא יפחת מ- 22 מ'. בחלק מהמרווח הקדמי לרח' ויצמן כמצויין בנספח הפיתוח יהיה בזיקת הנאה למעבר לציבור.
  4. תכליות מותרות: לאגפים L ו-M: מיון וקבלה, מעבדות, טיפול לב, אונקולוגיה, מחקר, גנטיקה, שרותי מרפאה קהילתית. עד 400 מ"ר מסחר המשרתים את באי ביה"ח בכל אחד מאגפי בית החולים ובלבד שסה"כ השטחים המסחריים בכל תחום ביה"ח לא יעלה על 4,000 מ"ר.
  5. תנועה וחניה: חניון מתחת לאגף M יופעל כחניון פתוח לציבור. תהיה הפרדה בין חניונים המיועדים לסגל המרכז הרפואי ולציבור.

**לבנין אושרה תכנית עיצוב אדריכלי 31/05/2007 (פרוט 14-2007ב' – 2).**

#### מצב תכנוני מוצע:

- מבוקשת תכנית בסמכות הועדה המקומית לתוספת קומות וגובה הבנין ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה התכנית הראשית כדלקמן:
1. תוספת 2 קומות באופן שגובה הבנין יהיה 10 קומות מעל 2 קומות קרקע (סה"כ 12 קומות ממפלס רח' ויצמן) + קומה טכנית.
  2. תוספת 14.0 מ' לגובה הבנין המאושר (55 + מ') כך שסה"כ גובה הבנין (כולל קומה טכנית) יהיה עד 69 + מ' מעל מפלס פני הים.
  3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית בין האגפים השונים כמפורט בטבלה המצורפת בסוף מסמך זה ללא שינוי במעטפת המאושרת למעט התוספת באגף M כמפורט לעיל.
  4. תותר העברה של עד 20% משטחי השירות שמתחת לקרקע אל מעל לקרקע ובלבד שלא יהיה בהעברת השטחים כדי לשנות את התכנית וגובה הבניה המותרים.
  5. עדכון חלוקת מתחמי החניה בבניה"ח ללא שינוי סה"כ מקומות החניה בהתאם להוראות התכנית הראשית.

#### 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.

#### חז"ד הצוות:

מוצע לאשר את התכנית המוצעת אשר אינה משנה מהותית את התכנית הראשית ומאפשרת לרווח את שטחי האישפוז והמרפאות המתוכננות בבנין.

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

**המרכז הרפואי ת"א - תכנית מפורטת 2451/ז'  
פירוט שטחים, ייעודי בניה ותכנית**

- (1) פירוט שטחים וייעודי בניה עפ"י חלוקה לאגפים.  
(2) פירוט תכנית מקסימלית למבנים.

מצב חדש				מצב מאושר				ייעוד האגף	אגף
תכנית קומה טיפוסית מעל לקרקע בכל מבנה		שטח שירות מעלה קרקע	שטח עיקרי	תכנית קומה טיפוסית מעל לקרקע בכל מבנה		שטח שירות מעלה קרקע	שטח עיקרי		
שטח	בנין	מ"ר	מ"ר	שטח	בנין	מ"ר	מ"ר		
1,280	A			1,280	A			A,B,A1 A-B,B B1-C1,  C,D,E, F,G,H N,O,W  מיון וקבלה, אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, רנטגן, פתולוגיה, אונקולוגיה, , נוירולוגיה, יולדות, פגיה, מרכז קרינה,	
1,280	B			1,280	B				
---	-B A *			---	A- B ) (				
1,280	C			1,280	C				
520	A1			511	A1				
2,190	B1C1			2,190	B1C1				
1,280	D			1,280	D				
750	D1			750	D1				
1,280	E			1,280	E				
1,280	F			1,280	F				
1,280	G			1,280	G				
1,280	H			1,280	H				
1,270	N			1,268	N				

830	O			830	O				
1,500	W			1,500	W				
7,300		22,500	58,000	17,300		21,000	58,000		ס ה " ב משלימים רפואה ושירותי אחסנה, חדרי אוכל, מטבח, ח. (אספקה, שטחים טכניים ציה, אדמיניסטר

מצב חדש				מצב מאושר				אגף	ייעוד המבנה / האגף
תכנית קו טיפוסית לקרקע מבנה		שטח שיר ות מעל הקרקע	שטח עי קר י	תכנית קומה טיפוסית מעל לקרקע בכל מבנה		שטח שרו ת מעל הקרקע	שטח עי קר י		
בנין	מ"ר	מ"ר	שטח תכנית	בנין	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
50	I			1,050	I			אשפוז, מעבדות, כניסה ואדמיניסטר ציה	I I-1
100	I-I			1,000	I-1				
		15,400	19,000	2,050		15,000	17,600		
50	L			1,360	L			מיון וקבלה, מעבדות, טיפול לב,	L,M
100	M			3,290	M				

50		16,500	34,500	4,650		10,800	26,000	אונקולוגיה, מחקר, גנטיקה, שירותי מרפאה קהילתית	
50	S			1,000	S, S1			אשפוז, מעבדות, מרפאות חוץ, מכונים רפואיים, שירות רפואה טבעית, משרדים	S, S 1
50	Y			1,500	Y				Y
50		9,100	20,500	2,500		9,100	20,500		
50	U			1,200	U			מעבדות מחקר, מרפאות חוץ, מכונים רפואיים	U,V
50	V			1,200	V				
50		3,000	7,000	2,400		5,000	7,000	ס ה " כ	

מצב חדש		תכסית קומה טיפוסית מעל לקרקע בכל מבנה		שטח שרו ת מעל הק רק ע	שטח עיק רי	ייעוד המבנה / האגף	אגף
תכסית קונ טי סי מע לק ק בכ מבנ	שטח שיר ות מעל הק רק ע	שטח עיק רי	שטח תכ סי ת	בנין			
בנין מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
P P-1	25,000	20,000	370 2,730 3,100	P P-1	30,000	מרכז כח חצר משק ואספק ה, מגורי צוות, משרדי ס, מרפאו ת חוץ, בריאות השן, חניה	P,P1

B-2	1,000	3,600	1,200	B-2	4,500	11,500	מחקר, מעבדו ת, מלונית יולדות, אשפוז יולדות	B-2
מבנים שונ ם	2,000	205	500	מבנים ש ונ ם	8,000	205	שער כניסה, שמירה, תחנת מוניות, מזנון, חנויות	מבנים ש ונ ם
	500	3,625	1,300		500	3,625	שטח רזרבה להרחב ה עתידי כולל שינויים ותוספו ת לאגפים ומבנים קיימים במסגר ת הגבהים , הקונטו רים והתכסי ת המותר ת	
	96,000	164,430	35,000		96,000	164,430	סה"כ	

הערה: שטחים במצב מאושר מותאמים לבניה הקיימת על פי אישור הוועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/03/2009

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/03/2009

**בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אדר' הציג את התכנית בפני הועדה.  
פאר ויסנר מבקש לבדוק שוב את הסדרת האופנועים במקום ומבקש שלא יהיו גדרות לבית הקפה.  
פרופ' ברבש הבטיח לבחון את הנושא האופנועים והודיע לועדה שבית הקפה לא יהיה מגודר.

**החלטת הועדה:**

לאשר את התכנית המוצעת להפקדה אשר אינה משנה מהותית את התכנית הראשית ומאפשרת לרווח את שטחי האשפוז והמרפאות המתוכננות בבנין.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולוך ושמואל גפן.

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5962 בעמוד 4289 בתאריך 11/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/05/2009 הארץ

07/05/2009 הצופה

08/05/2009 העיר

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

פישמן מימון 12 ת"א

אבי נוי עו"ד

דוד המלך 57 ת"א

דליה בארי אדר'



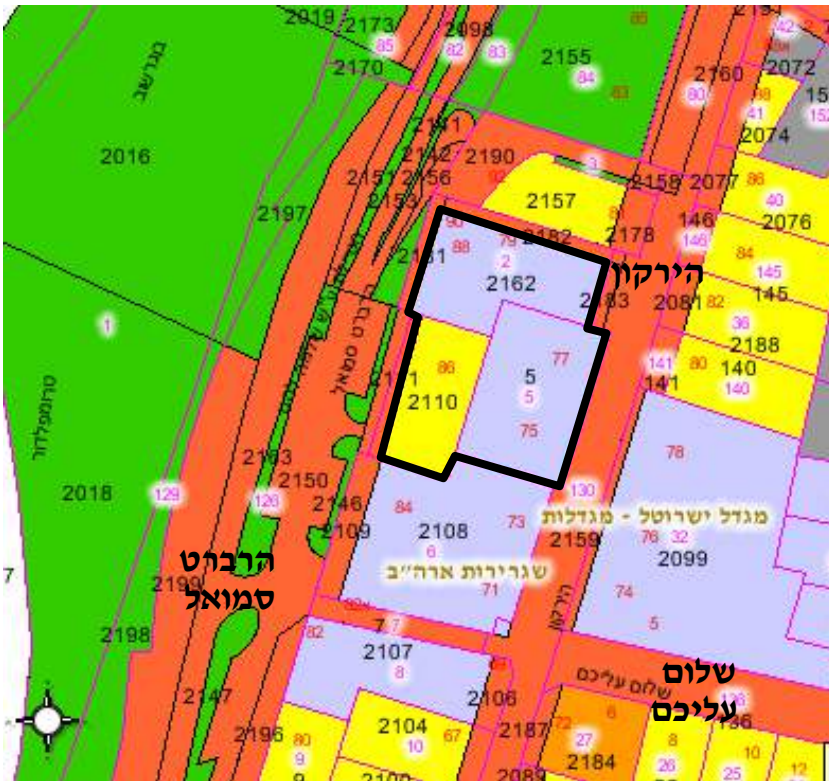
מס'	התנגדות	מענה	המלצה
1.	<p><b>עו"ד אבי נוי - מוגשת בשם דיירים בסביבת בית החולים.</b></p> <p>תוספת שטחי הבניה בבית החולים יצרו ביקושים ומצוקת חניה לתושבי הסביבה. המחירים הגבוהים בחניון בית החולים גורמים למבקרים לחנות ברחובות ועל המדרכה ובחצרות הפרטיות. חיפושי החניה גורמים לזיהום אויר ורעש. המתנגדים סבורים שיש לכלול בתכנית פתרונות שיאפשרו חניה לתושבי האיזור. בועדה המקומית לא פעלה למציאת פתרון למצוקת החניה של תושבי האיזור כפי שהחליטה ביום 24.3.04. וכפי שהמליצה הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית ביום 15.7.04. מכיוון שהתכנית קובעת כי חניה ציבורית תופעל בחניון ויצמן יש לכלול את החניון בקו הכחול של התכנית.</p> <p><b>יש לכלול הוראה שתאפשר לדיירי הרחובות בסביבה חניה חינם בכל שעות היום.</b></p>	<p>בדיון בהתנגדויות לתכנית 2451/ה (התכנית הראשית) החליטה הועדה המקומית כי יתווסף סעיף בהוראות התכנית שיקבע את דרך השימוש של הציבור המתגורר ברחובות הסמוכים ומבקרי בית החולים בחניוני ביה"ח במחירים מוזלים.</p> <p>הועדה המחוזית החליטה כי זה לא מסמכותה לקבוע הסדרי תנועה בתכנית והמליצה שהפתרון ימצא במסגרת הסדרי תנועה.</p> <p>תכנית זו (2451/ז) אינה מוסיפה שטחי בניה ואת מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן.</p> <p>מוצע כי גם בתכנית זו לא ייקבעו הסדרי השימוש בחניונים אלא יוסדרו ישירות מול הנהלת בית החולים.</p> <p>יש לציין שבעקבות החלטת הועדה המקומית העבירה הנהלת ביה"ח הצעה לשימוש בחניוני ביה"ח עבור דיירי הסביבה לחברי הועדה המקומית.</p> <p>הרחבת הקו הכחול -</p> <p>הקו הכחול של התכנית נקבע בהתאם לקו הכחול של תכנית 2451/ה. תכנית 2451/א למרכז ויצמן קובעת כי המרתפים ישמשו לחניה לצרכי המגרש המיוחד וכחניה ציבורית למבקרי המרכז הרפואי בשלמותו.</p> <p>במרכז ויצמן נבנו מקומות חניה מעל התקן הנדרש. בהסכמים בין בית החולים למרכז ויצמן מקומות אלה ישמשו כחניה לשימוש בית החולים וכחניון ציבורי. לאור האמור לעיל אין צורך בהכללת חניון מרכז ויצמן בתחום תכנית 2451/ז.</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>

<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> למחוק את הסעיף להעברת 20% שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>1-3. התכנית המוצעת אינה משנה באופן משמעותי את הבינוי המאושר. תוספת הקומות מאפשרת לנצל יותר שטחים בבנין שכבר נמצא בבניה ואשר מייצר דופן ופיתוח לרח' ויצמן וזאת במקום להקים בנין אחר בשטח ביה"ח</p> <p>העברת 20% שטחי שרות מעל הקרקע- מוצע לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיף מהוראות התכנית.</p> <p>4-7. ראה מענה להתנגדות הראשונה לעיל.</p> <p>8. נושא שעות פעילות הבניה אינה ענינה של תכנית בנין עיר והם נקבעים בהתאם לנוהלי העירייה.</p> <p>9. כאמור, התכנית אינה משנה מהותית את התכנית הראשית ואינה משפיעה מהותית על הסביבה על כן אין אנו רואים צורך בשיתוף ציבור לתכנית זו.</p> <p>10. שינוי לתכנית ג-2451/ג- מנחת המסוקים: תכנית ג-2451/ז זו משנה אך רק את מגבלות הגובה באגף M ואינה משנה שום הוראה אחרת בתכנית ג-2451.</p>	<p><b>מוגשת ע"י אדר' דליה בארי בשם ועדי בתים ברח' בארי 56-36, שד' דוד המלך 51,55,57.</b></p> <p>1. מכלול הפעילות של בית החולים גורמים למפגעים סביבתיים.</p> <p>2. מוצע תכנון נקודתי בשיטת ה"סלמי" מוגשות תכניות נקודתיות בהפרשי זמן קצרים.</p> <p>3. התכנית כוללת שינויים מהותיים מהתכנית הראשית:</p> <p>א. העברת 20% שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. יש לנצל באופן מיטבי את השטחים התת קרקעיים ולא להעלותם מעל הקרקע כדי לא להגדיל נפחי בניה.</p> <p>ב. תוספת הגובה יחמיר את התנאים הסביבתיים ע"י חסימה לאור ואויר, הגדלת היקף הפעילות בבנין והשפעתו הסביבתית.</p> <p>ג. הארכת זמן ביצוע שישפיע על הארכת סבלם של המתנגדים.</p> <p>ד. התוספת המוצעת חורגת מהוראות התכנית הראשית שמאפשרת חריגה בגובה עד 15% בלבד.</p> <p>4. התכנית אינה נותנת פתרון למצוקת החניה של התושבים. מחירים גבוהים בחניון גורמים לבאי בית החולים לחנות ברחוב הסמוכים, על המדרכה ובחניונים פרטיים. כתוצאה מחיפוש החניה מוגבר של החניה יש הגברה של זיהום אויר ופגיעה באיכות החיים.</p> <p>5. על התכנית לכלול פתרונות שיאפשרו חניה לתושבי האיזור. בית החולים הגיש הצעה להסדר השימוש בחניון אך ההסדר אינו עונה על צרכי התושבים.</p> <p>6. יש לכלול את החניה בקו הכחול של התכנית.</p> <p>7. יש להקצות מקומות חניה בלעדיים לתושבי הסביבה ללא תשלום בחניוני בית החולים וברחובות בסביבתו ולעגנו בנספח התנועה והחניה.</p> <p>8. יש לשפר את ההוראות הסביבתיות של בתכנית הראשית ולכלול הוראה שתאסור עבודות בניה בשעות הלילה – עבודות בניה של מכוני הלב קיבלו אישור חריג לעבודות בניה במשך 24 שעות ורק לאחר הפעלת לחץ ציבורי צומצם היתר העבודה ל- 17 שעות.</p> <p>9. שיתוף ציבור- מן הראוי לשתף את הציבור המתגורר בסביבת בית החולים מכיוון שמדובר בתכנית בעלת חשיבות ציבורית.</p> <p>10. יש להבהיר א השינוי לתכנית ג-2451.</p>	<p>2.</p>
--	---	--	-----------

**חוו"ד צוות מרכז:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן למחוק את הסעיף המאפשר העברת 20% שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.  
לאשר את התכנית למתן תוקף.

**איחוד חלקות במגרשי מלונות פארק וימית והמבנה המסחרי "רוסלקה"**



**מטרת הדיון:** אישור איחוד חלקות ברקע התכנון המוצע.

**מסלול:** בסמכות הועדה המקומית

**מיקום:** דרום-שגוריות ארה"ב, צפון-חלקה 81, מזרח-רח' הירקון, מערב-רח' הרברט סמואל.

**כתובת:** הרברט סמואל 86, הירקון 79, הירקון 75

**גוש/חלקה:** גוש 6907, חלקות 2, 4, 5

**שטח קרקע:** 3.509

**מתכנן:** משרד פייגין אדריכלים

**יזם:** אחים נקש

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:**

**מצב השטח בפועל:**

מלון וימית, הירקון 79, גוש 6907 חלקה 2 -  
 שטח בנוי 4,460 מ"ר עיקרי ו- 6,610 מ"ר שירות.

שימושים: 2 קומות מרתף לחניה ומתקנים טכניים, קומת ביניים כוללת אולמות, מטבח, חדר אוכל, ומחסנים, קומת כניסה - כוללת קבלה, לובי, בריכת שחיה חיצונית, קומת יציע כוללת חדר ישיבות, ומעליה 14 קומות חדרים הכוללות 86 יחידות של חדר, שני חדרים או יותר, סה"כ 162 חדרים.

מלון פארק, הירקון 75, גוש 6907 חלקה 5

שטח בנוי קיים - 5,510 מ"ר עיקרי ו- 3,570 מ"ר שטח שירות.

שימושים: קומת מרתף תחתונה לחניה, משק בית, מתקנים טכניים ומחסנים, קומת מרתף עליונה למועדון ספורט כולל שירותים ומלתחות, קומת הכניסה כוללת חדרי כנסים, משרדים וחדרי ישיבות, מעליה יציע למשרדים, מעליו 12 קומות חדרים הכוללות 123 יחידות, סה"כ 156 חדרים.

חלקה 4 - "רוסלקה" - על החלקה בנוי מבנה דו קומתי הכולל שימושים מסחריים המיועד להריסה.

**מצב תכנוני קיים:**

מלון וימית, הירקון 79, גוש 6907 חלקה 2 -

על החלקה חלות תכניות 2770, 2612 הקובעות זכויות בניה למלונאות. תוקף התכניות פג בשל הגדרת זמני ביצוע של 5 שנים מיום מתן תוקף להן, הוראותיהן לפיכך בטלות. בנוסף, על החלקה חלות תכניות 1614, 1614 א'-מגורש מיוחד-בית מלון כולל קולונדה עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. גובה המבנה: 3 מרתפים ומעל 13 קומות חדרים מלון וקומת גג למתקנים טכניים.

מלון פארק, הירקון 75, גוש 6907 חלקה 5

על החלקה חלה תכנית 3444 בייעוד מלונאות כולל קולונדה וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל. שטח עיקרי 5,510 מ"ר, שטחי שרות עיליים 1,810, תת"ק 2510 מ"ר.

גובה המבנה: ק"ק גבוהה, גלריה, 14 קומות מלון וקומה טכנית למתקנים טכניים..

מגרש "רוסלקה" הרברט סמואל 86, גוש 6907 חלקה 4  
ייעוד מגורים ב', תכנית 60 קובעת כי ניתן לבנות עד 4 קומות מעל קומת עמודים בשיעור של 160% משטח החלקה נטו, 40% לקומה.

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: יצירת מתחם מלונאי אחד, הכולל את המלונות הקיימים – פארק, ימית ומגרש רוסלקה, המיועד לבניית אגף חדש למלון. השטחים הציבוריים ושטחי השירות של המתחם יהיו משותפים בקומת הקרקע ובקומות המרתף, וזאת ע"י תוספת אגף מחבר בין מלון ימית למלון פארק בחלקות 2 ו-5.

### מדיניות קיימת:

איחוד החלקות המוצע הינו במטרה ליצור מתחם מלונאות אחד, בעל קומת מסד משותפת ושרותי מלון משותפים ל-3 מבנים, 2 קיימים ומבנה נוסף חדש, בכפוף למצב זכויות הבני ההתקף. כל האמור הינו בהתאם למדיניות עירונית התומכת בעידוד התחדשות והקמת פרויקטים למלונאות באזור רח' הירקון והרברט סמואל.

יש לציין כי למתחם מקודמת תכנית לתוספת זכויות למלונאות בהיקף של 400%, אשר הומלצה לקידום במסגרת פרום מה"ע.

שלב איחוד החלקות הינו הליך ביניים, אשר במסגרתו, בכוונת היזם לממש את הזכויות התקפות ולהקים את המבנה במגרש מס' 4, וליצור חיבור בקומת הקרקע במטרה ליצור פרויקט התחדשות למתחם מלונאי בעל שטחי מלונאות ציבוריים משותפים בקומת הקרקע, ומבנים עצמאיים מעליו, וזאת במסגרת השטחים והשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות. יובטח כי השימוש במגרש המיוחד יהיה למלונאות בלבד.

### תיאור התכנון המוצע:

1. איחוד חלקות 2,4,5 למגרש אחד בשטח של 3502 מ"ר.
2. הקמת מבנה מלון חדש על חלקה 4 במסגרת זכויות תקפות.
3. יצירת חיבור בין השטחים הציבוריים של מלונות פארק וימית לשטחים הציבוריים של המלון החדש בקומת הכניסה.
4. הסדרה וטיפול אדריכלי לחזיתות המבנים.

**פרוט יעדים / שימושים**: השימושים המוצעים יהיו כדלקמן: מלונאות ושירותים נלווים. מסחר בקומות הציבוריות בחזית לרחוב הרברט סמואל.

**זכויות בניה**: ניצול זכויות עפ"י תכניות תקפות.

האיחוד פורסם לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה בעיתונים הארץ הצופה בתאריך 21.5.09 ובעיר 22.5.2009.  
הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 17.6.2009.

הוגשו 3 התנגדויות כלהלן:

חוו"ד צוות	טיעונים	מתנגדים
1.1 הבעלות על הקרקע נמצאת בידי מבקשי איחוד החלקות. למתנגדים יש זכות חכירה בחלק מהקרקע (מס' דירות). לפיכך, בעל קרקע רשאי להגיש בקשה זו.	1.1 אישור איחוד חלקות תחת בעלות שונה הינו בניגוד להוראות פרק ד' לחוק התו"ב. לא ניתן לבצע את הליך איחוד החלקות מכיוון שהבעלים שונים בכל אחת מן החלקות ואין הסכמת בעלים לכך.	1. גרלנד אינבסטמנט קורפוריישן, פטיו 10-12 בעלי זכויות בחלקות 2,5 באמצעות עו"ד משה רז-כהן
1.2 תשריט איחוד יכול להיעשות גם במקום בו חלה על הקרקע תכנית חלוקה תקפה. עפ"י ס' 137 לחוק, תשריט	1.2 הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תשריט איחוד וחלוקה, היות וסעיף 137 קובע כי תנאי להגשת תכנית	

<p>לחלוקת קרקע ניתן להגיש רק במקום בו לא קיימת על הקרקע תכנית שאושרה וכוללת חלוקת קרקע. להבדיל מחלוקת קרקע, קובע סעיף 144 לחוק את הוראות פרק ד' המדברות גם על איחוד קרקעות "בשינויים המחוייבים לפי העניין". למעשה יש צורך באיחוד החלקות כאשר קיימת חלוקת קרקע, שהרי אם לא היתה חלוקה-לא היה צורך באיחוד.</p> <p>1.3 בהתאם לחו"ד המשנה ליועמ"ש לעירייה, והיות ומדובר באיחוד חלקות עבור שימוש מלונאי בלבד, ניתן יהיה לבצע איחוד חלקות זה. בהתאם דרך תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרעין כתנאי לאישור איחוד חלקות זה.</p> <p>1.4 הבינוי המוצע בחלקה 4 הינו עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>1.5 הבינוי שהוצג ברקע הבקשה לאחוד החלקות הינו אילוסטרטיבי ויוגש באופן מפורט במסגרת היתר הבניה עפ"י זכויות תקפות. בכל מקרה השימושים הינם עבור מלונאות ומתאפשרים עפ"י תכניות תקפות.</p>	<p>איחוד וחלוקה הוא כי "התכנית שאושרה אינה כוללת חלוקת קרקע". התכנית התקפה 44, 790, 1614, 1614א' 2612 כוללות חלוקות הקרקע למגרשי בניה. לפיכך, במקום בו חלה תכנית הכוללת חלוקת קרקע, הליך איחוד החלקות יהיה עפ"י סימן ז' לחוק. (191/03 ברליצהיימר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הדרום, ערר(צפון) 192/04 עדאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב)</p> <p>1.3 התשריט סותר את התכניות התקפות: תשריט איחוד החלקות עתיד ליצור מגרש בנייה בעל 2 ייעודי קרקע מבלי שהתכניות התקפות מאפשרות זאת. (עת"מ (חיפה) 529/01 א. כפיר אחזקות ובניין בע"מ נ' וועדת ערר מחוזית, פסקים מינהליים תשס"ב (539).</p> <p>1.4 הבינוי המוצע בחלקה 4 הכולל תוספת 8 קומות יחסום את נוף הים והאור, יגרום לירידת ערך הדירות ליחידות בחלקה 5, וסותר את ההתחייבות לבנות עד 4 קומות בחלקה 4.</p> <p>1.5 הבינוי המוצע אינו אפשרי בגלל כפיפותו למס' ייעודי קרקע, הבינוי אינו תואם לכל ייעודי הקרקע.</p> <p>1.6 פגמים בפירסום: לפי ס' 149 יש לפרסם הודעה על הכוונה לאשר תשריט <b>בסטייה</b> מתכנית ואילו בהודעה שנשלחה דובר על הקלה.</p>	
<p>2.1 במסגרת החוק אין חובה על מגיש התכנית לשתף את כל בעלי הנכסים המצויים בתחומה, מעבר להליך הפרסום והגשת התנגדות.</p>	<p>2.1 המתנגד מבקש להיות מוזמן לכל דיון שיתקיים בנושא הנכס שהוא שותף בו.</p>	<p>2. אשר פריג' בעל נכס במלון ימית</p>
<p>3.1 כל הליך החורג מבקשה להיתר עפ"י תכנית תקפה והכולל הקלות או בניה עפ"י תמ"א 38, מחייב בפרסום ומשלוח הודעות עפ"י סעיף 149. לכשתופקד התכנית המקודמת למתחם, יתקיים הליך הפרסום כאמור כקבוע בחוק.</p> <p>3.2 הבינוי המוצע הינו עפ"י זכויות תקפות ואינו כולל הרחבת מרתפים קיימים הגובלים בחלקת המתנגד. יחד עם זאת בשלב קידום התכנית, ניתן</p>	<p>3.1 המתנגד טוען כי כבר כיום, מבנה המלון מאפיל על המבנה שבעלותו מצפון, ומבקש שיתקיים תיאום תכנוני עימו, בפרט לאור העובדה כי בכוונתו להגיש בקשה להיתר בניה בחלקתו.</p> <p>3.2 היות וכניסת כלי רכב למתחם הינה בעייתית במצב הקיים, במידה ויאושרו לחלקה המאוחדת מרתפים עד גבולות המגרש, יש לאפשר כניסת רכב לחלקתו</p>	<p>3. עומרי פדן הירקון 81</p>

לשקול כניסת כלי רכב משותפת עם חלקת המתנגד.	מתוך המרתפים הכלולים בתכנית.	
--	------------------------------	--

**חו"ד צוות :**

1. איחוד החלקות המוצע הינו במטרה ליצור מתחם מלונאי מחודש הכולל את מלון ימית, פארק ומבנה רוסלקה, הכולל קומת מסד עם שרותים מלונאים משותפים. נספח הבינוי המצורף הינו נספח אילוסטריטיבי בלבד, ואין בנתונים המוצגים בו כדי להוות אישור למוצע במסגרת איחוד החלקות. הבניה תהיה עפ"י זכויות תקפות בלבד.
2. איחוד החלקות מותנה בהבטחת השימוש המלונאי במגרשים הכלולים בתשריט. בהתאם לכך תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין כתנאי לאישור איחוד חלקות זה.
3. תאום עם משרד התיירות ועמידה בתקני האיחסון המלונאי של משרד התיירות.

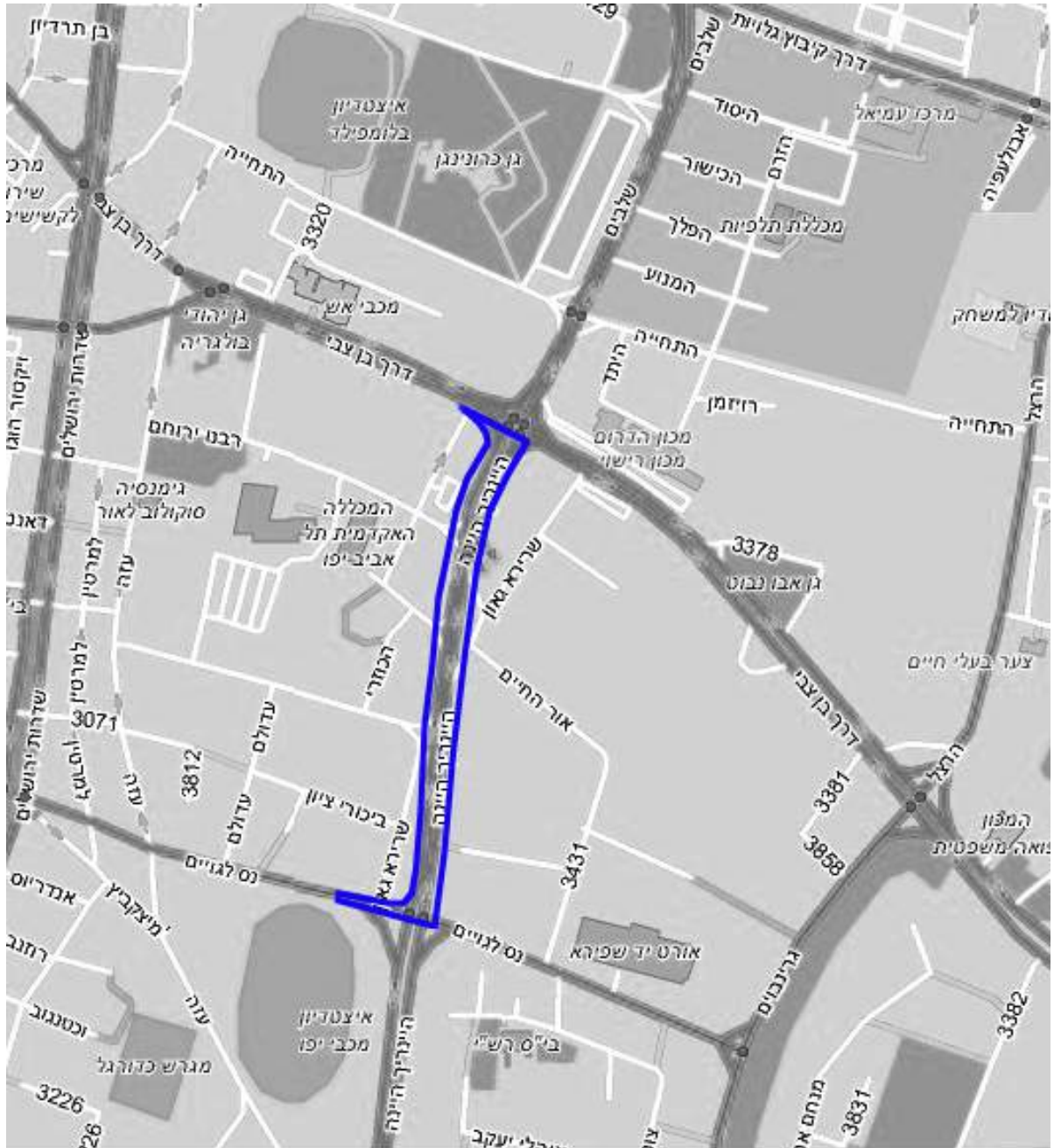
29/07/2009

הרחבת דרך שלבים בין רחוב נס לגויים לדרך בן-צבי. (תב"ע 3874)

מטרת הדיון: המלצה להפקדה.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית

מיקום: רח' שלבים (היינריך היינה) בין רחוב נס לגויים לדרך בן צבי:



גוש/חלקה:



חלקי חלקות	חלקות	
13,15,16,25,27,30,51,52,55	14,26,53,54,56,57,59	7089
3		6992

**שטח קרקע:** כ- 20.476 דונם.

**מתכנן:** פרחי – צפריר אדריכלים בע"מ.

**יזם:** חברת נתיבי איילון.

**בעלות:** עיריית תל אביב -יפו, ר"פ, אפוטרופוס נכסי נפקדים ופרטיים.

### רקע:

חברת נתיבי איילון מתכננת לפתח את ציר שלבים על ידי הרחבה ושדרוג של הרחוב בין מחלף וולפסון לבין דרך אילת.

פיתוח הרחוב נדרש בין היתר בכדי ליצור חלופה לתנועת רכב פרטי במקום נתיבי התנועה בשד' ירושלים שיוקצו לרכבת הקלה.

הפיתוח כולל שיפור ההיבט התנועתי, תוספת מסלולי אופניים, יצירת מדרכות ושביל הולכי רגל, נטיעות, גינון ופיתוח נופי.

השלב הראשון בביצוע הציר – הקטע הדרומי ממחלף וולפסון ועד לדרך בן צבי.

זכות הדרך הקיימת לציר שלבים נותנת מענה מספק לפיתוח המוצע לאורך הקטע הדרומי למעט הקטע שבין רח' נס לגויים לדרך בן צבי. בצידו המערבי של קטע זה נדרשת הרחבת זכות הדרך ברוחב של עד 35מ' לאורך כ-500 מ. סה"כ כ-20.476 דונם.

הרחבת הדרך במתכונת המוצעת מתואמת עם התכנון העתידי ממערב לרחוב שלבים (מגרשי תעסוקה) כפי שנקבע בתכנית הנמצאת בהכנה לאזור זה.

הרחבת הדרך במתכונת המוצעת נידונה בעבר ע"י הועדה המקומית והומלצה להפקדה:

- במסגרת תכנית מספר 3011 למתחם איזנברג. נידונה ואושרה ע"י הועדה המקומית ביום 10.11.1999.
- במסגרת תכנית מספר 3573 לרחוב שלבים ממחלף וולפסון ועד רחוב אילת. תכנית זו נידונה ואושרה ע"י הועדה המקומית ביום 08.12.2004.

התכניות הנ"ל טרם הופקדו וכדי לבצע בהקדם את הרחבת הדרך יש צורך לאשר את השינויים הסטטוטוריים הנקודתיים עפ"י התכנית המוצעת.

**מצב השטח בפועל:** מרבית השטח המוצע להרחבת דרך הוא ללא שימוש בפועל. חלק מהשטח משמש כדרך בפועל.

בתחום המוצע לדרך ידרש פינוי של שלושה מבנים ארעיים בלתי חוקיים שאינם משמשים למגורים.

### מצב תכנוני קיים:

הקטעים בתחום הרחבת הדרך המוצעת מיועדים היום כשטח לתעשייה (ע"פ תכנית מתאר 720 משנת 1969) ולחניה ציבורית ולשטחי לתכנון מגורים בעתיד (ע"פ תכנית מספר 1172 משנת 1975)

### מצב תכנוני מוצע:

לאחר הרחבת הדרך כמוצע בתכנית, יהיה רוחב הדרך מ-45 עד-65 מ'. הדרך תכלול שלושה נתיבים של תנועת כלי רכב דו סיטרי ואי תנועה מגוון במרכז. בצידו הדרך שבילי אופניים ומדרכות עם שדרות עצים ברוחב שאינן קטן מ5מ'.

באזורי הצמתים מורחבת הדרך לשם תוספת נתיבי פניה, תחנות אוטובוסים ומתקנים הנדרשים בצומת.

מס' החלטה

05/08/2009

- 0017-09ב' -

8

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

חו"ד הצוות:

לאשר התכנית להפקדה

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/06/2009  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/06/2009

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו דיווח לוועדה על התקדמות הכנת התכנית - חלופות תכנון עקרוניות	05/08/2009 - 0017-09' 9

## **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית**

**מיקום:** כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

**שטח התכנית:** כ-51,400 דונם

**מתכנן:** מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

**בעלות:** פרטי, עת"א, ממ"י

### **רקע:**

בישיבתה מספר 0005-08 מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק וכן הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 0012-08 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תכנית העבודה לשיתוף הציבור וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לוועדה בהמשך הליך התכנון.

בישיבתה מספר 0031-08 מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) הוצגה לוועדה התקדמות הכנת תכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור. לוועדה הוצגו תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור, תוצרים אלו הגדירו את מטרות התוכנית בנושאים השונים.

### **התקדמות הכנת תכנית המתאר:**

צוות התכנית נמצא בשלב התכנון האינטגרטיבי. כחלק משלב זה פותחו חלופות תכנון כלל עירוניות עקרוניות, חלופות אלו היו נקודת מוצא משותפת להמשך העבודה לצורך בניית חלופות תכנוניות קונקרטיות יותר ומפורטות יותר. החלופות העקרוניות שמשו כבסיס לדיון בסדנאות תכנון בשיתוף הציבור שהתקיימו בחודשים פברואר-אפריל.

### **פעולות שיתוף הציבור שבוצעו עד כה:**

- בשלב התכנון האינטגרטיבי בוצעו הליכי השיתוף הבאים:
- התקיימו 5 סדנאות שיתוף אזוריות בכל רחבי העיר (כל סדנה בת שני מפגשים) בהן השתתפו בעיקר תושבים ופעילים מהאזור.
  - התקיימו 4 סדנאות נושאיות בהן השתתפו נציגי משרדי הממשלה וכן נציגי ארגונים, עמותות, בעלי תפקידים ותושבים.
  - הוכן דוח המסכם את תהליך השיתוף ותוצריו, דוח זה נשלח למשתתפים וניתן לעיין בו באתר תוכנית המתאר שבאתר האינטרנט העירוני.

### **חלופות כלל עירוניות עקרוניות:**

חלופות התכנון הכלל עירוניות משמשות נקודת מוצא משותפת להמשך העבודה בשלב בניית חלופות תוכנית המתאר. חלופות אלו הן עקרוניות ורעיוניות במידה רבה, כחלק מתהליך העבודה מפותחות ומעובדות החלופות תוך התאמתן לאזורים ולנושאים קונקרטיים. בתהליך זה החלופות ישתנו, יתפתחו, יתכנן שחלקים מהן יתגלו כלא רלוונטיים ויתכן שתיווצרנה חלופות חדשות אשר יוצגו בהמשך תהליך התכנון בפני הועדה.

### **מרכיבים קבועים בחלופות**

חלופות תוכנית המתאר כוללות אזורים ונושאים בהם לא הוצעו שינויים כלל וכן שינויים מוצעים שאינם משתנים מחלופה לחלופה. מרכיבים אלו אלא מוצגים להלן תחת כותרות המציינות את מטרות התוכנית המרכזיות כפי שהוצגו ואושרו על ידי הועדה בדיון קודם:

ציפוף והגדלת היקפי בניה

- יעדי תוכנית המתאר לשנת היעד 2025 עומדים על כ-450,000 נפשות ועל כ-490,000 מועסקים.
- לא יותרו תוספת קיבולת (כלומר תוספת של שטחים לבניה) וציפוף (כלומר תוספת יחידות דיור) ברוב שטחי שכונות המגורים צמודות הקרקע (למעט התערבות מוגבלת במקומות בהם מבנים צמודי קרקע כלולים במוקדים או בצירים המוצעים לפיתוח בחלופה ב' להלן).
- לא יותרו תוספת קיבולת וציפוף בשכונות חדשות (שכונות שתוכננו או הוקמו החל משנות ה-90).
- תוכנית 3700 על כל מרכיביה הכמותיים והאיכותיים תוטמע כלשונה בתוכנית המתאר.
- במרכז העסקים הראשי (מע"ר) לא יתווספו שטחים למגורים מעבר למאושר כיום.
- יוטמעו הזדמנויות נקודתיות לציפוף לאורך צירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- בכל התערבות תכנונית אינטנסיבית תיבחן האפשרות לתוספת שטחי ציבור פתוחים ובנויים.

#### יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- התבססות על מערכת המתע"ן בהתאם לתוכנית האב.
- מיתון תנועה (אזורים בהם מוגבלת מהירות התנועה ל-30 קמ"ש ומשולבים בהם אמצעים נוספים בפיתוח הרחוב להאטת התנועה) באזורי מגורים לרבות מרכז העיר פרט לצירי תחבורה ראשיים.
- שיפור היצע החניה לתושבים במרכז העיר.
- תוספת חניה בתקן מופחת (כלומר מספר מקומות חניה קטן יותר מהמותר כיום) לתעסוקה ולמסחר במע"ר ובאזורים בהם קיימים עומסי תנועה.
- הקצאת שטחים לחניוני "חנה וסע" בכניסות לעיר.

#### הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- עידוד עירוב שימושי תעסוקה באזורי המגורים לאורך חלק מצירי המתע"ן.
- פיתוח מוקדים בהם יותר עירוב שימושים ברמה שכונתית.
- הגדרת הרכב השימושים המעורבים המותרים (במקומות בהם יותר עירוב שימושים) בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

#### פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- לא תותר הקטנה של השטחים הציבוריים ולא יותר שינוי ייעוד של שטחים ציבוריים לשימושים סחירים, אלא אם הוקצו שטחים ציבוריים נוספים במקום אחר.
- יצירת שלד מרחב ציבורי מפותח המאפשר קשר נוח לתנועה לא ממונעת בין אזורי העיר השונים. מרחב זה יכלול את פארק הירקון, פארק מנחם בגין ורצועת החוף; פארקים עירוניים ושכונתיים רחובות העיר בכלל והרחובות המסחריים בפרט.
- שמירה על אתרי טבע עירוני (אזורים פתוחים בהם מנסים לשמור על ערכי טבע קיימים או לשקם ערכי טבע שאפיינו את האזור בעבר).

#### קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- המע"ר המטרופוליני וכן חלק מאזורי המגורים הסמוכים לאילון יהיו אזורי בניה לגובה.
- תכניות נקודתיות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים הכוללות בניה לגובה יוטמעו בתוכנית המתאר.
- תחום אכרזת העיר הלבנה ויפו העתיקה יסומנו כאזורים לשימור מרקם.
- ברובעים 3,5 ו-6 וכן בחלק מרובע 4 הבניה תהיה בהתאם למוצע בתוכניות הרובעים המאפשרת תוספת קומות תוך שמירה על מרקמי המגורים.

#### פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- יתווספו מוסדות כלל עירוניים, מוקדי תרבות, חינוך וביילוי בדרום ובמזרח העיר, שבכוחם להיות מוקדי פיתוח מבלי ליצור מטריד לשכונות המגורים שבסביבתם.
- יושם דגש על תכנון המרחב הציבורי ואיכותו בדרום ובמזרח העיר.

#### יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- תוכנית המתאר תאמץ סל כלים לעידוד בניה בהישג יד על פי מסקנות העבודה שנעשתה בנושא זה וככל שכלים אלו ימצאו כרלוונטיים לתוכנית סטטוטורית.
- כלים סטטוטוריים לפתרונות דיור לתושבי יפו הערבים, ככל שימצאו, ישולבו בכל החלופות.

#### קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

- ההנחיות הסביבתיות תהיינה משותפות לכל החלופות (בנושאי זיהום אוויר, רעש, נגר עילי, מחזור, בניה ירוקה וכיו"ב).

#### תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- המע"ר המטרופוליני ומרכז העיר ישארו הריכוז העיקרי בעיר של שימושי תרבות, בילוי ופנאי.
- מרכיב קבוע נוסף בכל החלופות הן תוכניות מאושרות, גם אם הן לא מומשו בפועל - תוכנית המתאר לא תשנה תוכניות אלו.
- תוכניות הנמצאות בתהליכי אישור מתקדמים יוטמעו בתוכנית המתאר כפי שיאושרו במסגרת הליך התכנון של כל אחת מהן.

### **חלופה א. מרכז עירוני ראשי**

החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני בעל מרכז עסקי-תרבותי אחד הנמצא במע"ר המטרופוליני ובסביבתו הקרובה. המרחב העירוני שמסביב למרכז זה מורכב ברובו משכונות מגורים בעלות איכויות שונות. החלופה מחזקת את המרכז המטרופוליני על ידי תוספת מירב קיבולת התעסוקה הנדרשת לעיר בתחומה. ניתן להציע שני כיווני משנה לחלופה זו בכל הנוגע לאזורי המגורים. על פי כיוון אחד שכונות המגורים באזורי העיר השונים ישמרו על אופיין הקיים ועל איכותינהן, ההתערבות בשכונות אלו תהיה מתונה הן מבחינת הגדלת עירוב השימושים והן מבחינת תוספת קיבולת למגורים. על פי כיוון שני תתאפשר התערבות אינטנסיבית בשכונות המגורים לצורך הגדלת קיבולת המגורים בהן אך ללא עירוב שימושים.

**עקרונות ומאפייני החלופה:****ציפוף והגדלת היקפי בניה**

- עיקר תוספת שטחי התעסוקה תהיה במע"ר המטרופוליני. במע"ר יותרו היקפי בניה לתעסוקה בזכויות העולות על 450%.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות (בכפוף לבדיקה נוספת ועמידה בתנאים שונים).
- מכיוון שאזורי המלאכה ידחקו ככל הנראה אל מחוץ למע"ר יש לאתר ולהקצות אזורים המיועדים למלאכה באזורים אחרים בעיר.
- ציפוף המע"ר המטרופוליני ימשמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים פתוחים לציבור או להשתמש בכלים תכנוניים וכלכליים אחרים.

**יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת**

- פיתוח נגישות תחבורתית למרכז העיר בתחבורה ציבורית ע"י הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירי הכניסה לעיר ובמע"ר.
- שמירה על נגישות טובה יחסית למע"ר גם לרכב פרטי על ידי הפרדות מפלסיות (שיקועים או גשרים) בצמתים בין דרכים עורקיות עמוסות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי תעסוקה.
- הקמת מסיעון (People Mover) במע"ר המטרופוליני.

**הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר**

- המע"ר המטרופוליני יהיה האזור העיקרי בו יתקיים עירוב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים.
- בשכונות המגורים ישמר היקף עירוב השימושים הקיים. עם זאת, יותר עירוב שימושים נקודתי ומוגבל בהיקפו במוקדים שכונתיים (למשל על ידי עיבוי במרכזים מסחריים).

**פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי**

- יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי במע"ר כך שתתאפשר רמת שירות טובה להולכי רגל אשר מספרם צפוי לגדול עקב תוספת הזכויות והציפוף. ניתן דגש מיוחד למערכת הרחובות המסחריים והכיכרות העירוניות במע"ר ובסביבתו.
- יושם דגש על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת משכונות המגורים ומהערים הסמוכות אל המע"ר.
- שטחי נווה שרת מזרח (השטחים הפתוחים הנמצאים בין שכונת נוה שרת לכביש 4) יפותחו כשטחים פתוחים ושטחי ספורט כלל עירוניים.

**קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים**

- עיקר הבניה במגדלים יהיה במע"ר המטרופוליני. בשאר אזורי העיר כמעט ולא תהיה בניה חדשה של מגדלים.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר בניה לגובה (בכפוף לתנאים שיש לגבשם ו/או להגדרת התחום המותר לבניה לגובה).

**פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח**

- ישמר האופי המגוון של שכונות המגורים ביפו והדרום (שכונות היסטוריות, שיכונים, אזורים מעורבים) במטרה לשמור על אוכלוסיית האזור המגוונת. ברוב השכונות הללו לא יהיו שינויים מהותיים למעט תוכניות נקודתיות לפתרון בעיות ממוקדות.
- בצד ההעדפה למע"ר בכל הנוגע לשימושי תעסוקה עליה מתבססת חלופה זו, באזורי דרום העיר וביפו תינתן העדפה לפיתוח ולהתחדשות אזורי המגורים, בין השאר על ידי תוספת זכויות בניה למגורים, אשר עשויות להביא להגדלת סיכויי המימוש של יחידות מגורים חדשות.

**יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר**

- תוספת הזכויות המוצעת במע"ר, תשמש בין השאר ליצירת פתרונות דיור בהישג יד ברחבי העיר (ע"י יצירת קרן לדיור בהישג יד או במגוון כלכלי-תכנוני אחר).

**תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך**

- במרכז העיר ירוכזו מירב שימושי התרבות, הבילוי וכן מירב השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים. בשכונות המגורים לא יתווספו מוסדות מטרופוליניים ומוקדי בילוי, פנאי וחינוך כלל עירוניים חדשים.

**חלופה ב. רשת עירונית**

החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני הנשען על רשת עירונית הכוללת רחובות ראשיים ומוקדים המושכים את האיכויות ה"עירוניות" של מרכז העיר אל כלל אזורי המגורים בכל רחבי העיר. ברשת יתקיים עירוב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר. חלק מהמוקדים בכל אזור יוכלו להציע לתושבי האזור גם מגוון שימושי תרבות ובילוי. למרות פיזור שימושי התעסוקה בכלל העיר, המע"ר המטרופוליני ישמור על מעמדו המרכזי. הרשת היא פוטנציאל להתחדשות אזורי המגורים שמסביבה, שאר מרחב המגורים ישמור על אופיו הקיים.

**עקרונות ומאפייני החלופה:****ציפוף והגדלת היקפי בניה**

- חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה תהיה במוקדים מחוץ למרכז העיר: עתידים, מתחם נוקיה-גאל אלון, צומת חולון וכן במוקדים חדשים מוצעים: מתחם משרד הבטחון-מרכז הירידים ואזור תעסוקה לאורך רחוב שלבים. במוקדים אלו יוגדלו זכויות הבניה לתעסוקה עד להיקף של 450% ואף מעבר לכך. לאורך רחובות הרשת העירונית יותרו ציפוף והגדלת היקפי בניה מעבר למקובל באזורי המגורים שבסביבתם. יחד עם זאת, המע"ר ישמור על מעמדו כאזור העסקים הראשי.

- בכל אזור בעיר יאותרו מתחמים בהם היקף הזכויות לתעסוקה יהיה נמוך יותר על מנת לעודד את השארותם של שימושים בעלי יכולת תשלום נמוכה (למשל שימושי מלאכה).
- במוקדים ובסביבתם וכן לאורך רחובות הרשת העירונית תיבחן אפשרות לתוספת שימושי מגורים ותעסוקה בהיקפים ניכרים.
- ציפוף המוקדים האזוריים ישמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים פתוחים לציבור וכיו"ב. פיתוח הרשת העירונית יעשה תוך הפיכת הרחוב למרחב ציבורי פתוח המהווה פיצוי מסוים לשטחים פתוחים באזורי מחסור. השימושים בדפנות הרחובות יכללו מוסדות ציבור.

#### יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקימת

- המוקדים האזוריים יפותחו בסמוך לציירי הסעת המונים ולנתיבי כניסה לעיר ברכב פרטי (שלבים, איילון, איילון מזרח).
- הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירים המובילים למוקדים אזוריים ובצירי הרשת העירונית.
- שמירה על מאזן נאות של היצע חניה ודרכי גישה גם ברכב פרטי אל המוקדים האזוריים כדי לאפשר נגישות למוקדי תעסוקה וכן למוקדי הספורט הפנאי והתרבות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי פעילות אזוריים ומוקדי פעילות עירונית.
- הקמת מסיעון (People Mover) בין מוקדי פעילות עירונית ומרכזי תחבורה, למשל בין האוניברסיטה למרכז הירידים ומתחם עתידיים.
- יצירת מערכת קשרי תנועה (ממונעת ולא ממונעת) בין המע"ר לבין המרכזים האזוריים ובין המרכזים לבין עצמם.
- יצירת אזור תנועה מיוחד בלב העיר הכולל מדרחובים ואזור לתנועה וחניית תושבים בלבד.
- החלת אגרת גודש בכניסה לגלעין המטרופולין

#### הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- בנוסף למע"ר המטרופוליני, יפותחו גם המוקדים האזוריים ורחובות הרשת העירונית כאזורים בהם מותרים שימושים מעורבים.

#### פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- יושם דגש על פיתוח הרשת העירונית כחלק מרכזי בשלד המרחב הציבורי ועל פיתוח המרחב הציבורי בתוך תחום כל אחד מהמוקדים ובסביבתם.
- יושם דגש גם על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת המקשרת בין המוקדים השונים.
- רחוב הירקון יפותח כרחוב מקומי, התנועה תוסט לרחוב הרברט סמואל תוך הפיכתו לרחוב דו סטרי מרובה מעברי חציה.

#### קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- בנוסף למע"ר, תותר בניה לגובה גם במוקדים האזוריים. לאורך צירי הרשת העירונית תותר בניה בגובה העולה על הקיים בסביבה.

#### פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- תינתן עדיפות למיקום שטחי ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים בעלי תדמית חיובית במוקדים בדרום העיר ובמזרחה.
- המוקד האזורי החדש המוצע בציר שלבים יפותח כמוקד עצמאי או כהמשך למע"ר המטרופוליני כך שיצור השפעה חיובית על סביבתו ויניע תהליכי פיתוח והתחדשות באזורי המגורים הסובבים אותו.
- משני צידי רצועת המע"ר המוצעת בציר שלבים יפותחו מתחמי מגורים מגוונים המתאימים מבחינת אופי הבינוי שלהם ומבחינת תמהיל הדירות לאוכלוסיית המועסקים בה ולכלל האוכלוסיה שאין ביכולתה לרכוש דירה במרכז או צפון העיר.

#### יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- בכל פרויקט המוצע במוקד אזורי או ברחובות הרשת תיבחן האפשרות לשילוב פתרונות דיור בהישג יד התואמים את צרכי אזורי המגורים הסמוכים (השכרה, דיור לאוכלוסיות ספציפיות, שינוי תמהיל הדירות באזור).

#### תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- במוקדים האזוריים יפוזרו שימושי התרבות, הבילוי והפנאי.
- השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים ובהם מוסדות חינוך גבוה יפוזרו גם הם בין המוקדים.
- יש לבחון את יתרונות היחסי של כל אזור ולבחור בהתאם לכך את אופי השימושים והמוסדות שימוקמו בו.

### **שלבי התכנון הבאים ופעולות שיתוף ציבור מתוכננות:**

בהמשך שלב התכנון האינטגרטיבי ולאחר שיוכנו חלופות התכנון המעובדות והמפורטות יתבצע תהליך הערכת חלופות שבסופו תיבחר חלופת התכנון הנבחרת, או תורכב חלופה נבחרת מתוך חלקים של חלופות תכנון שונות. במסגרת המפגשים המורחבים להצגת תוכנית המתאר בפני הועדה המקומית, יתבצע תהליך הערכה עם חברי הועדה המקומית. שלב הערכת החלופות ילווה גם הוא בתהליך שיתוף, במסגרתו יתבקשו קבוצות שונות של בעלי עניין לקחת חלק בדירוג החלופות ובהערכתן. החלופה הנבחרת תובא לדיון בוועדה המקומית ובהמשך בוועדה המחוזית לצורך קבלת החלטה על הפקדת התוכנית.

### **חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י יואב וינברג)**

1. יתקיים מפגש של חברי הועדה המקומית לצורך הערכת חלופות התכנון.

2. צוות העבודה ידווח לוועדה המקומית על התקדמות הליך התכנון, ויציג את המסקנות ותוצרי הליך שיתוף הציבור בשלב הערכת החלופות.