

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 09-0014 מיום 08/07/2009

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 08/07/2009 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
09:00	תכנית 2615א' - יצחק אלחנן מרכז - תביעות פיצויים דיון בפיצויים (2)	1	1.
	חלק מחלקה 30 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	10	2.
	סלומון 7 פינת הנגב 13 דיון בהפקדה	12	3.
	כיכר עליה ב' - תכנית בינוי דיון בהפקדה	15	4.
09:45	יגאל מוסינזון 35 דיון בהפקדה	20	5.
	תוספת זכויות במיקדו סנטר דיון בהפקדה	21	6.
	תוספת חדרי יציאה לגג לתע"א 1116א-7 עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23	7.
	בית גזית שינוי שלביות דיון בשינוי שלביות	25	8.
10:30	מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת) דיון נוסף	27	9.
11:30	מרכז נווה עופר דיון בהתנגדויות	51	10.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 2615 א' - יצחק אלחנן מרכז - תביעות פיצויים דיון בפיצויים (2)	08/07/2009 109-0014 ב' - 1

רקע:

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

כתב השיפוי:

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

פרטי הנכס התובע:

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

תרשים סביבה:



להלן תאור הנכסים התובעים:

רח' עצמון 10 - חלקה 22 בגוש 7228

שטח החלקה הרשום: 218 מ"ר.

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



רחוב התבור 10 – חלקה 29 בגוש 7228

שטח החלקה הרשום: 195 מ"ר.

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



רחוב התבור 7 – חלקה 102 (99 לשעבר) בגוש 7227
 שטח החלקה הרשום 218 מ"ר. צורת החלקה לא רגולרית, פונה בחזית מזרחית לרח' התבור ובחזית דרומית לתכנית שבנדון. רוחב החלקה בחזיתה כ- 10 מ' ועומקה כ- 20 מ'.
 על החלקה מספר מבנים חד קומתיים הבנויים בקירות משותפים. הבנייה ברמה נמוכה ביותר מלפני שנים רבות מאוד, בחלקה מקירות בלוקים ובחלקה מקירות אסבסט, גגות פח אסבסט וזפת.



רחוב מוהליבר 13 – חלקה 21 בגוש 7228
 הנכס ממוקם מצפון לתכנית.
 חלקה 21 בשטח רשום של 218 מ"ר, בבעלות כהן חפציבה, בשלמות.
 החלקה מלבנית והיא פונה בחזית מזרחית לרח' התבור. רוחב החלקה בחזיתה כ- 13 מ' ועומקה כ- 17 מ'.
 על החלקה קיים בית חד קומתי הבנוי בקיר משותף עם הבית שמצפון לו. השטח הבנוי של הבית כ- 80 מ"ר.



תוכנית 2615א' - "מתחם יצחק אלחנן מרכז"

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

ביצוע המטרות הנ"ל יתבצע ע"י :

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

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

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

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

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

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

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

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

מסקנות שמאי הועדה המקומית מר ברוך דוד :

התיחסות לטענות התביעה :

מצב תכנוני – למצב קודם

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

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

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

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

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

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

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

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

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

פגיעה בפרטיות

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

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

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

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

רח' עצמון 10

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

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

רחוב התבור 10

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

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

רחוב התבור 7

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

רחוב מוהליבר 13

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

לסיכום טענת הפגיעה בפרטיות:

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

אובדן הנוף

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

הצללה

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

להלן התייחסות פרטנית לנכסים נשוא התביעה ביחס לטענת ההצללה:

רח' עצמון 10

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

רחוב התבור 10

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

בהתחשב במיקום הבנין ביחס לתכנית ובהתחשב בעובדה שהחזיתות והפתחים הראשיים פונים לכיוון מערב ומזרח לא צפויה הצללה משמעותית אם בכלל.

רחוב התבור 7

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

רחוב מוהליבר 13

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

התייחסות להדמיית ההצללות הצפויות בנכסים נשוא התביעה:

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

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

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

רעש, זיהום אויר, חניה ורוחות

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

הגדלת הצפיפות

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

משטר הרוחות

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

כללי

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

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

חו"ד היועמ"ש לועדה המקומית מר עמי פזטל, עו"ד:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"... גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרה 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 לפתח ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

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

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

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

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

מכל האמור לעיל – דין התביעות להדחות.

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

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

מהלך הדיון:

אתי דקאלו מהיטל השבחה הציגה את התביעה לפיצויים.

נילי פוך הציגה מה שאושר בתב"ע.

מיטל להבי טוענת ששמאי הועדה לא מדייק בתשובות לנושא התנועה והכניסות לחניונים, ומבקשת לתקן את התשובות של השמאי.

הועדה מחליטה:

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

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



כתובת:
רח' אהרון דוד גורדון 24 פינת ארלוזורוב 6

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6902	30	קרן קיימת לישראל מוחכר לפרטיים	457.00	14.00	דרך מאושרת

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
השטח ריק ופנוי.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 887 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1341 מיום 23/02/1967 י"ג אדר א' התשכ"ז

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 30 בגוש 6902 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 לריסה קופמן)
מאשרת את הרחבת הרחוב על פי תכנית 887.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רחוב סלומון פינת רחוב הנגב, שכונת נווה שאנן

כתובת:

תל אביב - יפו

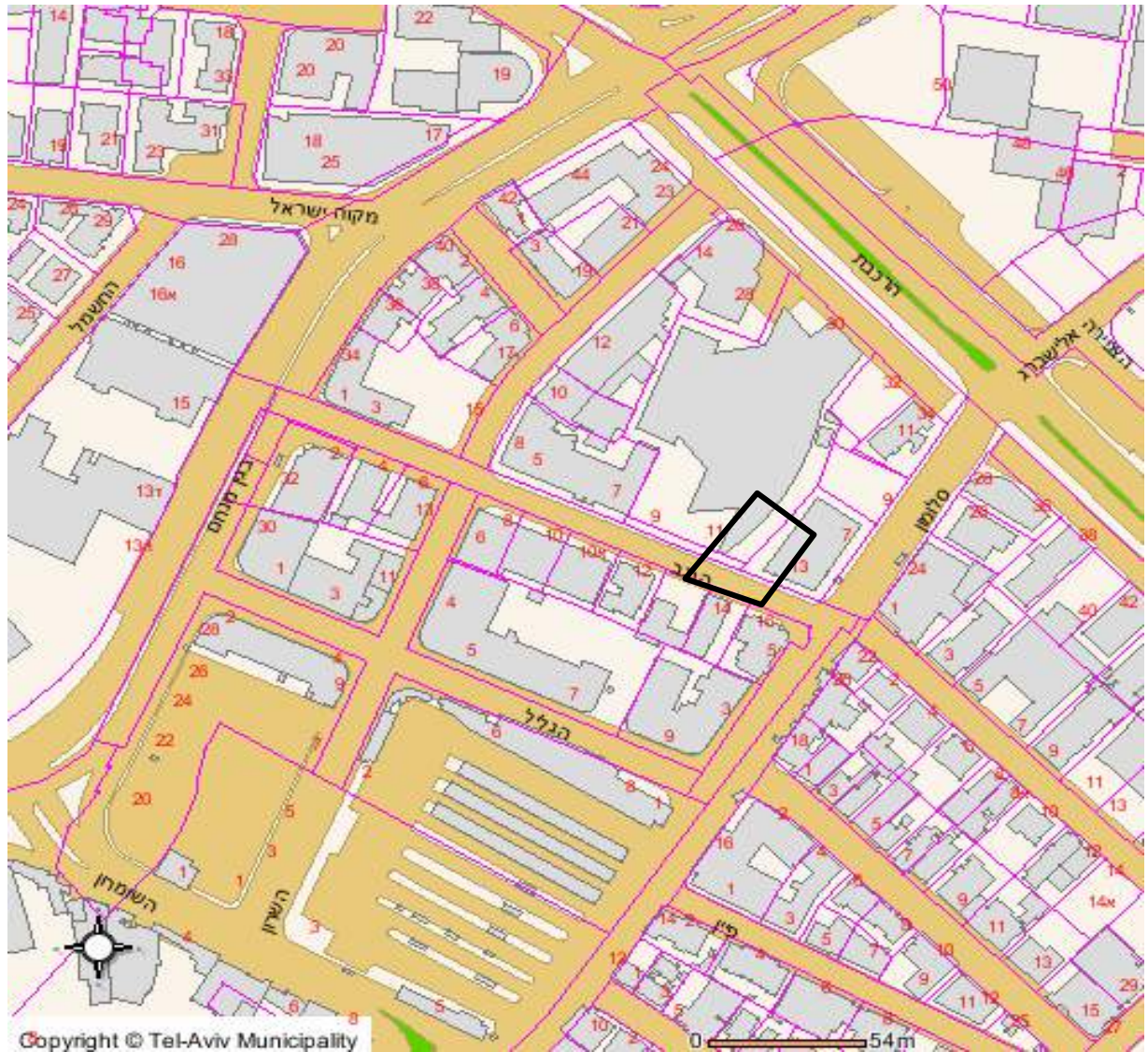
הנגב 13

תל אביב - יפו

סלומון 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8000	מוסדר	חלק מהגוש	23	



שטח התכנית : 1011 מ"ר

מתכנן : דרור אבירם

יזם : חב' קולודני בע"מ

בעלות : פרטית

מצב השטח בפועל : בשטח מבנה מסחר ועסקים בן 4 קומות המיועד להריסה

מדיניות קיימת: המגרש נמצא בתחום רצועת המע"ר הדרומית על פי תמ"מ 5 הנמשכת לאורך רחוב הרכבת, וסומן כך גם בתכנית מדיניות רחוב הרכבת ותכנית האב למתחם התחנות.

מצב תכנוני קיים : לשטח שבין הרחובות השרון, הנגב, סלומון והרכבת אושרה בשנת 1990 תכנית 2349. התכנית סימנה בו אזור מרכז עסקים ראשי ב3 מגרשים, הכוללים כל אחד מספר חלקות. על פי תכנית זו נבנה במגרש האמצעי מגדל בנק הפועלים הצמוד, בזכויות של 300% (שטח עיקרי). - במגרש ג' (שבחלקו הדרומי כלולות החלקות הנדונות כאן) הותרו 250% בתנאי שכל השטח יבנה יחד, עם מנגנון הפחתה שהוריד מן הזכויות במהלך 12 שנים 25%. - מתוך כך, החלקה המוצעת כאן חושבה כ983 מ"ר, כולל שטחי כביש להפקעה, ונקבע כי במידה ותיבנה לחוד יותרו 225% (למגרשים בגודל עד 1 דונם) ו250% למגרשים בגודל 2-1 דונם, ב9 קומות. - לחלק הצפוני מתוך המגרש המזרחי (מגרש ג' בתכנית) אושרה תב"ע 3375 מגדלי הרכבת, אשר סימנה מבנה בן 12 קומות על פי הזכויות המקובלות היום במגרשי מע"ר, דהיינו תוך הכפלה של הזכויות המקוריות ב1.5 (1.5X250 = 375). - תכנית זו אושרה על חלק מהמגרש היות והבעלים בשני החלקים לא הגיעו להסכמה, ומתוך הבנה שבחלק הדרומי תקודם תכנית תואמת, כך שלמעשה השטח יפותח כיחידה שלמה. כמו כן נקבעה זיקת הנאה לירידה לחניה עבור החלק הדרומי.

מצב תכנוני מוצע :

הקמת בניין פינתי בזכויות המקובלות באזורי מע"ר ובגובה 10 קומות+ קומה טכנית בנסיגה, אשר ישתלב עם המבנה שתוכנן מצפונו בדופן רחוב סלומון ועם מבנה בנק הפועלים ממערב. שימושים : משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. זכויות בניה - לאור התכנון התואם והיות והשטח מגיע למעשה לכדי 1.011 ד' (ולא כפי שנמדד במקור 983 מ"ר) הוא מתאים לזכויות מקוריות של 250%, ולהתאמת זכויות הבניה למקובל היום באזורי מע"ר (בהכפלה ב1.5), ולזכויות שהותרו בתכנית הצמודה מצפון, דהיינו 375% שטח עיקרי. בנוסף מוצעות 5 קומות חניה תת קרקעית, כאשר החניה תהיה על פי התקן שיקבע בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחסות לאזורים מוטי תחבורה ציבורית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
375%	במגרש מאוחד- 225% , 250% אחר הפחתת זמן במגרש בודד בגודל עד 1 ד' - 225% , 200% אחרי הפחתת זמן	אחוזים	זכויות בניה שטח עיקרי
3,791 מ"ר	לפי 250% - 2,475 מ"ר, 2211 מ"ר אחרי הפחתת זמן לפי 225% - 2211 מ"ר, 1,966 מ"ר אחרי הפחתת זמן	מ"ר	
40%	אין הגדרה	אחוזים	שטחי שרות
1,516 מ"ר		מ"ר	מעל הקרקע
500%	300%	אחוזים	שטחי שרות בתת
5,424 מ"ר	3,033 מ"ר	מ"ר	הקרקע
10 קומות עם אפשרות ל12 במידה ותהיה העברת זכויות משימור	9	קומות	גובה
לא מעל גובה הבניין השכן- 59.50 מ'	אין הגדרה	מטר	
70%	אין הגדרה		תכסית

החלטת סגן מה"ע בפורום תכנון :

- אין מניעה לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאים הבאים :
 - אחוזי הבניה למגרש הנדון יהיו עד 375% , בהתאם לאחוזי הבניה במגרש הסמוך. אחוזי בניה מעל 375% יועברו ממבנים לשימור, בהתאם לתכנית השימור ובתנאי שהגובה לא יעבור את גובה הבניין הסמוך, בפינת דרך פתח תקווה.
 - תקן החניה יקבע על פי הנחיות הוועדה מחוזית לאזורים מוטה חניה ציבורית.
 - תאום התכנית עם נת"ע.
 - הוראות התב"ע יכללו התייחסות לבניה ירוקה.

המלצת הצוות :

בהתאם לנ"ל, התכנון תואם לתכנון מסביב ולהחלטות תכנית האב ותכנית המתאר המחוזית. לפי כך- ניתן לבנות בזכויות שצוינו למעלה ואף להוסיף תוך העברה ממבנים לשימור על מנת להשלים את חזית הבלוק עם המבנים מצפון וממערב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

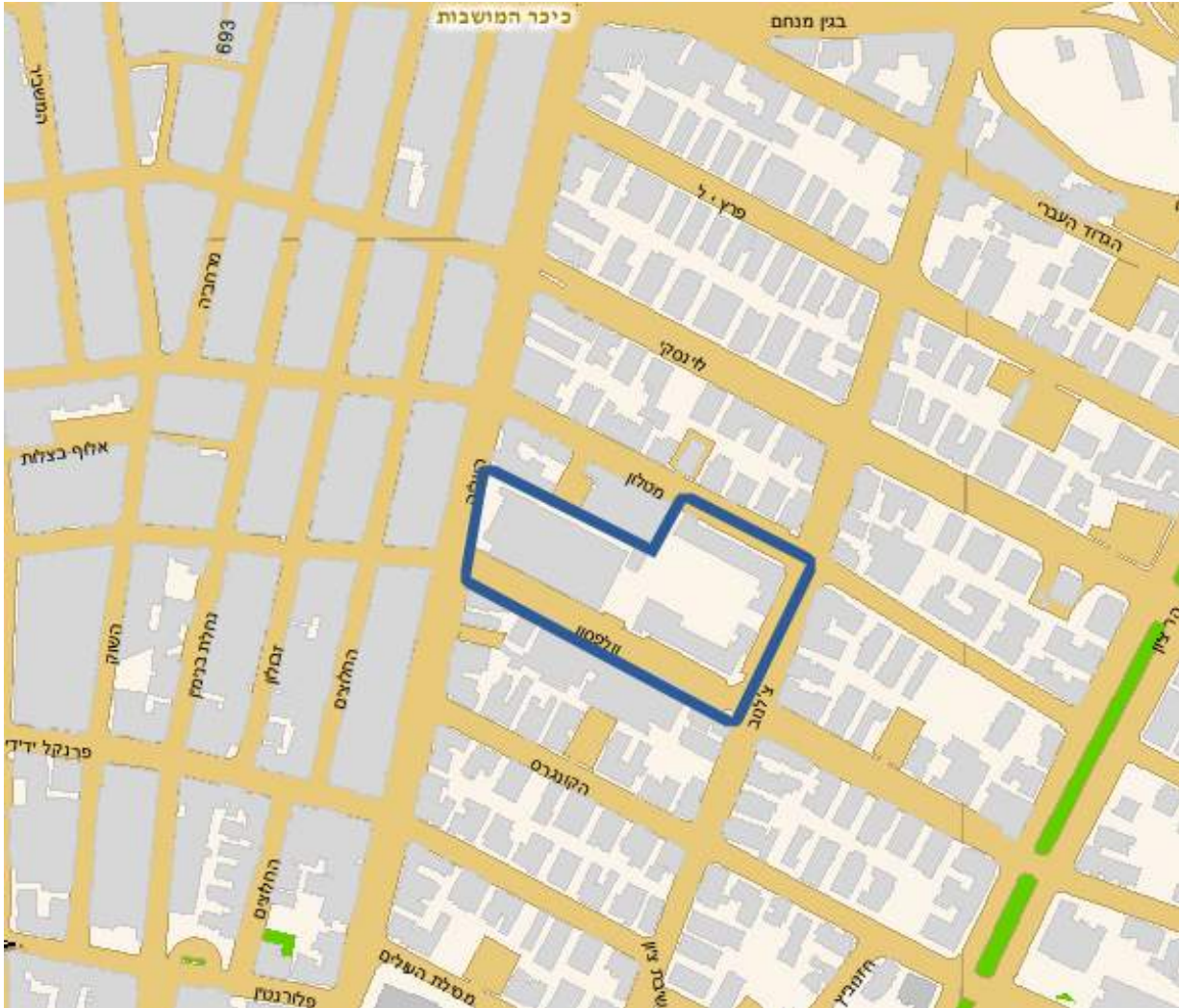
מיקום:

מתחם שוק העליה, בין הרחובות מטלון מצפון, וולפסון מדרום, צ'לנוב ממזרח ועליה ממערב.

כתובת:

צ'לנוב 20-22

העליה 27



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9020	מוסדר	חלק מהגוש	4,8,9	10

שטח התכנית: 12,364 מ"ר

מתכנן: י.א. ישראל אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב יפו והרשות לפתוח כלכלי ת"א יפו

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

השטח והמבנים בבעלות עירונית. במקום קיימים שני מבנים ששמשו בעבר את "שוק העליה", אשר נבנה כשוק המרכזי הראשון של תל אביב. במבנים העל קרקעיים ישנם חלקים הנדרשים לשפוץ ותיקון (צו 3). במקום מופעל חניון עירוני (אחוזות החוף). מתחת לחצר ולמבנה המזרחי של השוק (הפונה לרחוב צ'לנוב) מרתף המוגדר כמבנה מסוכן ובו גם באר פעילה.

במקום פעלו עד לפני מספר שנים שוק קמעונאי (ברחוב עליה) וסיטונאי (מאחוריו, ברחוב צ'לנוב), וכן משחטה. מרבית הסוחרים פונו ע"י אגף נכסי העירייה.

מדיניות קיימת לאזור:

האתר נמצא במזרח האזור המיועד לשיקום, כאזור מגורי קבע במסגרת תכנית האב למתחם התחנות ובצמוד לפלורנטין. תפקידו של פרויקט משמעותי מאוד למינוף הסביבה תוך שילוב שימושים סחירים וציבוריים לאור מיעוט השטחים בבעלות ציבורית בסביבה.

מצב תכנוני קיים:

א. ב - 24.6.2003 קבלה תכנית 2493 תוקף (י.פ. 5196). לפי תכנית זאת אושר:

1. הקמת מגדל בן 30 קומות מעל בנין בן 6 קומות ובו מסחר משרדים ומגורים, עד 160 יח"ד.
2. הקמת מבנה לשימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי (מתני"ס) בשטח כולל של 2,000 מ"ר.
3. יצירת ככר (כשפ"פ עם זיקת הנאה) הפונה לרחוב צ'לנוב ושצ"פ (עם זיקת מעבר מוגבלת לכלי רכב) ברחוב וולפסון.
4. יצירת חניון הכולל גם חניון ציבורי 200 מכוניות.

ב. לקראת אישורה של התכנית ולאור בקשות שהגיעו מהציבור, נבחנו מחדש עקרונות הבינוי הנ"ל,

והתכנית תוקנה בתכנית 2493א בסמכות הועדה המקומית, ללא הפחתת זכויות בניה כלדקמן:

1. **על מנת לשפר את המרחב הציבורי - הוגדרה בתכנית גינה ציבורית במקום כיכר ומבנה הציבור הוצמד לגינה זאת בחלק העורפי של מבנה השוק הקמעונאי.**
2. **גובה מבני המגורים הופחת בכדי להתאימו לסביבה ולמאפייני האוכלוסיה שבסביבה - זכויות הבניה למגורים פוצלו ל - 4 מבנים בני 12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מהם 3 מבנים במזרח המתחם ואחד ובו מגורים ומשרדים - מעל מבנה השוק הקמעונאי ברחוב העליה. כמו כן הותרו 4 קומות למבנה הציבורי, מעל החלק האחורי של המבנה לשימור.**
3. **שימור מבנה השוק -** בסיכום דיונים בועדת השימור ובעדה המקומית (מספר 34-2001 מתאריך 09/01/2002 סעיף 9, מספר 4-2002 ב' מתאריך 06/03/2002 סעיף 7, מספר 15-2003 ב' בתאריך 27/08/2003 סעיף 6) - וכן במליאת המועצה המקומית בתאריך 10.4.02 שדנה בערעור כנגד השימור, צורף מבנה השוק הקמעונאי ברחוב העליה לרשימת המבנים שבתכנית השימור העירוני 2650ב'. במקביל הוחלט על בנית חניה תת קרקעית בגבולות המגרש, כולל מתחת למבנה לשימור ועל הריסת השוק הסיטונאי על רחוב צ'לנוב, כדי שניתן יהיה ליצור מרחב ציבורי איכותי ומרווח ולאור מצב המרתפים מתחתיו.

מבנה השוק הסיטונאי יועד לשימור ושימוש למסחר במפלס הקרקע בקרבת רחוב העליה, והמגרש למבנה ציבורי בחלקו המזרחי הוצמד לגינה. המגרש המיוחד והמגרש למבנה הציבור המוקצים בתכנית המאושרת סומנו בתכנית כאזור לאיחוד וחלוקה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע (סעיף 62 א, סעיף קטן 1א בחוק). כ"כ, סומן שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, ומבלי שהשטח הכולל של כל יעוד קרקע עלה ביותר מ- 50% (סעיף קטן 6 בחוק).
 דיון בהתנגדויות לתכנית התקיים בתאריכים 28.6.2006 ו- 12.7.2006. ערר מצד שכנים (בעיקר כנגד המבנה למגורים ומסחר מעל המבנה לשימור) הוגש בשנת 2007 (ערר מס' 0615467, 0615468 נדון ב29.1.07 ונדחה עקרונית.

מצב תכנוני מוצע:

לאחר בחינה חוזרת של הבינוי ובכדי להימנע מבניה סחירה מעל מבנה השימור ומחפירה מתחתיו לצורך בנית חניון, מוצע שינוי של התוכניות על פיו העירייה כבעלת הקרקע תוותר על כ- 4,600 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הבניה שהוקצו בתכניות הקודמות, כחלק מקידום האינטרס הציבורי האורבני של שימור מבנה השוק, הקמת מבני ושטחי ציבור איכותיים והקמת פרויקט מגורים לרווחת תושבי הסביבה והעיר.

זאת על ידי:

1. ביטול הבינוי על פי התב"ע שבתוקף מס' 2493 ושינוי הבינוי בתב"ע שאושרה בועדה המקומית מס' 2493 א', ובכלל זה:
2. ביטול הבינוי המבנה בן 12 הקומות שתוכנן מעל מבנה השוק המיועד לשימור, וביטול מרתפי החניה מתחת למבנה זה.
3. החלפת 3 המבנים בני 12 קומות וקומה מסחרית במזרח המתחם ב 2 מבני מגורים בגובה 9 ו-14 קומות +קומה מסחרית.
4. צמצום היקף זכויות הבניה למגורים במתחם ב - 3,100 מ"ר שטח עיקרי מ- 17,600 מ"ר ל-14,500 מ"ר, ביטול כל שטחי התעסוקה (2,400 מ"ר שטח עיקרי) והגדלת היקף הזכויות למסחר מ- 1,800 מ"ר ל-2,700 מ"ר שטח עיקרי על לפי הסעיף בתב"ע המאושרת המתיר העברת זכויות משימוש לשימוש עד 50% מהשטח המקורי.
5. יעוד האגף המזרחי של המבנה לשימור למגרש למבני ציבור כאשר מעל חלק זה של המבנה לשימור יבנו עד - 4 קומות ביעוד מבנה ציבור- ללא שינוי לתכנית 2493 א' שאושרה בועדה המקומית (קומות אלו יבנו בנסיגה ובחלק המזרחי המרוחק מרחוב העליה של המבנה וגג המבנה לשימור ישמש כמרפסת מגוננת שתוצמד למבנה הציבורי).
6. שינוי צפיפות על ידי הגדלת מספר יח"ד מ- 160 בתוכנית מאושרת ל-178 יח"ד בתוכנית מוצעת לצורך התאמת חלקן (כ- 40 יחידות) בגודל ממוצע של 50 מ"ר שטח עיקרי לדיור לצעירים. שאר יחידות הדיור בגודל ממוצע 90 מ"ר, כפי שאושר קודם, הכל לפי סעיף 62א' לחוק, סעיף קטן א.8.
7. הרחבת השצ"פ ברחוב וולפסון תוך ביטול רצועת השפ"פ שסומנה קודם בצמוד למבני השוק וביטול ההפקעה לשצ"פ במדרכה הכלולה בשורת המגרשים בצידו הדרומי של רחוב וולפסון. זאת לצורך הבטחת פיתוח ציבורי משולב וללא פגיעה בשטח השצ"פ, לפי סעיף 62א' לחוק סעיף קטן 3.א ו-7.

8. הרחבה מינימלית של מדרכת רחוב העליה לצורך התאמה לחזית המבנה לשימור, לפי סעיף 62א' לחוק סעיף קטן א.2.

9. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים המוקצים בתוכנית 2493, תוך הרחבת השטחים הציבוריים בלבד, בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א' לחוק, סעיף קטן א.3, וכן שינוי בהתאמה של קוי הבניין לפי סעיף קטן א.4. כדלקמן:

10. בניה למגורים מעל מסחר:

לרחוב מטלון- שינוי מקו בניין 0 ל-2 מ'.

לרחוב צ'לנוב- שינוי מקו בניין משתנה 3.15 מ' ל-5 מ'.

לרחוב וולפסון - שינוי מקו בניין 7 מ' לרבות על גג המבנה לשימור, לקו בניין 0, הוא קו המבנה לשימור.

בין המבנה לשימור והמבנה למגורים ולמסחר הפונה לרחוב צ'לנוב הוגדר מרחק מינימאלי לשפ"פ של 52 מ'. קו הבנין הדרומי למבנה ל-14 קומות הוא קו הקיר הצפוני של המבנה לשימור.

במבנה לשימור ומעל המבנה לשימור:

לרחוב העליה- ללא שינוי בקומת הקרקע- קו בניין 0, הוא קו המבנה לשימור. על גג המבנה לשימור ביטול קו בניין 8 בתוכנית המופקדת ואיסור בניה מוחלט בתחום עד למרחק 48 מ'.

קוי בניין צידיים עיליים לרחובות וולפסון ומטלון - למבנה הציבורי בלבד, שינוי קו בנין מ- 4.3 מ' ל-3 מ'.

רוחב המבנה הציבורי (ממזרח למערב) לא יעלה על 21 מ' מן החזית המזרחית של המבנה לשימור.

טבלת השוואה לשטחים בתכנית (תוך התאמה למדידה עדכנית ולהגדרות המבא"ת):

מצב מאושר		מצב מוצע	
יעוד	במ"ר	יעוד	במ"ר
מגרש מיוחד	7,331	מגורים ומסחר	4,189
ובכלל זה שפ"פ	3000 מ"ר	שפ"פ	3,122
שצ"פ	2,225		2,233
מבנים ומוסדות ציבור	690		694

טבלת השוואה לזכויות בניה:

נתונים		מצב מאושר (תא/2493)	תוכנית מופקדת	מצב מוצע
סה"כ זכויות	אחוזים	303%	303%	209%
בניה	מ"ר	22,200	22,200	17,400
גובה	קומות	36 קומות למגורים, משרדים ומסחר	12 קומות למגורים מעל מבנה השוק- 12 קומות (6 קומות למשרדים +6 קומות למגורים) וכן 4 קומות למבנה ציבור	14 ו 9 קומות למגורים 4 קומות למבנה ציבור בנסיגה מעל גג מבנה השוק 5 קומות חניה תת קרקעית

	חניה ללא שינוי			
מבנים למגורים : +62.5 מ' מעל פני הים ו+83.5 מ' מעל פני הים	(ללא פירוט בהוראות התוכנית)	מבנה למגורים : גובה מוחלט +142 מ' מעל פני הים	גובה	
178	163	160	מספר יח"ד	
50 מ"ר בדיור לצעירים, 90 מ"ר בשאר הדירות	90 מ"ר	95 מ"ר	ממוצע שטח ליח"ד	
595 מתוכן 200 חניות ציבוריות (ההפחתה- בהתאם להפחתה בזכויות הבניה)	ללא שינוי מהתוכנית המאושרת	638 מתוכן 200 חניות ציבוריות	מקומות חניה	

חו"ד הצוות :

מומלץ להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/07/2009
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/07/2009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום: שכונת תל ברוך צפון

כתובת: יגאל מוסינזון 35, שכונת תל-ברוך.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש		1263

שטח התכנית: 0.48

מתכנן: אדרי' מיכל יפתח רותם.

יזם: שלומי מושקוביץ

בעלות: שלומי מושקוביץ

מצב השטח בפועל: האזור נמצא בבניה. המגרש לא בנוי.

מצב תכנוני קיים: תכנית בני עיר מס' 2582 קיבלה תוקף ב-2004. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה. התכנית קובעת בין היתר אזור לבניית 24 קוטג'ים בעלי גגות שטוחים הכוללים חדרי יציאה לגג.

בזמן הפקדת התכנית הוגשה התנגדות ע"י הבעלים באותה עת מר אלכסנדר זוסמן איתן. המתנגד טען ש נפגעו זכויותיו שכן הוקצע לו חלק ממגרש עם בעלים נוספים, ואינו יכול לממש את זכויותיו באופן עצמאי.

הועדה המקומית בישיבתה מתאריך 13.12.2001 קיבלה את התנגדותו וצמצמה את זכויותיו ואת מגרשו בהתאם לבקשתו.

המגרש נרכש ע"י מר שלומי מושקוביץ. במהלך התכנון המפורט פנה הבעלים באמצעות האדריכלית מיכל יפתח רותם בבקשה לבחון אפשרות לצמצם את קווי הבנין הצידי והאחורי. קווי הבנין המאושרים: לחזית 4 מ', לצד מערב 4 מ', לאחור 6 מ' לצד קו בנין 0.

מצב תכנוני מוצע: קו בנין צדדי 3 מ', קו בנין אחורי 5 מ'. קו הבנין לחזית ישאר ללא שינוי.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/06/2009
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/06/2009

התוכן	מס' החלטה
תא/3879 - תוספת זכויות במיקדו סנטר דיון בהפקדה	08/07/2009 6 - 0014-09

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מרכז מסחרי מיקדו סנטר הוקם בשכונת תל ברוך צפון במקביל להקמת השכונה. בגבולו הדרומי בית ספר יסודי ע"ש נעמי שמר, ממערב שטח ציבורי פתוח.

כתובת:

בקר אהרון 8
שכונת תל-ברוך צפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6626	מוסדר	חלק מהגוש	225

שטח התכנית: 3.95 דונם.

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים.

יזם: גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ

בעלות: גי אל. אי. מיקדו סנטר בע"מ

מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי שכונתי פעיל

מצב תכנוני קיים: בהתאם לתכנית המתאר 2026 ב', השימושים המותרים הם מסחר קמעוני ומשרדים לשרותים מקומיים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע
	זכויות בניה	אחוזים	
	100%	147%	
מ"ר	4000 מ"ר עיקרי	5100 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת 700 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 1300 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י ע-1 מרתפים	1000 מ"ר שרות מעל הכניסה קובעת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י ע מרתפים
גובה	קומות	3 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת	בלי שינוי
תכסית	60%	60%	
מקומות חניה	199 מקומות חניה	220 מקומות חניה	

מספר מקומות חניה הדרוש עפ"י תקן הוא 178 מקומות חניה.

מצב תכנוני מוצע: מיקדו סנטר הוא מרכז מסחרי שכונתי פעיל בתל ברוך צפון.

המרכז כולל 2 קומות מסחר וקומת משרדים, ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, מהן 2 קומות לחניה. קימים הבדלי מפלסים של כ-4.5 מ' בין הרחוב לבין השטח הציבורי הפתוח הגובל ממערב. היזמים מבקשים להוסיף זכויות כדלקמן:

- תוספת משרדים חלקם בקומה קיימת וחלקם במפלס הגג בתוך מעטפת הבנין הבנויה.

- תוספת שטחים עיקריים במרתף ל"הכשרת" השטחים הפועלים במרתף, חלקם בשימוש חורג.
- תוספת שטחי שירות, לקירווי שטח פתוח במרכז המבנה ע"י skylight

בנוסף אנו מבקשים להסדיר מעבר ציבורי מרחוב אהרון בקר דרך המרכז המסחרי אל שטחי הציבור מדרום : בית ספר נעמי שמר ואולם ספורט המתוכנן דרומית למרכז המסחרי.

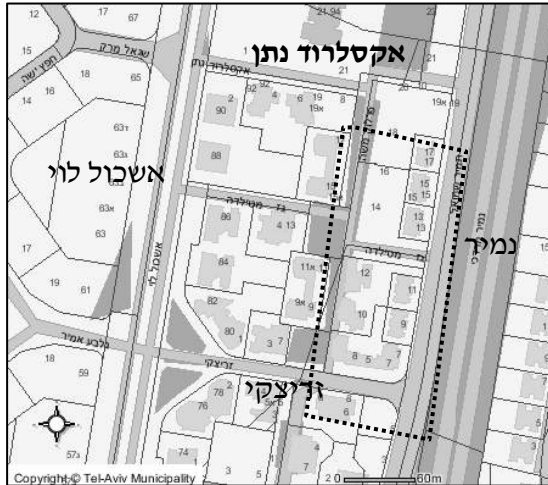
זמן ביצוע :

אם תוך 5 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.

המלצת צוות התכנון : (ע"י טובה רמון)
לקדם את התכנית להפקדה.

מיקום:

רמת אביב החדשה, בין הרחובות אינשטיין, דרך נמיר ורח' לוי אשכול



כתובת:

- רח' שמואל תמיר מס' 7,9,11,13,15,17,19
- רח' פרלוק משה מס' 8,10,12,14,16,18,20
- רח' זריצקי מס' 5
- רח' אקסלרוד נתן מס' 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מגרש עפ"י תב"ע
6886			41,43-49	61-69

מתכנן:

יזם: מר שלומי מערבי

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: כל הבניה בקטע 7 הנדון הושלמה בהתאם לתכנית העיצוב.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית 1116א מאושרת משנת 1986.
2. תכנית 1116א7 מאושרת משנת 1992 בה פורטו הוראות לקטע תכנון מס' 7. זכויות הבניה נקבעו לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד כולל שטחי מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג. בתכנית נקבעה חובת הכנת תכנית עיצוב, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למבנן שלם.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7 מאושרת משנת 1994 – בהתאם להוראות התכנית הראשית, נקבע עיצוב הבנינים במגרשים מס' 61-69, עפ"י הפירוט הבא:
 - א. בנינים 2-6 : 4 ק' כולל חדרי יציאה לגג ללא ק' עמודים.
 - ב. בנינים 1,7,9,14 : 9 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ג. בנינים 10-13 : 8 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ד. בנין 8 : 10 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
4. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7(1) מאושרת משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, ביטול חדרי היציאה לגג והפיכת הדירות בקומות העליונות לדירות דופלקס (בתנאי פרסום במתכונת הקלה לכל בנין) ללא תוספת שטח עיקרי ובתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.

5. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א2) משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, העברת חניה עלית לחניה תת קרקעית במגרשים מס' 66-62, בנינים מס' 6-2.
6. תכנית מתאר ג1 שאושרה בשנת 2007 קובעת כי
 - א. בשכונות עבר הירקון, בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר חדרי יציאה לגג ששטחם יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית (ס' 9.4).
 - ב. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג והחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליות גג.
7. מסמך מדיניות לאישור חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון, שאושר ע"י מה"ע והיועצת המשפטית, הקובע כי :

" אם איסור הקמת חדרי יציאה לגג לא נקבע בהוראות התב"ע, אלא נקבע במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני או שנקבע כהחלטת מוסד תכנון, במסגרת בקשה קודמת להיתר בנייה או החלטה אחרת הנוגעת לבניין, ניתן יהיה להיתר חדרי יציאה לגג, בכפוף ליתר התנאים והסייגים העיצוביים בתכנית מתאר "ג-1". כל זאת אם הועדה המקומית השתכנעה כי קיימת הצדקה תכנונית לשינוי המבוקש ובכפוף להחלטת מוסד התכנון המשנה את החלטתו הקודמת, לרבות אישורה של תכנית עיצוב ארכיטקטוני חדשה ככל שאינה מהווה סטייה ניכרת.

יש להבהיר בהקשר זה כי לא יהיה בכך כדי להוות ויתור על הצורך להגיש בקשות להקלה בגובה, במידה ותוספת חדרי היציאה על הגג לפי "ג-1", מבוקשת על גבי הגג של דירת גג (כמשמעותה לעיל), מקום בו דירת הגג עצמה נבנתה במפלס שבו היו אמורים להתמקם מלכתחילה חדרי היציאה על הגג."

מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית ג1 הינה תכנית נושאת החלה על כל שכונות עבר הירקון ומטרתה שיפור הבניה על הגגות.
2. כאמור לעיל, תכנית העיצוב המאושרת על שינויה אושרה טרם תכנית ג1.
3. מבחינה תכנונית, ניתן להמליץ על שינוי תכנית העיצוב, כך שתחול תכנית ג1 גם באזור זה, שכן השינוי בדבר הבניה על הגג הינו גורף, ללא יוצא מן הכלל (תחת מגבלות תכנית ג1).
4. לאור הנ"ל, מבוקש שינוי בהחלטת הועדה משנת 1997 שהתנתה את ביטול חדרי היציאה לגג והפיכתם לדופלקסים בכך שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.
5. יש לציין כי, בהתאם לאמור לעיל – ס' 7, נדרש פרסום הקלה לפי סעיף 149 בגין תוספת קומה, שכן תוספת חדרי היציאה לגג מבוקשת על גבי הגג במפלס שבו היה אמורים להיות מלכתחילה חדרי היציאה לגג.

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

- ממליצים על שינוי תכנית העיצוב, לצורך מתן אפשרות לתוספת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג1, כאמור לעיל, ובתנאים הבאים :
1. בקשה להיתר בגין תוספת חדרי יציאה לגג תפורסם במתכונת הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בגין תוספת קומה במקרים בהם נדרש פרסום, כמפורט מעלה.
 2. תנאי להיתר בניה, בגובה העולה על 27 מ', יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
 3. שינוי תכנית העיצוב תהיה לכל קטע תכנון מס' 7.

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מחוזית

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 3.531 דונם

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

יזם: מבני גזית (2000) בע"מ.

בעלות:

מצב השטח בפועל:

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 תכנית 2791:

- 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

מצב תכנוני מוצע:

אושרה לבנין תכנית עיצוב ופיתוח, והוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת הקומות שמאפשרת תכנית 2791. על פי תכנית 2791 נדרש, בין שאר התנאים, כתנאי לאכלוס ביצוע בפועל של דרך השירות הציבורית המזרחית והטיילת שבתחום התכנית בהתאם לסעיף 13.8.1. מאחר ודרך השירות המזרחית והטיילת תבוצע על פי החלטת עת"א באופן אחד על ידי נת"א עבור כל יזמי המע"ר הצפוני ומשום כך ביצוע הנדרש לעיל אינו בידי היזם, ומאחר והבנין קיים באופן חלקי עם מרתפי חניה ונגישות מוסדרת מכיוון דרך השירות המערבית מדרך מנחם בגין, מומלץ על דחיית התנאי הנ"ל לשלב תעודת גמר במקום תעודת אכלוס. יש לציין כי ביצוע דרך השירות והטיילת מובטחים על ידי היזם כתנאי להיתר הבניה.

המלצת הצוות:

דחיית התנאי של ביצוע בפועל של דרך השירות הציבורית המזרחית והטיילת שבתחום התכנית בהתאם לסעיף 13.8.1 לתכנית לשלב תעודת גמר במקום בשלב תעודת אכלוס.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2988א - מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת)	08/07/2009
דיון נוסף	9 - 0014-09ב'

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות – תכנית מפורטת מס' תא/מק/2988א " סמל דרום" – תכנית ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בינוי ופיתוח.

מסלול התב"ע:

תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום:

שטח התחום בדרום ברחוב ארלוזורוב, במערב ברח' אבן גבירול, במזרח ברח' בן-סרוק ובצפון במתחם "סמל צפון"

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6216	-	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,	3, 4, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 47, 49, 81, 55
6213	-	25, 26, 597, 598, 599	26, 433
6214	-	276, 277, 654, 656	279, 655
6217	-	431, 432, 488	484

שטח קרקע:

כ- 24 דונם

מתכנן:

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

יזם: רמ-נח בע"מ

בעלות:

פרטיים, עירייה

מצב השטח בפועל:

במתחם הדרומי מערבי - קיימים שרידי הכפר "סומייל" המאוכלסים בתפיסות שונות ובית כנסת קטן "סולם יעקב". ממזרח למתחם זה, בצומת ארלוזורוב בן סרוק קיימים שטחים פנויים המשמשים בעיקר לחניה.

במתחם המרכזי של האזור – קיים בנין השקם ו"מגדל המאה" (אשר אינם נכללים בתכנית), ממזרח לו לאורך רח' בן סרוק קיים חניון וכן בית כנסת ע"ש רקנאטי " היכל יהודה".

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/2988 – "מתחם סמל" - בתוקף - ילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.1.05. בהתאם לתכנית התקפה להלן עיקריה ותמצית רלוונטית למתחם הדרומי:

מטרות התכנית: (סעיף 8 בתכנית הראשית)

לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית כל זאת על ידי:

1.1 קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ולדרך תת-קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.

1.2 קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד 200 + מטר מעל פני הים, מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ- 970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר, למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר, משרדים ויעודים רב-תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.

1.3 קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.

1.4 הרחבת דרכים מאושרות, תכנון דרכים חדשות, הבטחת גשרים להולכי רגל למתחמים ציבוריים סמוכים, הבטחת אפשרות לקישור לכלי רכב לחניונים ציבוריים סמוכים, התחברות למערכת הסעת המונים וכן קביעת הוראות בדבר הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.

1.5 קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

1.1 מגרש מס' 11: (סעיף 9.1.2, 9.1.3 בתכנית הראשית)

1.1 זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 70,040 מ"ר. מתוכם, השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 56,540 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ- 1,000 מ"ר.

סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 64,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת מפלס רח' אבן גבירול על 40,500 מ"ר.

תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בהיקף שלא יעלה על 5,000 מ"ר.

סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 514 יח"ד.

1.2 גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף. גובה המבנים לאורך הרחובות לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת הקרקע.

בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

גובה מגדלי המגורים לא יעלה על 200 + מטר מעל פני הים ובהתאם למגבלות משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית-לפי הנמוך מביניהם, ומספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומות ומתקנים טכניים ואנטנות על הגג.

2. מגרש מס' 41: (סעיפים 9.2.2, 9.2.3 בתכנית הראשית)

2.1. זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לא יעלה על 2,500 מ"ר.

סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 5,550 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 4,300 מ"ר.

סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח"ד.

2.2 גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

גובה המבנה לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע.

בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

3. שטח ציבורי משולב (מגרש מס' 51): (סעיף 9.5 בתכנית הראשית)**3.1 זכויות בנייה:**

3.1.1 סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים יהיו 15,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ השטחים לשירותים נלווים על 500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 31,100 מ"ר. 5,200 מ"ר מעל הקרקע. מתוכם סה"כ שטחי השירות מתחת למפלס בן סרוק 25,900 מ"ר. שטחי השירות המפורטים לעיל כוללים את החניון הקיים. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

3.1.2 התכנית המבונה מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. לפחות 50% משטח המגרש יפותח בצורה רציפה כגון ובאופן אשר יבטיח מעברים פתוחים להולכי רגל מצפון לדרום. תותר בניית יותר ממבנה אחד בתחום המגרש.

3.2 גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

גובה המבנים לא יעלה על 45 מ' מעל פני הים ב- 4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע. תותר בניית יציע ו/או בקומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

4. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 31 ו- 32): (סעיף 9.6 בתכנית הראשית)

תותר גמישות בגבולות הגאומטריים של המגרשים ובלבד ששטחם לא יקטן משלושה דונם. על המגרשים יחולו ההוראות שלהלן:

4.1 בתחום המגרש תותר גישה תת-קרקעית שתחבר את רחוב אבן גבירול עם רחוב בן סרוק ותכלול גם גישה לחניונים שבתחום התכנית.

4.2 פני הקרקע במפלס רח' אבן גבירול – ארלוזורוב יפותחו ככיכר עירונית וישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, לגינה, מגרשי משחק לילדים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתחום זה תותר גם התקנת ריהוט רחוב. כמו כן יותר שימוש הכולל העמדת כיסאות ושולחנות המשרתים את השימושים המסחריים הגובלים.

4.3 ב- 6 מפלסים תת-קרקעיים יותרו: חנייה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים. סה"כ שטחי השירות התת-קרקעיים לא יעלה על 19,380 מ"ר.

4.4 התכנון הפיזי של המרתפים בתחום השצ"פ (במגרש מס' 31) יבטיח אפשרות להתברות עתידית למערכת הסעת המונים.

5. חלוקה למגרשים: (סעיף 10.4 בתכנית הראשית)

5.1 התכנית מחולקת למגרשים כמסומן בתשריט. גבולות המגרשים המסומנים בתשריט הם עקרוניים בלבד וצורתם ועיצובם הסופיים יקבעו בתכניות מפורטות הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות את הגבולות ואת חלוקת המגרשים והשטח של המגרשים השונים על פי תכנית מפורטת לבינוי ועיצוב אדריכלי וכתוצאה ממדידות בשטח בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

5.2 חלוקת המגרשים על פי תכנית מפורטת שתאושר, לא תחשב כשינוי לתכנית זו.

6. פינויים: (סעיף 13 בתכנית הראשית)

6.1 כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבוננו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי משולב, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בנייה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.

6.2 שלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית הועדה המקומית. שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם, בהתאם להתקדמות הבנייה ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה.

6.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את מגישי תכניות האיחוד וחלוקה לצרף נספח פינויים על רקע תצ"א עדכנית למועד כפי שיוסכם עליו עם מגישי תכניות האיחוד וחלוקה.

6.4 תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פינוי המגרשים בתחום התכנית, לרבות הדרכים, שצ"פ, אזורים לבנייני ציבור ושטח ציבורי משולב, בשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכנית מפורטת ועל פי מתחמי משנה שיקבעו על ידה על בסיס העקרונות דלהלן:

6.4.1 יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל, בנוסף לפינוי השטחים ביעוד דרכים. פינוי הכיכר הציבורית בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.

6.4.2 יידרש פינוי של 85% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 2/3 סה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף לפינוי השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנייני הציבור והשטח הציבורי המשולב.

6.4.3 יידרש פינוי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנותרות מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף פיתוח וביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי הציבור המשולבים במגרשים הפרטיים והמגרש ביעוד שטח ציבורי משולב.

הוראות הפינוי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפינוי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל.

חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפינוי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.

6.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית, הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים, ובתנאי מתן ערבויות לפינוי ממבקש ההיתר, ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל.

6.6 למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך שטח ציבורי פתוח ו/או שטח לבנייני ציבור. במקרים אלה לא יוצא היתר בנייה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.

7. סדר ביצוע התכנית: (סעיף 16 בתכנית הראשית)

7.1 ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בנייה ולבנייה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכניות בסמכות הועדה המקומית, אשר יבטיחו רצף צמוד של בנייה ופיתוח, כך שרמת הפיתוח והפתרונות למערכות התנועה, החנייה והשירותים הנדרשים בתחומי התכנית יהיו ברמה שתאפשר איכלוס בכל שלב ושלב של הבנייה.

7.2 יצויין כי הוראת התכנית 2988 לא פורטו במלואן בפירוט המצב התכנוני התקף וניתן לעיין בהן בנפרד בתקנון התכנית.

7.3 לצורך הבנת התכנית שבנדון ניתן להסתפק בפירוט הנ"ל

מצב תכנוני מוצע תכנית מס' 2988א' – סמל דרום:

להלן עיקרי התכנית המוצעת כפי שמופיע בתכנית המופקדת:

א. התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים המלווה בלוחות הקצאה וטבלאות איזון שנערכו ע"י שמאי התכנית (אברהם כץ) מטעם הועדה המקומית.

ב. תכנית זו נגזרת מהתכנית הראשית המאושרת מיום 15.1.05. אשר קבעה כי הנושאים הנ"ל ידונו ויקבעו במסגרת הועדה המקומית.

ג. כל ההוראות והתנאים שבתכנית הראשית לרבות שטחי בניה, תכליות ומנגנון הפינויים, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה כמופרט לעיל:

ד. קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכנית וחלוקתם (לפי הוראות סעיפים 10.4.1 ו-10.4.2 בתכנית הראשית). חלוקת מגרש 11 בתכנית הראשית לשניים- מגרש 111 ומגרש 112 בהתאם למסומן בתשריט.

ה. קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן – "החוק").

ו. קביעת בינוי ופיתוח למגרשים שבתחום התכנית.

ז. חלוקת שטחי הבניה המוקצים בתכנית הראשית מחולקים למגרשי הבניה השונים בתכנית המוצעת בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) מעפ"י	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	111	4,370	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1513%	100%	257	200	50	6	5	0	(למגרש 31) 0 למגדל 25
	112	3,950	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1674%	100%	257	200	50	6	5	0	(למגרש 31) 0 למגדל 25 (ארלוזי-רוב) 5 למגדל 3.5 למרתף
	41	930	4,084	1,200	715	4,300	10,299	1107%	100%	20	60	6	6	5	0	(למגרש 32) 0 למגדל 5 (אבן-גבירול) 0 למרתף
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	511	2,080	7,750	2,600	0	11,640	21,990	1057%	50%	0	70	7	6	0	0	0
שטחים ציבוריים פתוחים	31	2,266	-	-	-	19,380	486%	100%	0	0	0	0	6	0	0	0
סה"כ	-	15,316	75,054	27,800	5,237	75,820	183,911	-	-	534	-	-	-	-	-	-

*הערות

1. תותר העברת שטחי מסחר בין הקומות במסגרת אישור הועדה המקומית את תכנית העיצוב האדריכלי.
2. על פי האמור בסעיף 10.1 בתכנית הראשית תותר תוספת לזכויות הבניה ולמספר יחידות הדיור כמנוף לפינויים.
3. זכויות הבניה המוקנות במגרש 11 שבתכנית הראשית על שימושיהם השונים (מגורים, מסחר ושטחי ציבור) מתחלקים שווה בשווה בין מגרשים 111 ו-112 בתכנית זו.
4. זכויות הבניה לשימושים הציבוריים שהוגדרו למגרש 11 בתכנית הראשית יחולקו בין מגרשים 111,112 בתכנית זו כדלקמן-לא פחות מ-500 מ"ר במגרש 111 ולא פחות מ-500 מ"ר במגרש 112.

1. טבלאות ההקצאה והאיזון נקבעו ע"י שמאי התכנית מטעם הועדה המקומית, כאשר עריכתם נעשתה עפ"י עקרון הערכת הקרקע כפנוייה.
2. יצירת מעבר מסחרי בדרך של זיקת הנאה בין שני המגרשים החדשים המקשר בין הכיכר הציבורית (מגרש 31) לרחוב בן סרוק.
3. במסגרת סך כל השטחים המותרים לבניה, העברת זכויות ממגרש 11 בתכנית הראשית למגרש 41 ומיקום חלק משטחים אלה בקומה מסחרית בתת הקרקע, וזאת לצורך איזון טבלאות האיזון.
4. שינוי בגאומטריה הכיכר הציבורית בצומת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב (מגרש 31), במסגרת סה"כ השטחים הקבועים בתכנית הראשית.
5. הגבהת המגדלים בחמש קומות (על חשבון שטח וגובה הבניה המרקמית) כך שתותר בניית עד ארבעים וחמש קומות למגורים במקום ארבעים הקומות שהותרו בתכנית הראשית ללא שינוי גובה בניה מירבי +200 מטר מעל פני הים.
6. ריכוז השטחים הציבוריים בפינת הרחובות ארלוזורוב- בן סרוק (בבניה המרקמית) , תוך הפרדה ממבנה המגורים, עם כניסה עצמאית ישירות מהרחוב.
7. הסדרת כניסות עצמאיות בתת הקרקע לחניוני המגרשים, כמפורט בנספח התנועה.
8. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור מס' 511- עד לגיבוש פרוגרמה ומימוש שטחי הבניה הציבוריים השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בצורת חורשה.
9. קביעת תנאים להיתרי בניה ואכלוס תוך הבטחת הפינויים, הריסת הבתים כמפורט בסעיף 13 לתכנית הראשית וצרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה.

החלטות קודמות:

1. **בדיון שהתקיים בועדה המקומית ב- 6.9.06 החלטה מס' 19-2006ב' – 15 החליטה הועדה לשוב ולדון** בישיבה הבאה לאחר האישור של היועמ"ש לועדה ואישור המ"ע.
2. **בדיון שהתקיים בועדה המקומית ב- 20.9.06 החלטה מס' 20-2006ב' – 13 החליטה הועדה לאחר** הצבעה בעניין (3 בעד – שמואל גפן, ארנון גלעדי ודורון ספיר, 1 נגד – מיטל להבי) לשוב ולדון תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל בתכנית בסמכות הועדה המחוזית יחד עם לוח ההקצאות וטבלאות האיזון.
3. **בדיון שהתקיים ב- 13.12.06 החלטה מס' 28-2006 ב' -9 החליטה הועדה המקומית:** "לאחר תאום התכנון למתחם עם אגף תב"ע, אדרי' העיר, מה"ע והיועמ"ש לועדה המקומית, לאחר אישור לוחות האיזון והקצאה ע"י מר טוביה שלום ממונה תשתיות ומקרקעין ובהתאם לבקשת יוזמי התכנית, הובאה התכנית לדיון במטרה להפקידה בסמכות הועדה המקומית, בעקבות זאת אשרה הועדה המקומית את התכנית להפקדה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5665 בעמוד 2783 בתאריך 15.5.07. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים, ע"ג שלט באתר ובלוחות המודעות על פי הפירוט הבא :

12/4/2007	הארץ
12/4/2007	הצופה
13/4/2007	העיר

צורף תצהיר של חברת טלנכסיס בדבר תלית מודעות הפקדה ע"ג לוחות המודעות והצבת שלטים באתר במשך כל תקופת ההפקדה.

התכנית מלווה בכתב שיפוי מיוזמת התכנית (חברת רמ-נח) על חלקה בתכנית.
חסרים כתבי שיפוי מיתר בעלי המקרקעין במתחם.

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות הבאות לתכנית:

מס'	פרטי המתנגד	פרטי המייצג
1	עמותת בית הכנסת היכל יהודה	עו"ד רמי י מנוח
2	עמותת "זוכרות"	איתן ברונשטיין מנכ"ל העמותה, עו"ד מיכאל ספרד
3	אמנון כהן- ארלוזורוב 91	עו"ד דוד הנדל
4	אבנר רז בשם משפחת רז- ארלוזורוב 89	
5	עמותת בית הכנסת "סולם יעקב"	עו"ד רנאטו יאראק, אוהד יאראק - מ. פירון ושות'
6	הירקון החזקות (1992) בע"מ אמות השקעות בע"מ - מגדל המאה גיורא רובנשטיין	גיורא רובנשטיין, עו"ד רוני רובנשטיין
7	ליברטי פרופרטיס בע"מ - בועז קמר	עו"ד זיו לב
8	דוד תגיר נציגי שכונת סומייל	עו"ד חריש גיל-עד.
9	שמואל ודבורה איצקוביץ	יגאל אברהמוב - שמאי מקרקעין
10	קרן הגמלאות המרכזית של עודי ההסתדרות) ע"י מבטחים - מוסד לביטוח סוציאלי של עובדים בע"מ (בניהול מיוחד))	עו"ד חיים וינטרוב - המבורגר עברון ושות' מלונכא - שמאות מקרקעין בע"מ
11	רמנח בע"מ, אפרירס בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ	עו"ד אביעד שוב שאול רוזנברג שמאי מקרקעין
12	חברת היכלי בידור בע"מ, חברת חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חברת חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ וברת קורטינה פיננשל ישראל (1994) בע"מ	עו"ד דר' יוסף פרוכטמן צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ
13	יצחק זוהר , אילנה זוהר	עו"ד שי גבסי, עו"ד עופר יעקב
14	עדינה ורחמים כהן	עו"ד שלמה אליה
15	עיריית תל אביב - אגף נכסי העירייה	אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה

פירוט ההתנגדויות :

להלן עיקרי ההתנגדות והמענים אשר גובשו כחוו"ד משותפת עם שמאי התכנית מר אברהם כץ ככול שמתייחסת לנושאים השמאים ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

מס	מתנגד/ מייצג	הטיעון	התייחסות
1	עמותת בית הכנסת היכל יהודה (ברח' בן סרוק) ע"י עו"ד רמי מנוח	התכנית הראשית מתעלמת מקיומו של בית הכנסת וצפויה לגרום נזקים כבדים בין היתר מטרדי תעבורה, רעש והסתר. התכנית תסתיר את בית הכנסת מעיני הציבור מציר התנועה הראשי בר' אבן גבירול. הכניסות ויציאות מהחניון סמוכות לבית הכנסת והתנועה עשויה להפריע קשות לתפילות ולפעילות בית הכנסת	התכנית הראשית נדונה בוועדה המקומית והמחוזית ולאחר שמיעת ההתנגדויות החליטה הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית תוך פיצול המתחם לשני מתחמי משנה דרומי וצפוני אשר לגבי כל אחד מהם תערך תכנית איחוד וחלוקה ובינוי בסמכות הועדה המקומית. בית הכנסת נכלל בתכנית החלה על המתחם הדרומי. אין בתכנית הנוכחית כדי להשפיע מהותית על בית הכנסת מעבר לקבוע בתכנית הראשית. יתרה מכך השינויים בבינוי כפי שבאים לידי ביטוי הן בתכנית הדרומית המופקדת והן בתכנית הצפונית שטרם הופקדה משפרים את הבינוי והשפעתם ביחס למיקום בית הכנסת. לפיכך הצהרות מה"ע (לשעבר) כפי שמצויין בנספח ב' להתנגדות ממומשות במסגרת

<p>תכנית הבינוי ובהמשך במסגרת התכנית עיצוב אדרי' המפורטת. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>			
<p>למתחם סומייל קיימת תכנית בנין עיר מאושרת אשר קבעה את המתחם לבינוי מחדש תוך הקצאת זכויות בניה, בינוי, הקצאת שטחי ציבור וכו'. התכנית הנוכחית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שעניינה בקביעת הנחיות האיחוד וחלוקה והבינוי המפורט כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. לפיכך הטיעונים המובאים בהתנגדות מתייחסים למעשה לתכנית הראשית. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התנגדות לתפיסת התכנון והמרחב שבבסיס התכנית, הממחישה את יחס המדינה והמתכננים להיסטוריה הפלסטינית – התכנית תחריב את שרידי הכפר סומייל ומתעלמת מעקורים ומהזיכרון שלהם. יש להפוך אתר זה לאתר פיוס בין העמים. ראוי לשמר חלק מהכפר בשל ערכו הארכיטקטוני והבניה באבני כורכר מקומיות.</p>	<p>עמותת זוכרות איתן בורנשטיין מנכ"ל העמותה</p>	<p>2</p>
<p>התכנית הראשית המאושרת קובעת את המתחם לבינוי מחדש. התכנית הנוכחית קובעת את טבלאות האיזון וההקצאה והנחיות בינוי המפורט. לפיכך הנכס ברח' ארלוזורוב 91 הממוקם במתחם שבנדון מיועד להריסה ופינוי כחלק מישום התכנית למתחם בכללותו. במסגרת הוראות התכנית נקבעו הנחיות לנושא הפינוי המהווים תנאי להיתרי בניה. במסגרת תכנית זו נקבע נספח פינויים בהתאם לו יהיה על היזמים לפעול ולדאוג לפנות את המחזיקים במתחם. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>כתוצאה ממעשי הבניה שיכולים להעשות בעקבות אישור התכנית יפגע הנכס ויסודותיו, תפגע איכות החיים של המשפחה, הגישה לנכס, יגרם רעש, יחסם האור, האוויר, תהיה פגיעה בפרטיות וכו'.</p>	<p>אמנון כהן – ארלוזורוב 91 – ע"ד דוד הנדל</p>	<p>3</p>
<p>התכנית המאושרת אינה מציינת אחוזי בניה ביחס לשטח מגרש, אלא מטרים לבניה עפ"י כושר נשיאת האזור והמתחם. בהתאם להוראות החוק, זכויות הבניה המוקצות במסגרת התכנית מוקצות לבעלי המקרקעין הרשומים על פי חוק. הקצאת הזכויות נעשית במסגרת טבלאות האיזון והקצאה בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר האחריות לפינוי מוטלת על בעלי המקרקעין הרשומים בהתאם להוראת התכנית הראשית. על מנת להבטיח את הפינויים בפועל, קובעת התכנית הראשית תנאים להיתרי בניה וקושרת בין הפינויים בפועל לבניה בהתאם לנספח הפינויים ושלביות הביצוע כפי שנקבע בנספחים של התכנית המופקדת. טענות להקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו ע"י כבוד בית המשפט (עתמ/06/1948). המלצה :</p>	<p>זכויות הבניה העודפות מיועדות למפונים. החישובים והטבלאות הנלוות אינם מדויקים וזכויות הבניה גבוהות בהרבה. על העיריה לפעול בשקיפות ולפעול לגילוי אחוזי הבניה המיועדים לפינוי התושבים במתחם. יש למנות שופט בדימוס ושמאי שיקבעו קריטריונים על פיהם יחולקו זכויות הבניה שנקבעו לפיצוי התושבים שיפוננו.</p>	<p>אבנר רז – ארלוזורוב 89</p>	<p>4</p>

<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>בהתאם לפסק הדין, "הזכות המירבית שיש לנתבעים הינה זכות להחזיק במקרקעין, אין בפי הנתבעים טענה לתשלום בעבור זכות זו ולכן עסקינן במתן רשיון להחזיק במקרקעין" בסיכומו של דבר קובעת השופטת: "ניתן בזאת צו פינוי בית הכנסת. יחד עם זאת מדובר בפינוי מותנה. התנאי הינו הקמת בית כנסת חלופי במתחם העתידי ובשלב הביניים העמדת בית כנסת אחר לטובת המתפללים והעמותה, או לחילופין פיצוי כספי שיאפשר בניית בית כנסת חלופי".</p> <p>המלצה : לקבל את ההתנגדות בחלקה : מחד, הנושא הינו קנייני ויוסדר ישירות בין הבעלים הרשומים והמחזיקים בפועל. מנגד, בהתאם לפס"ד כמפורט לעיל, על הבעלים חברת רמ-נח להעמיד בית כנסת חלופי.</p>	<p>העמותה טוענת לזכות שימוש וחזקה בבית הכנסת וזיקת הנאה לשימוש במקרקעין. זכויות אלה הוכרו ע"י מוסדות ורשויות התכנון וכן ע"י בעלי המקרקעין בכך שהוקצה להם מגרש לבניית בית הכנסת חדש במסגרת תב"ע 484. ביום 24.5.07 קבע ביהמ"ש השלום בת"א פס"ד חלקי (ת.א 38268/04) המכיר בזכויות חברת רשות במקרקעין ומטיל על חברת רמ-נח להעמיד בשטח התכנית בית כנסת חלופי או לפצות בסכום כסף אשר יאפשר הקמת בית כנסת חלופי.</p>	<p>עמותת בית הכנסת סולם יעקב – ע"י עו"ד רנטו יאראק -</p>	<p>5</p>
<p>בכל הנוגע לשמירת הקשר והנגישות בין חניון השקם ומגדל המאה, בהתאם להוראות התכנית הראשית ולנספח התנועה של התכנית, נשמרת הנגישות באמצעות הכניסות הדרומית והצפונית. באזור רחבות הכניסות לחניונים וכן בתחום השצ"פ הסמוך לבנין "מגדל המאה", ניתן למקם רחבות כיבוי אש. (מיקומן וסימונן הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת המהווה תנאי להיתר בניה בהתאם להוראת התכנית הראשית). יש להבטיח את מניעת הסנוור וחומרי הגמר שיבנו במבנים החדשים, קביעות ביחס לחומרי הגמר ואופי חיפוי חזיתות המבנים יעשו בתכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח סביבתי שתהווה תנאי להיתר בניה).</p> <p>לנושא חדר אצירת אשפה – יש לדאוג לפתרון במסגרת מגרש מגדל המאה וחניון השקם ולא במסגרת הדרך הציבורית ו/או השצ"פ.</p> <p>המלצה : לקבל את ההתנגדות בחלקה. במסגרת התכנית תשמר הנגישות לחניון השקם ולמגדל המאה דרך הכניסה הדרומית למתחם – מרח' אבן גבירול. מובטחת נגישות לרכב כיבוי אש ואשפה. הבטחת מניעת הסנוור מהבניה החדשה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>בהתבסס על הוראות התכנית הראשית בכל הנוגע לנגישות לחניון השקם הקיים ובמגדל המאה מבקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות לגישה לחדר אצירת אשפה ועמדת רכב כיבוי אש. • להוסיף הוראה בתכנית לפיה על היזמים לפתור על חשבונם וטרם ביטול הדרך הקיימת בפועל את בעיית חדר אצירת האשפה ועמדת רכב כיבוי האש, באופן שלמגדל המאה יהיה פתרון אשפה ופתרון כיבוי אש שיאושר. • להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה. 	<p>הירקון אחזקות בע"מ ואמות השקעות בע"מ – מגדל המאה ע"י גיורא רובינשטיין</p>	<p>6</p>
<p>ראה מענה להתנגדות מס' 6</p>	<p>ראה התנגדות מס' 6 – הירקון אחזקות – "מגדל המאה"</p>	<p>ליברטי פרופרטיס בע"מ</p>	<p>7</p>
<p>כל טענות המתנגד ודרישותיו כי תבוצע הקצאת זכויות למחזיקים</p>	<p>יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים</p>	<p>דוד תגיר ע"י עו"ד גיל-עד</p>	<p>8</p>

<p>במסגרת התכנית נדחו על ידי כבוד ביהמ"ש (עתמ 1948/06). לאור זאת מתייטר הצורך בתגובה לחו"ד שמאי המקרקעין מר אחיקם ביתן שצורפה להתנגדות זו. (ראה גם התייחסות להתנגדות מס' 4 – אבנר רז). ראוי לציין כי סוגייה זו נבחנה אף בתהליך אישור התכנית הראשית בדיונים בועדה המחוזית ונדחתה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לנושא התניית היתרי הבניה ושלביות הביצוע בפיצוי בפועל במסגרת התכנית המפורטת – התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לשלביות ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסיים בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיים ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפיננסי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית. • לנושא סקר פיננסיים – נעשה סקר פיננסיים מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסיים הנלווה לתכנית. • לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד. <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לערוך סקר מחזיקים מלא ומפורט בשיתוף פעולה עם המחזיקים – בגינם הוקצו זכויות עודפות ו/או להשלים את השטחים שלא נכללו בסקר. • יש לפרט במדויק את כלל זכויות הבניה שמוקצות בגין פיצוי המחזיקים. • כמה זכויות מוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים. • יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים זכויות בגין פיצוי מחזיקים, כיצד ומדוע? • יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש. בעת גיבוש התכנית נכתב מכתב של אדרי' דניאלה פוסק שהיתה אמונה על קידום התכנית (כיום אדר העיר) המעיד כי התב"ע הקצתה 36,000 מ"ר בגין פיננסיים בלבד – זכויות בניה עודפות לפיצוי המחזיקים – לפיכך יש לדאוג שהזכויות העודפות בתכנית לא ישמשו את הבעלים 	<p>חריש</p>
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>ג.7 – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3 .</p> <p>ד.7 – במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 א'–4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור.</p> <p>ה.7 – ראה הערות בסעיף ד.7 לעיל.</p> <p>ה.7 – אין בתכנית מקדם שחזור שטחים , לא ברור מדוע קבע כך שמאי המתנגדים.</p> <p>ה.7 – בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים ואף מצוטטים על ידי שמאי המתנגדים בעמ' 10 לחוות דעתו.</p> <p>ה.7 – השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה. 3.</p>	<p>להלן הסעיפים הרלוונטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאי המקרקעין יגאל אברהמוב :</p> <p>ג.7 – על פי המקובל אין להביא בחשבון שטחי ציבור קיימים לצורך מתן זכויות במצב קודם ובמצב חדש יש להביא בחשבון השטחים הציבוריים "מתחת לקו" (ללא זכויות).</p> <p>ד.7 – לצורך עריכת טבלאות האיזון יש לערוך שחזור שטחים. שטחים שבעבר הופקעו לטובת הרשות ללא תמורה מן הדין ומן הצדק כי יחושבו כחלק הבעלים ולא כחלק העירייה.</p> <p>ה.7 – התייחסות לנושא טבלאות האיזון :</p> <p>1. אין הסבר מדוע לא בוצע שחזור חלקות והקצאת השטחים עפ"י שטחים משוחזרים.</p> <p>2. לחלקות שהופקעו מהן שטחים קיים מקדם שחזור לשטחים ביעוד מגורים בלבד ואין מקדם שחזור ליעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית.</p> <p>3. לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p>	<p>שמואל ודבורה איצקוביץ' באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>

<p>ה.5 – כמפורט בהתיחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד. ה.6 – כעולה מטבלת ההקצאות, זו קובעת לכל חלקה הקצאה של יחיד ושל שטח מסחרי (מ"ר) בנפרד, במגרש ספציפי המתחשב בתכנון. החלוקה הפנימית בין בעלים תעשה בינם לבין עצמם.</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלקם של שמואל ודבורה איצקוביץ' צריך להיות כאמור בטבלת האיזון ואין להפחית את החלק של עירית ת"א ומדינת ישראל שכן הובאו בחשבון רק שטחים שנרכשו ע"י העיריה בתמורה. <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>4. לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטים לכל יעוד.</p> <p>5. אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שבי"צ וקיים עירוב יעודים.</p> <p>6. לא ניתן לדעת כיצד תבוצע החלוקה בתוך כל מתחם האם או בבניין גבוה או בחזית מסחרית.</p> <p>לסיכום : יתכן כי חלק מהשטחים הרשומים על שם עיריית תל אביב הינם שטחים שבמקור הינם פרטיים ונרשמו על שם העירייה בתכנון לצרכי רישום או בהפקעות. לא ברור להבין את הקשר בין השווי הנכנס ליוצא. חלקם של שמואל ודבורה איצקוביץ' צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p>		
<p>להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>א. במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה.</p> <p>תכנית זו מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה.</p> <p>הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>ב. לא ניתן לבנות על פי תכנית 484 אלא בכפוף לתכנית בינוי. תכנית זו לא קודמה. עם קידום תכניות אחרות למתחם כל תכנית בינוי על בסיס תכנית 484 סותרת את התכניות העתידיות ועל כן לא יאושרו.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל אחד מהבעלים יכול היה במצב הקודם לפנות את התפיסות שבשטחו (ככול שישנן כאלו) ולהיות בעל קרקע זמינה עם שימוש ביניים. הבחירה באיזה עיתוי וכיצד לנקוט בפניו מחזיקים הינה בידי הבעלים ואין בה כדי להשפיע על השווי הנכנס. • שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י עיריית תל אביב בתמורה וזאת עפ"י הוראות ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה התכנית הראשית המאושרת. • יש לציין כי הזכויות בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם 	<ul style="list-style-type: none"> • התנגדות זו נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – מנחם מלוכנא • שמאי הועדה המקומית שגה בקביעת עקרונות האיזון וההקצאה באופן אשר הקטין את השווי היחסי של מרשתנו בטבלת ההקצאה ביחס לשווי היחסי הנכנס וזאת משני הנימוקים הבאים : <p>א. לא ניתן בטבלת האיזון כל ביטוי לכך שהחלקה "נכנסה" לתכנית כשהיא פנויה בעוד חלקות אחרות בתחום התכנית "נכנסו" לתכנית כשהן תפוסות וטעונות פינוי.</p> <p>ב. הזכויות המוקנות בגדר טבלת האיזון לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לחלקה יש זמינות בניה גבוהה מתוקף תכנית 484 (כפוף לתכנית בינוי). • יש להתחשב לא רק בעלות הפינוי והשוני בין חלקות תפוסות לפנויות, קיימת גם פגיעה יחסית בחלקות הפנויות בשל דחיית אפשרות המימוש, ביחס לחלקות התפוסות. • על פי טבלאות האיזון והקצאה, שוויה של חלקה פנויה זהה לשוויה של חלקה בעלת אותו שטח המוחזקת בידי פולשים וטעונה פינוי. יש לתת לכל חלקה את ערכה הנכון והראוי עם "כניסתה" לתכנית. • על פי חו"ד שמאי מנחם מלוכנא המצ"ב להתנגדות – ערך החלקות התפוסות בשוק החופשי הוא כ- 45% מערכה של חלקה פנויה וזאת מבלי להתייחס כלל להוצאות הפינוי שיחולו על הבעלים. • החלקה המיוצגת פנויה ומקבלת את הזכויות במגרש 111 יחד 	<p>קרון גמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות (מבטחים) ע"י עו"ד חיים וינטרוב המבורגר עברון ושות'</p>	<p>10</p>

<p>ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • העירייה מקבלת זכויות בניה אך ורק על חלקות שנרכשו בתמורה בהתאם להוראת התכנית הראשית 2988. כמו כן ראוי לציין כי חלק מזכויות העירייה נובעות משטחים נכנסים ביעוד מגורים. • הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית. <p>בלוח ההקצאות ובעקרונות השומה ניתנו מקדמי השווי לכל יעוד ויעוד.</p> <p style="text-align: center;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>עם חלקת המקור של "היכלי בידור" המחזיקים בחלקה תפוסה – יש לקבוע פיצוי ע"י קביעת מקדם שיתן ביטוי לכריכה של החלקות והשיהוי בזמינות</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלקות העירייה שנכנסו כציבוריות ונשארות ציבורית במצב החדש מקבלות זכויות למגורים ומסחר. העירייה יוצרת לעצמה זכויות יש מאין על חשבון בעלי הזכויות האחרים שנכסיהם יצרו את זכויות הבניה בתכנית • קרוב ל- 60% משטחי העירייה הינם דרך במצב קיים נוסף לחלקות שנשארות דרך מקבלת העירייה 83 יח"ד מתוכן כ- 48 תמורת קרקעות שהעירייה משאירה כדרכים. בדרך זו העירייה נוגסת בזכויות הבניה של בעלי הקרקעות ויוצרת נכסים לעצמה. • מקום שעירייה נכנסה עם כבישים ויציאה עם כבישים אין מקום להקצות בגינם שטחים סחירים לעירייה על חשבון הבעלים האחרים. • לתכנית הוכנסו דרכים באופן שרירותי ואין להקצות בגינם זכויות בניה. • יש לייצר מקדם הפחתה לחלקות שגודלן מזערי (כגון חלקת עירייה בשטח של כ- 6 מ"ר – חסרת כל ערך בשוק החופשי). • במצב הנכנס לא נערכה טבלה המפרטת איזה מקדם ניתן לכל אחת מהחלקות הנכנסות ואיזה מקדם משוקלל נקבע לה לבסוף. לא ניתן לבדוק האם נשמר השווי היחסי של כל חלקה. אין כל הפרדה כמותית בין היעודים השונים "הנכנסים" ללוחות האיזון וההקצאה כך שלא ניתן לנתח ולבקר את נוסחאות ההמרה של שמאי הועדה המקומית. 		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>א. כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מסיבות אלו :</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבוננו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. • לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא הפינויים והמצאת ערבויות מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988. • הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה של המצב הקנייני – מעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף מנוגד לפס"ד עתמ/1948. ב. 1-3. בהתאם לתכנית 1090א' המאושרת, החברה שבנתה את מגדל 	<p>עיקר ההתנגדות לנושא החלוקה החדשה כמפורט להלן :</p> <p>א. יש לקבוע את זכויות הבעלים על פי ערך האדמה הרשומה על שמו.</p> <p>א. יש להעריך קרקע תפוסה בערכה עבור קונה מרצון ויש לדרוש מבעלי הקרקע התפוסה להמציא ערבויות לפינוי.</p> <p>ב. 1. יש להתחשב בשטח הרשום המלא של חלקות מס' 25 ו- 26.</p> <p>ב. 2. בטבלאות הופחתו שלא כדין 1,026 מ"ר קרקע משטחי החלקות 25 ו- 26 הכלולים בתכנית (בהתאם להנחיות המזמין סעי' 3.2.4 בעקרונות השומה).</p> <p>ב. 3. על שמאי התכנית לפעול על פי שיקול דעת מקצועי בלבד ולא לקבל הוראות מהרשויות.</p> <p>ב. 4. שמאי התכנית לא פרט בחו"ד את</p>	<p>רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ ע"י עו"ד שוב</p>	<p>11</p>

<p>המאה (בנין השקם) קיבלה זכויות בניה (בבין שבנתה) וזאת בתמורה ששולמה לעירייה וכנגד שינוי יעוד השטח של 1026 מ"ר ממגורים לשב"צ. לפיכך, במסגרת טבלאות האיזון והקצאה לא הוענקו זכויות בניה בגין שטח זה. למתנגדים ידועה עובדה זו.</p> <p>ב.4. שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>ב.5. – החלטת הועדה המקומית הנ"ל אינה רלוונטית לנוכח אישורה של התכנית המתארית הראשית 2988, כיוון שהיקפי זכויות הבניה שונים וכך גם כל יתר השטחים וההפרשות לצ"צ.</p> <p>ב.6. – השמאי עורך הטבלאות הינו שמאי התכנית שנבחר ע"י הועדה המקומית והינו שמאי בלתי תלוי ממי מהבעלים.</p> <p>ג.2. תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות שלושת החברות ככול הניתן.</p> <p>ד. ראוי שכל אחד מהבעלים הרבים יקבל את חלקו בקרקע ולא בכסף כפי שמקובל וראוי.</p> <p>ה. שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה, וזאת ע"פ הוראת ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה תכנית מאושרת.</p> <p>ה.3. – שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה: לנושא סעיף 2ג – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות הבעלים למגרש אחד ככול הניתן.</p>	<p>שטחי החלקות הכלולות בחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישור תכנית 2988 ועל כן לא ניתן לבדוק את נכונות הטבלה.</p> <p>ב.5. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את החלטת הועדה המקומית מס' 10978 מיום 12.4.59 שלפיה נקבע כי בחלקות 25-26 בגוש 6213 תחושבנה זכויות הבניה לפי שטח הפקעה תאורטי של 25% בלבד.</p> <p>ב.6. ראוי למנות שמאי בלתי תלוי לבדיקת טבלאות החלוקה בהתאם להוראות סעי' 122(4) לחוק.</p> <p>ג.2. שלושת החברות המתנגדות להלן פועלות יחד כזמיות, יש לתת לשלושתן זכויות באחד משני המגרשים החדשים ואין להפריד בניהן.</p> <p>ד. ראוי שבעלים של חלקים זעירים יקבלו איזון בכסף ולא בקרקע, על מנת שלא לעכב בניה, אלא עם יושג הסדר מראש.</p> <p>ה. לעיריה נקבעו זכויות שאינן שלה. והיקף זכויות שאינו מגיע לה.</p> <p>ה.3. במצב החדש יש להביא בחשבון ערך השטחים שהעירייה מקבלת ואשר נועדו לצרכי ציבור, בין בקרקע נפרדת ובין אם הם זכויות בניה בבניינים החדשים.</p>		
<p>להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות כפי שהופיעו בטיעוני עו"ד וחוו"ד השמאי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לענין טיעון מס' 5-6 - שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988. • לענין טיעון מס' 7 - לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה. • לענין טיעון מס' 8-9 – אין הגבלה להקצאת שטחים לצרכי ציבור מעל 40% בתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. • לענין טיעון מס' 10 - תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן. • לענין טיעון מס' 11 – התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הנ"ל 	<p>ההתנגדות נתמכת בחוו"ד של שמאי המקרקעין עדי צביקל.</p> <p>ההתנגדות ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון, קיפוח המתנגדת בלוח ההקצאות והקצאת זכויות יתר שלא כדין לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (5), לעירייה מוקצים שטחים בהיקף של 14.827% מהמגרשים שיעודם "מגורים מיוחד" וזאת בנוסף להקצאת שטחי ציבור שנכנסו ויצאו ציבוריים. הקצאת שטחים זו אינה חוקית ומחוסרת כל בסיס עובדתי, שמאי ומשפטי. הקצאת השטחים לעירייה באה על חשבון ההקצאה לבעלים הפרטיים. • (6) כאשר במצב הקיים והיוצא קיימים שטחים המיועדים לצרכי ציבור ואלה מוקצים לעירייה הרי שההקצאה החדשה באה חלף הקרקע הציבורית 	<p>חברת היכלי בידור בע"מ, חברת חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חברת חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ וחברת קורטינה פיננשל ישראל (1994) ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן שמאי מקרקעין – עדי צביקל</p>	<p>12</p>

<p>כולם או חלקם כפוף לחו"ד שמאי וכו'. יצויין כי התכנית הראשית ישימה ומאפשרת את מימושה בהתחשב בשטחים המוקצים בה. יחד עם זאת כמנוף לפינויים ולצורך השלמתם ניתן יהיה להקצות שטחי בניה נוספים. נראה כי בשלב זה טרם הוחל בפינויים בפועל וניצול הזכויות המוקצות ולכן מוקדם לדון בהקצאת השטחים המהווים מנוף אחרון להשלמת הפינויים.</p> <p>• לענין טיעון מס' 12-13 – במסגרת התכנית הראשית וכן בתכנית המופקדת, קיימות הנחיות ונספח לשלבויות הפינויים המציג את אופן מימוש הזכויות כפונקציה של שלבי הפינוי וכן הוראות כמפורט בסעיפים 13.5-13.6 לתכנית הראשית.</p> <p>התיחסות לסעיפים נוספים שעלו מחו"ד השמאי:</p> <p>1.ב' – השימוש המיטבי במצב הקודם הינו כקרקע פנויה, כאשר ישנם מבנים שונים (רובם מוחזקים ע"י תופסים שונים).</p> <p>גם לקרקע פנויה יש שימוש (למשל – חניון), כך שלדעתנו יש להתייחס לשווי הקרקע כפנויה.</p> <p>התכנית הראשית מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה.</p> <p>הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06.</p> <p>1.ג – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית. 2988.</p> <p>1.ד – טיעוני השמאי אינם מבוססים על נתונים מספריים. התיחסות לגבי שטח ספציפי שיומצא לועדה המקומית יבחן לגופו. לוח ההקצאות מבוסס על נתונים וחוזים קיימים.</p> <p>1.ה – הנושא נבחן עם שמאי התכנית ולדעתו המקצועית המקדמים שנקבעו נכונים מבחינה שמאית.</p> <p>1.ט – בלוח ההקצאות וכן ביתר מסמכי התכנית המפקדת לא נמצאה חלקה מס' 85 בגוש 6216 ולפיכך גם לא הוקצו לה זכויות בניה.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לנושא סעיף 10 להתנגדות – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות</p>	<p>הקודמת.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (7)איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 121-122 לחוק התו"ב אינו הליך שנועד לשמש מכשיר להפקעת מקרקעין לטובת הציבור (לשם כך קיים פרק ח' לחוק התו"ב) ובוודאי שאינו מכשיר שנועד לאפשר לעקוף את ההגבלות החלות בדיני ההפקעות. • (8-9) הקצאת השטחים לצ"צ הגיע להיקפים שעולים על 40% ללא תמורה. על כן יש להתייחס לשטחים אלו כמחייבים בחינה לעניין תשלומי איזון ו/או תשלום פיצויי הפקעה. • מקום שבו במסגרת התכנון מיעדת קרקע בהיקפים נרחבים לצ"צ כמו במקרה דנן, וקרקע זו אינה נכללת בחישוב דמי האיזון, יש לראות זאת כ"הפקעה" שבגינה על הרשות לשלם פיצויי הפקעה. • (10)זכויות שהוקצו למתנגדת "היכלי בידור בע"מ" פוצלו בין מגרש 111 ו-112. הקצאת הזכויות במושע ופיצול ההקצאה יוצר פגיעה במתנגדות. יש לקבוע מקדם שיבא בחשבון את הפגיעה היחסית בפיצול ההקצאה. • (11)-המתנגדות דורשות להפעיל את מנגנון הקבוע בסעיף 8.3.1, 10.1 לתכנית המתאר להקצאת זכויות בהיקף של 5,000 מ"ר "כמנוף" למימוש הפינויים בשטחי התכנית. • (12-13) התכנית המתארית מטילה על הבעלים הפרטיים לדאוג לפינויים לא רק של השטחים המוקצים למגורים אלא אף לדאוג לפינויים של שטחים שהתכנית מיעדת לצ"צ, על כן יש צורך בתכנית זו ליצר את המנגנון שיסייע להגשים את המטלה הציבורית ולהפעיל את הסעיפים הנ"ל. פעולה זו תביא לנקודת התחלה של קרקעות פנויות שהיא נקודת התייחסות של שמאי התכנית. • התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד השמאי צביקל: <ol style="list-style-type: none"> 1. (ב) השווי היחסי חושב לקרקע מבלי שנלקחו בחשבון המבנים. עקרון זה נוגד הוראות סעיף 122 לחוק. המבנים תורמים לשווי הקרקע. 1.ג) שטחים שהופקעו או יועדו להפקעה ללא תמורה אינם תורמים לשווי החלקות – ולכן אין להקצות להם זכויות. 1.ד) התחשבות בתכנית 1090א' – הקצאת שטחי הציבור (כולל פינויים) הינו בתמורה לזכויות עודפות במגדל המאה. לפיכך יש לערוך את הלוחות הקצאה מחדש באופן שלכל השטח 	
---	---	--

<p>הבעלים במגרש אחד ככול הניתן.</p>	<p>המשותף בתכנית הצפונית לא יוקנו זכויות בתכנית זו – מדובר בשטחים גדולים מהשטח שהובא בחשבון. 1. ה-ח) מקדמי שווי (טיעונים השמאי התכנית קבע מקדמי שווי שאינם מקובלים ובאופן שרירותי וחוסר עקביות כגון: למגרשים מסחריים, למגרשים מגורים עם חזית מסחרית ומגרשים הפונים לרחוב ראשי, וכן מקדמים גבוהים למגרשים ציבוריים. כמו כן שוני בין מגרש מסחרי אחד לאחר. יש לתת מקדם גבוה למסחר חזיתי מאשר מסחר עורפי וכו'. 1. ט) טעות טכנית – חלקה 85 בגוש 6216 לה הוקצו זכויות אינה קיימת רישומית והועתקה לגוש אחר.</p>		
<p>ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע אלא ככל הנראה של טוענים לחזקה בקרקע. טענות אלה הן ענין של הבעלים בינם לבין המחזיקים בקרקע. התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p>	<p>המתנגדים החזיקו ומחזיקים מקרקעין מזה עשרות שנים ברציפות תוך שהם נוהגים מנהג בעלים (שימוש מגרש חניה – המושכר לצג ג') לעומת עיריית תל אביב הטוענת לבעלות שלא החזיקה בקרקע. אישור התכנית צפוי להותיר את המתנגדים ללא פיצוי כלשהו בגין הפקעת שני המגרשים המחזיקים ע"י עוד מקום המדינה.</p>	<p>יצחק זוהר, אילנה זוהר באמצעות: עו"ד שי גבסי, עו"ד עופר יעקב אדר' נתן גרוס</p>	<p>13</p>
<p>ראה מענה לעיל.</p>	<p>עד לעת האחרונה ממש עת נקטה העירייה בהליך משפטי כנגד המתנגדים, מעולם לא פעלה עיריית תל אביב לסילוק המתנגדים מהמקרקעין, בתואנה כלשהי.</p>		
<p>התכנית הראשית אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף ב-15.1.05. התנגדויות לתכנית הראשית נדרש היה להפנות לועדה המחוזית בעת הדיון בהתנגדויות ובטרם אושרה תכנית 2988. לגופו של ענין, במסגרת הוראות התכנית הקצתה הועדה המחוזית את השטחים הנ"ל והורתה לועדה המקומית כיצד לפעול במסגרת הוראות התכנית. לפיכך נראה כי אין בתכנית זו חריגה מסמכות. יתרה מכך, במסגרת תכנית זו אין כל תוספת שטחים מעבר לקבוע בהוראת התכנית הראשית (לא של שטחים עיקריים ולא של שטחי שירות).</p>	<p>20-12))פגמים בתכנית מס' תא/2988 – התכנית הראשית. סעיף 8.1.3, ס' 10.1 נקבע מנגנון המסמך את הועדה המקומית להגדיל את השטח הבנוי ביעוד מגורים ב-5000 מ"ר. וכן שטחי שירות בהתאמה. – הסמכות לתוספת שטחים נתונה רק לועדה המחוזית. שתי התכניות קשורות באופן הדוק אחת בשניה וכי כל שינוי באחת דינו להשפיע על השניה, כל חלוקת זכויות בתחומי התכנית בהסתמך על התכנית הראשית פגומה בראשיתה בהסתמך על סמכות שאינה קיימת עפ"י דין בידי הועדה המקומית. די בפגם זה לחייב את ביטולן של שתי התכניות ולפחות את תיקונן.</p>		
<p>21-23) כחלק מתכנית הבינוי שונתה הגאומטריה של המגרש הציבורי ביעוד שצ"פ, עם זאת לא שונה שטחו וכך גם של יתר המגרשים שנשארו בשטחים המקורי. 25-26) במסגרת התכנית שבנדון אין כל תוספת שטחי השירות מעבר למוקצה בתכנית הראשית. 27-29) – שינוי הבינוי של החזיתות המסחריות אין משמעותו תוספת שטחי בניה עבור השימוש המסחרי. שטחים אילו נשארו בהתאם למוקצה בתכנית הראשית.</p>	<p>21-23) סעיף 10.4 לתכנית הראשית קובע כי גבולות המגרשים עם עקרוניים בלבד וכי צורתם ועיצובם הסופי ייקבעו בתכניות מפורטות. נדרש היה לכלול הגבלה האוסרת על שינוי גבולו המגרשים כך שלא יתאפשר הגדלה של יעוד קרקע אחד על חשבון יעוד אחר. ועל אף ניסוח הסעיף בתכנית הראשית, אסור לועדה המקומית לפעול בניגוד לסמכותה ולאשר שינוי בשטחי המגרשים בניגוד לחוק. 25-26) – חריגה מסמכות – תוספת שטחי שירות – התכנית מוסיפה שטחי</p>		

<p>(33) התכנית אינה עוסקת בדיוור החלופי ו/או בהסדרי הפינוי הקבוע ו/או הזמני שבין הבעלים הרשומים למחזיקים, נושא זה אינו מגדר תחום עיסוקה של תכנית בנין עיר. התכנית מעניקה זכויות בניה ומתנה את מימושן בפניו בפועל וזאת על מנת להבטיח את הפינוי בטרם ימומש הפרוייקט.</p> <p>להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות: (36-37) – בתכנת הנדונה הקרקע הפנויה הינה השימוש המיטבי ולכן הוערכה הקרקע כפנויה.</p> <p>תכנית 2988 מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>התחשבות בקרקע כתפוסה לאור האמור לעיל.</p> <p>(38-40) – טבלאות האיזון נערכו בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתנו. כמו כן הטבלאות נערכו עבור מגרשי בניה ולא לדירות בודדות.</p> <p>(41-43) – יש להזכיר כי המתנגדים אינם נכללים בטבלה כפי שאושר גם בפס"ד עת"מ 1948/06.</p> <p>(44-46) נספח הפיננסיים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפנויים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שירות בשיעור 2470 מ"ר מעבר לזכויות בתכנית הראשית, כאמור מנוגד להוראת החוק האוסר על תוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>(27-29) תוספת שטחי מסחר בחזיתות מסחריות – אורח החזית המסחרית על פי התכנית הראשית הינו כ- 200 מ' לעומת אורכה בתכנת המוצעת המגיע לכ- 450 מ'. שטח מסחרי הפונה לחזית מסחרית הינו בגדר זכויות בניה ומכאן שהגדלת החזית נעשה בחוסר סמכות ומנוגד לחוק.</p> <p>(33) לא נקבעו בתכנית הוראת מפורטות המתייחסות למגורי המפונים בתקופת המעבר שלאחר פינוים.</p> <p>פגמים בטבלאות האיזון: (36-37) הערכת השווי של הנכסים המפונים מתעלמת משווים של המחוברים ו/או השקעות שבוצעו במקרקעין.</p> <p>(38-40) טבלאות האיזון אינן מבחינות בין שווים של הנכסים כפועל יוצא ממיקומם ומאפיינים לדוגמא מגורים במגדל בקומות שונות, נכסים מסחריים ומיקומם השונה ושוויים המושפע מכך.</p> <p>(41-43) התעלמות טבלאות האיזון מהאמור לעיל יוצר חשש לאפליה עתידית בין בעלי הזכויות השונים "המועדפים" יותר והפחות. התמורה למתנגדים צריכה להיות מפורטת בטבלאות האיזון ולהוות תנאי להיתר בניה ולשקף את החזקתם רבת השנים בקרקע.</p> <p>(44-46) טעות בנספח הפיננסיים ושלביות – הנספח לוקח בחשבון שיעור מתפנים כמדד להיתר בניה רק את המחזיקים במקרקעין בניגוד להסכמת הבעלים. יש למנות את שיעור המתפנים היחסי מתוך כל בעלי הזכויות בין אם אינם מתנגדים לפינוי ואף נמנים על יזמי התכנית ובין אם לאו.</p>	
<p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון. אופן הפיצוי ומהותו הינן סוגיות קניניות שבין המחזיקים לבעלים.</p> <p>התכנית המפורטת והמתארת מתייחסות לסוגיית הפינויים והמימוש ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפינויים בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסיים ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפינוי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארת. התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני</p>	<p>רחמים ועדינה מתגוררים עם שלושת ילדיהם במקום כאשר רחמים גדל במקום מאז הולדתו בשנת 1950 ועד היום. לטענתם התכנית צריכה לספק מענה הוגן וראוי למגורי המשפחה ופיצוי ראוי לפינוי ואין לאשרה כל עוד אין התניה מפורשת לפתרון מגורים חליפיים.</p>	<p>עדינה ורחמים כהן באמצעות עו"ד שלמה אליה</p> <p>14.</p>

<p>ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>			
<p>להלן התיחסות לטיעוני העירייה :</p> <p>השוי ב"מצב הנכנס" חושב על בסיס היעודים טרם תכנת 2988, ולבעלויות הרשומות בנסחי הרישום, כאשר עפ"י סעיף 12.3 לתכנית הראשית 2988 שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "מצב נכנס".</p> <p>תכנית 2988 מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבנו את שטחו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה ולכן אין לקחת בחשבון פינויי עבר. ככל שיש טענות בענין בעלויות, אילו הן במישור הקנייני וברורם אינו במסגרת תכנית זו.</p> <p>מענה לסעיפים 4-6 – השטחים נקבעו ע"י המודד גלעד חופשי והעתק מטבלת השטחים הועברה בשעתו לאגף נכסי העירייה. בהתאם לרשימה הנ"ל השטח הנכלל בתכנית בוא 270 מ"ר. בנוסף, בהתאם לרשימת היעודים שהכין המודד חלקה 86 מתחלקת כדלקמן: שטח החלקה 717 מ"ר שהם: 85 מ"ר = דרך. 50 מ"ר = שב"צ. 582 מ"ר = מגורים ג'.</p> <p>מענה לסעיף 7 – השווי ב"מצב הנכנס" חושב על בסיס היעודים שלפני תכנית 2988 ולבעלויות הרשומות בנסחי הרישום, כאשר עפ"י סעיף 12.3 בהוראות התכנית הראשית, שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "במצב נכנס".</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. כל הזכויות המופיעות בטבלה שלעיל אמורות להיות מוקצות לעירייה. לאור זאת עיריית תל אביב יפו מבקשת מהועדה המקומית לתקן את לוח ההקצאות שערך שמאי התכנית כמפורט לעיל, בשים דגש על כל הזכויות של העירייה במתחם שנרכשו בתמורה.</p> <p>2. יתרת ההקצאה שכבר הוקצתה לה על קרקעות לפי ייעוד ציבורי ואשר נרכשו בתמורה המשקפת שווי גבוה משווי ציבורי, קרי פיצוי המשקף שווי למגורים או למסחר, תוקצה למתנגדת לפי זכויות למגורים / מסחר.</p> <p>3. חלק מהזכויות הנטענות ע"י העירייה נרכשו מרשות הפיתוח עם כל הזכויות והחובות החלות על הקרקע, כגון פינויי מחזיקים. המתנגדת ביצעה מס' עצום של פינויים במתחם, תוך מתן פיצויים גבוהים למפונים בסכומי כסף אשר מרביתם שיקפו שווי לרכישת קרקע חליפית למגורים.</p> <p>4. על חלקה 14 בגוש 6216 ביצעה פינוי דיירים ושילמה בעבור הפינוי סכומי כסף גדולים.</p> <p>5. בחלקה 47 בגוש 6216 עפ"י מדידה גראפית שביצעה, השטח הנכלל בתחום התכנית הנו 295 מ"ר ולא כפי שמופיע בלוח של שמאי הועדה (270 מ"ר).</p> <p>6. בחלקה 86 בגוש 6216 הזכויות במצב נכנס הן 687 מ"ר ביעוד מגורים ו 30 מ"ר ביעוד שב"צ. ממדידה גראפית שבוצעה מטעם המתנגדת לא קיימות דרכים במצב הנכנס.</p> <p>7. עיריית תל אביב נפגעה באופן משמעותי מלוח ההקצאות הנ"ל מאחר ומרבית הקרקעות שנרכשו לצרכי ציבור נרכשו בתמורה כספית אשר משקפת קרקע סחירה ולא קרקע ביעוד דרך / ייעוד ציבורי.</p> <p>סעיף 12.3 לתקנון התכנית הראשית קובע כי: " שטחים ציבוריים בתחום התכנית, אשר הועברו על שם העירייה בתמורה יובאו בתחשיב הזכויות של "מצב נכנס" בתכנית האיחוד וחלוקה". מהסעיף הנ"ל עולה כי עיריית תל אביב זכאית להקצאת זכויות בגין שטחים ציבוריים שנרכשו בתמורה, אולם הסעיף אינו קובע עפ"י איזה ייעוד ייכנסו אותם שטחים ללוח ההקצאות, ומכאן כי שטחים ציבוריים שנרכשו</p>	<p>עיריית תל אביב יפו באמצעות אלי לוי – מנהל אגף נכסי העירייה</p>	<p>15.</p>

	בתמורה המשקפת שווי גבוה משווי קרקע ציבורית יקבלו בלוח ההקצאות מקדם סחיר של מגורים / מסחר.	
--	---	--

סיכום וריכוז חוו"ד הצוות המקצועי :

1. מוצע לאמץ את התייחסות הצוות כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12.
2. יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע לכל היותר להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".
3. בנוסף להתייחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, ניתן להמליץ כדלקמן:
 - א. נציגי בעלי הקרקעות הסכימו עקרונית ללוח ההקצאות כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית. הבעלים בקרקע יודיעו לועדה כי הושגה הסכמה עקרונית ביניהם לגבי הזכויות וכי הם מסירים התנגדותם ללוח ההקצאות כפוף לסיכומים בינם לבין עצמם ובינם לבין העירייה.
 - ב. יצוין כי בהמשך לאמור בסעיף א לעיל, הודיעה חברת ק.ג.מ כי עליה לאשר ההסכמה ללוח ההקצאות במתכונתו אצל בעלי החלטה בחברה ורק לאחר מכן תסיר התנגדותה באופן סופי.
 - ג. לענין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, מומלץ לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
 - ד. בעלי הקרקע מבקשים לפנות לועדה המקומית ולמנות שמאי (תוך המלצה על השמאי אברהם כץ שכבר ביצע הערכה במתחם והכין את לוח ההקצאות) אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית).
 - ה. הובהר ליזמים ובעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פינויים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
 - ו. יש להנחות את שמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון ככול האפשר את הקצאת הזכויות לחברות אפריר, רמ-נח ומגדלי סומייל במגרש אחד משותף.
 - ז. הוסכם ע"י מרבית הבעלים במתחם לממן, לשפות ולתת ערבויות לעירייה מכל בעל קרקע לגבי השטחים והפינויים שבבעלותם ואחריותו, כדי שזו תחל בביצוע הליכי הפקעה לשטחים הציבוריים במתחם.
 - ח. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – מוסכם כי אגף הנכסים ומינהל ההנדסה ימליצו לועדת ההקצאות על הקצאת שטח במתחם עבור שימוש זה.
4. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

בישיבתה מספר 008-0006ב' מיום 20/02/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

במסגרת הדיון הוצגו עיקרי התכנית ועקרונותיה, וכן דיווח על ישיבות והתנהלות שבין העירייה לבין בעלי הזכויות במקרקעין.
כמו כן דווחה היומ"ש לועדה ע"י שרי אורן כי ביחס להתנגדות תושבי המתחם ודרישתם להקצאת זכויות במתחם, הוגשה עתירה מינהלית בשם דוד תג'ר ועו"ד גלעד חריש אשר נדחתה, בטענה שהפינויים יהיו במסגרת הסדרים נכסיים בין המחזיקים לבעלים והתכנית אינה מקצה זכויות יעודיות לפינויים, אלא מתנה את הבניה בפינוי בפועל.
בהמשך לכך נשמעו בפרוט ההתנגדויות והמענים להן ולאחר מכן התנהל דיון במסגרת הועדה.

החלטת ועדה:

1. לאמץ את התייחסות הצוות ומה"ע כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12 כמפורט מעלה ולדחות את כל יתר ההתנגדויות.
2. יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".
3. בנוסף להתייחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, כפי שדווח, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, מאשרת הועדה כדלקמן:
 - א. לאור הדיווח לועדה בדבר הסכמות עקרוניות ללוח הקצאה והאיזון כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית, והשמעת ההתנגדויות בדיון, מחליטה הועדה לאפשר לבעלי הזכויות במקרקעין להגיע להסדר תוך 45 יום מיום הדיון הנ"ל וזאת לצורך גיבוש הסכמות ביחס לטבלאות האיזון, הפינויים, ערבויות, הפקעות וכל יתר הנושאים שיאפשרו את הסרת ההתנגדויות ואישור התכנית.
במידה ובתוך התקופה הנ"ל לא תושגנה הסכמות כאמור לעיל, הנושא יוחזר להחלטת הועדה המקומית.
 - ב. לאור בקשת בעלי הקרקע למנות שמאי אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית). מאשרת הועדה את הבקשה ומורה על מינוי שמאי לביצוע הבדיקה הנ"ל. בהמשך לכך, הובהר ליזמים והבעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פינויים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
 - ג. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – בהמשך להודעתו של עו"ד משה שוב בדיון, מאשרת הועדה כי עם הקמת הפרוייקט ישולב בית הכנסת באחד מהמגרשים בהם יוקצו הזכויות לקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד משה שוב.
 - ד. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') המפורטת בסעיף ב'3-1 לעניין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, יש לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
 - ה. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') והתנגדות מס' 12 (חברת היכלי בידור וכו') ביחס לריכוז זכויות בניה במגרש אחד לכל אחת מהחברות, מורה הועדה לשמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון את הקצאת הזכויות לחברות הנ"ל ככול האפשר בהתאם לבקשתם.
4. הועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ינותבו לטובת מימוש דיוור בר-השגה.
5. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

חו"ד הצוות:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 14.2.08, לאור העובדה שעד כה טרם הגיעו בעלי הזכויות בקרקע לכלל ההסכמות הנדרשות, על מנת שיוסרו ההתנגדויות ויחתם הסכם שיאפשר את אישור התכנית, כפי שנקבע בהחלטת הועדה, מובאת התכנית בסוגיית איחוד וחלוקה מחדש, הקצאת הזכויות והסדרי הפינויים לדיון מחודש בפני הועדה לשיקול דעת והכרעות.

לתשומת לב הועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

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

בישיבתה מספר 0019-08ב' מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד חיים וינטרוב מבקש בשם המתנגדים/בעלים מהועדה עוד 15 יום על מנת לגבש הסכם חתום המקובל על כל הצדדים. עו"ד שרי אורן הסבירה שיש תכ' מאושרת שקבעה זכויות בניה בהתחשבות בפינויים. עם זאת התכנית לא הקצתה זכויות יעודיות לפינויים וכן לא למפונים עצמם. כל הזכויות מוקצות במסגרת תכנית שבנדון, בטבלאות הרפרצליציה לבעלים הרשומים כבעלי הזכויות במקרקעין.

הועדה מחליטה:

1. בהתאם לבקשת הבעלים בקרקע הוחלט להקצות להם 30 יום נוספים להגיע להסכם והבנות ביחס לטבלאות האיזון והקצאה, חלוקת הזכויות והסדרי הפינויים.
2. הועדה מציינת את הצורך להגיע להסדרי הפינוי וביצוע שלביות הפינויים כפי שמפורט בתכנית.
3. בהקשר למגדל המאה – בהמשך להתנגדויות שנדונה והחלטת הועדה מיום 20.2.08 – יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי במסגרת אישור תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר בניה יהיה פתרון בעיית חדר האשפה של מגדל המאה.
4. עם דיווח לועדה המקומית על חתימת ההסכם כאמור בסעיף 1 לעיל – תאשר הועדה את התכנית.
5. הועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ו/או היטלי ההשבחה מהפרוייקט יוקצו למטרות דיוור בר השגה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ונתן וולך.

חו"ד הצוות:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 25.06.08, לאור העובדה שעד כה טרם הגיעו בעלי הזכויות בקרקע לכלל ההסכמות הנדרשות, על מנת שיוסרו ההתנגדויות ויחתם הסכם שיאפשר את אישור התכנית, כפי שנקבע בהחלטת הועדה, מובאת התכנית בסוגיית איחוד וחלוקה מחדש, הקצאת הזכויות והסדרי הפינויים לדיון מחדש בפני הועדה לשיקול דעת והכרעות.

לתשומת לב הועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

דיון פנימי 10.6.09

רקע כללי:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 25.06.08 אשר קצבה זמן נוסף על מנת להגיע להסכם והבנות ביחס לטבלאות האיזון וההקצאה והסדרי הפינויים, התקיימו מספר ישיבות עם בעלי הקרקע בתכנית, מנהל ונציגי אגף תב"ע, ומנהל ונציגי אגף נכסים. בישיבות אלה הועלו מס' מחלוקות אשר אשר עד כה לא הוסכם לגביהן, ואשר מהוות חסמים לאישור התכנית ומימושה.

1. להלן תמצית הנושאים שעלו:

- א. קשיים בניהול מערך הפינויים ע"י בעלי הקרקע אשר אינם מאוגדים ובעלי אינטרסים שונים.
- ב. סעיף השלבויות בתכנית הראשית, קובע מנות פינוי מול מנות מימוש:
השלב הראשון מותנה בפינוי 65% משטח הקרקע התפוסה מול הוצאת היתר בניה עבור 1/3 מכלל זכויות הבניה במתחם. במצב זה לא ניתן להוציא היתר בניה למגדלי מגורים בשלב הראשון, היות והיקף הזכויות בו גבוהה מ-1/3 הזכויות במתחם.
- ג. זמינות בניה לשטח הציבורי המשולב במגרש 51.

2. חו"ד הצוות :**2.1 כללי :**

תכנית סומייל 2988 פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.05.
תכנית 2988/א הופקדה בתאריך 13.4.07, דיון בהתנגדויות נערך בתאריך 14.2.08, ודיון נוסף התקיים בתאריך 25.6.08.
שטח התכנית ממוקם במרכז העיר, לאורך ציר עירוני מרכזי, בצומת קווי רק"ל ומהווה כיום מובלעת מוזנחת במרכז העיר.
לאור הימשכות הליכי אישור התכנית הממוקמת במיקום מרכזי זה, מוצע להגמיש את התנאים למתן התרי בניה בתכנית באופן שייגרמו להנעת התהליך תוך שמירה על עקרונות התכנית.
לשם כך מוצע כלהלן :

א. ניתן יהיה להמיר חלק מהפינויים בערבויות שיעבירו בעלי הקרקע לעירייה בכפוף לחתימת הסכם בין העירייה לבעלי הקרקע, וזאת בהתאם לסעיף 13.5 בתכנית הראשית : **"הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים ובתנאי מתן ערבויות לפניו ממבקש ההיתר ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל."** גובה הערבויות ייקבע ע"י שמאי מוסכם.

ב. שינוי שלביות התכנית הראשית (2988) באופן הבא :

בתכנית הראשית נקבע : **"יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות בניה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם."**
שטחם העיקרי של כ"א ממגדלי המגורים במגרשים 111, 112 הינו 31,610 מ"ר עיקרי מעל הקומה הקובעת +2,261 מ"ר עיקרי תת קרקעיים המהווים למעלה מ-1/3 סה"כ זכויות הבניה במתחם.
על מנת לאפשר מימוש זכויות הבניה עבור אחד ממגרשי המגורים בשלב הראשון, מוצע לשנות את סעיף 13.4.1 כך שיידרש פינוי בפועל של **50%** מהשטח התפוס (במועד פרסום התכנית למתן תוקף) בכל המתחם, כמו כן, עבור יתרת הפינויים עד 85% מכלל הפינויים, יועברו ערבויות מצד הבעלים לעירייה וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה בהיקף של **מחצית** מסה"כ זכויות הבניה בתחום המתחם.
פינוי שטח השצ"פ בחלקו הדרום מערבי של המתחם יהיה כחלק מהוצאת היתר הבניה הראשון ויכלול במסגרת הפינוי בפועל של 50% מהשטח התפוס או בערבויות עבור יתרת הפינויים עד 85%.

ג. שטח השצ"פ בחלקו הדרום מערבי של המתחם בו מרוכזים מרבית הפינויים, יופקע ע"י העירייה, אשר תתפוס בו חזקה ותנהל את הפינויים. היזמים יעבירו לעירייה ערבויות לפינויים כאמור בסעיף 2.1.א', 2.1.ב'.

ד. תנאי למתן היתר בניה בפועל יהיה כי המגרש המבוקש לבניה יהיה ריק ופנוי.

ה. תיקון טבלאות האיזון כאמור בסעיפים ד' 3ה כאמור בהחלטת הוועדה מיום 14.2.08. (הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, יש לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע).

ו. תיקון טבלאות האיזון באופן שזכויות הבניה שהוקנו במסגרת טבלאות האיזון בתכנית המופקדת יוקצו באופן יחסי במגרשי הבניה 111,112.

ז. ימונה שמאי אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני, ויקבע בהתאם לכך את היקף השטחים למתחם הדרומי מתוך 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 בתכנית הראשית) ובכפוף להסכם עם אגף נכסי העירייה.

ח. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת בעלי הקרקע על כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197.

מימוש השטח הציבורי המשולב בשלב הראשון :

סעיף 16 בתכנית הראשית (2988) קובע : **" ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו ע"י הוועדה המקומית, בתכניות בסמכות מקומית."**
בהתאם לכך הופקדו תכניות למתחם דרומי ומתחם צפוני, ובשתיהן ממוקם שטח ציבורי משולב.

מאחר ולא נקבע שלב הבניה למתחם הציבורי הפנוי, ובהתחשב בכך שמדובר בשטח פנוי ולא חלה כל חובת פינוי לגביו המוטלת על הבעלים השונים בתכנית, מוצע כי ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה במגרש 51 בשטח הציבורי המשולב בשלב הראשון. יש לשלוח הודעות על האמור לעיל לכל מי שהגיש התנגדות בשתי התכניות. (2988א', 2988ב').

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: רח' גרינבוים ממערב
רח' גרוסמן מצפון
רח' שקד מדרום
ח'75, 74 בגוש 6993

כתובת: רח' גרינבוים 37

שגיאה!



חלקה	חלקה	גוש חלקי	גוש
74,75, 79,80, 81	67		6993

שטח קרקע: כ 9 דונם

מתכנן: ד. רבס – ד.א. אדריכלים בע"מ

יזם: אמנון מורדוב

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

במקום ממוקמים שלושה מבנים בצורת האות "ח" וביניהם כיכר בשטח של כ- 400 מ"ר הנמצאת במפלס יותר גבוה ממפלס הרחוב. הכיכר עמוסה בספסלי בטון, דרגנוע, בליטת חדר מדריגות/ מעלית, מספר עצים ועוד. יחד עם זאת הכיכר מהווה את לב השכונה ומקום מפגש תוסס של התושבים. שני המבנים, הגובלים ברח' גרינבוים בנויים בצורה מסיבית עד גובה 12 מ' (3 קומות). הבנין השלישי, הנמצא בחלקו המזרחי של המרכז הינו מבנה בן קומה אחד (4 מ' גובה) מאורח ומחולק ל-13 יחידות מסחר. קיים מרתף חלקי מתחת למרכז המנוצל לאחסנה. השימושים הקיימים בשלושת המבנים הם מסחריים ובעלי אופי ציבורי, כגון: בנק, דואר, סופרמרקט, קופ"ח, משרדים, חנויות שונות, אחסנה, בתי אוכל ואולם אירועים. פריקה וטעינה מתבצעת במפלס הקרקע, בחלקו המזרחי של המרכז. החניה מוסדרת בחלקה באותו המפרץ המזרחי ובחלקה ברחובות הגובלים. המרכז גובל בשלושת הצידה בדרכים ברוחב 26 מ' מצפון ומערב (רח' גרינבוים, רח' גרוסמן) ו- 18 מ' בדרום (רח' שקד) ובבניי מגורים בני 4 קומות על עמודים, למעט מבנה אחד בן 8 קומות על עמודים מדרום. בגבול המזרחי של התכנית קיימים 2 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים במרחק של פחות מ- 2 מ' ובחלקו בקו בנין 0 מגבול התכנית.

מדיניות קיימת:

חיזוק ופיתוח שכונת מגורים

מצב תכנוני קיים:

במקום חלות תכניות ב"ע 2603 – הרחבות דיור בשכ' נווה עופר ותב"ע 1134 ולפיהן השטח מיועד לאזור מסחרי, לדרך ובחלקו המזרחי לאזור מגורים 4. עפ"י תכניות הנ"ל זכויות הבניה לשימושים מסחריים הן סה"כ 90% ב- 3 קומות. כל זכויות הבניה המותרות נוצלו. תב"ע 2603 מאפשרת הרחבת יחידות דיור באזור מגורים 4 ל- 3 מ' מערבה (לכוון מרכז מסחרי) בתחום רצועת אזור מגורים שצורפה לתכנית. ההרחבה הנ"ל טרם בוצעה.

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת תוספת קומות מגורים ל- 89 יחידות הדיור מעל 3 המבנים במרכז המסחרי הקיים. בנוסף, מוצעת הרחבת המבנה החד קומתי מזרחה וצפונה. מוצע להקים 12.5 קומות מגורים וקומת ביניים ל- 50 יח"ד מעל המבנה הצפוני הקיים בקווי בנין 0 לרח' גרוסמן ולרח' גרינבוים. מעל המבנה הדרומי הקיים, הגובל ברח' שקד מוצע להקים 6.5 קומות מגורים וקומת ביניים ל- 26 יח"ד בנסיגה של 26 מ' מרח' גרינבוים ו- 4 מ' לרח' שקד. מעל המבנה המזרחי, החד קומתי מוצע להוסיף קומת מגורים אחת ל- 13 יח"ד בקו בנין כ- 7 מ' לרח' גרוסמן. המרחק עד הבנין הצפוני מוצע כ- 6 מ' ועד הבנין הדרומי 1.7 מ'.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
289 16564	90 5164	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה על קרקעיות
	30	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
עד 16.5 עד 56 מי מעל המפלס הכניסה לבנין	3	קומות מטר	גובה
30%	30%		תכסית
140 מקומות חניה ב4 קומות מרתפים ו 75- מקומות חניה על הקרקעית במגרש של מרכז המסחרי וברחובות הגובלים, כולל פריקה וטעינה			מקומות חניה

בנוסף, יותרו שטחי השרות העל קרקעיים בשיעור של 30% מהשטחים העיקריים המפורטים לעיל ושטחי השרות התת קרקעיים שלא יעלו על 4500 מ"ר.

שטח יחידת דיור:

שטח יחידות הדיור לשטחים עיקריים משתנה והינו 146 מ"ר בבנין הצפוני, 138 מ"ר בבנין הדרומי ו-53 מ"ר בבנין המזרחי.

חניה, פריקה, טעינה והסדרי תנועה

יותר 4 קומות מרתף בחלק המזרחי של המרכז, הפנוי מבניה ובו יותקנו רוב מקומות חניה. יתרת החניה, פריקה וטעינה מוצע להסדיר במפלס הקרקע בשטח המזרחי ולאורך הרחובות הגובלים. בנוסף, מוצע לצרף רצועת אזור מגורים ממזרח לצורך הרחבת החניון.

חוו"ד הצוות:**התכנית אינה מקובלת מההיבטים הבאים:****המרחב הציבורי:**

הכיכר הקיימת מהווה את לב השכונה, הנה תוססת ומלאת פעילות ברוב שעות היממה. הכיכר צפופה, חסומה ע"י ספסלי בטון, מדרגות נעות ועוד. המסחר הקיים היום במגרש סובל ממחסור במקומות חניה ותפקוד לקוי של הפריקה והטעינה. הפרויקט החדש, לא זו בלבד שאינו מציע הרחבה או טיפול כל שהוא בשטחים הציבוריים הוא מעמיס על הסביבה חלק ממקומות החניה הנדרשים לפרויקט וזאת על חשבון שטח המדרכות ומקומות החניה הציבוריים הקיימים בסביבה.

היקפי בניה מוצעים ופתרונות בינוי:

היקפי הבניה הגבוהים אינם מתאימים לאופי הבניה הקיימת בשכונה, שהיא ברובה בניה נמוכה של כ 4 קומות. איכות החיים של המגורים המוצעים מעל המרכז המסחרי הקיים בכלל ומעל המבנה החד קומתי בגובה 4 מ' במיוחד, בצמוד למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה תהיה בלתי סבירה לחלוטין.

שטח יחידות דיור:

שכונת נווה עופר נמצאת במצב סוציו-אקונומי בינוני-נמוך וקיים מלאי גדול של דירות קטנות ודרישה לדירות שיתנו מענה למשפחות עם ילדים. אי לכך, הדירות המוצעות בשטח של 53 מ"ר אינן מקובלות. כמו כן, הדירות המוצעות ב-2 המבנים אחרים בשטח של 146 מ"ר ו-138 מ"ר גדולות מדי.

הפתרון המוצע לחניה.

התכנית מציעה לצרף חלק מהמגרש הסמוך המיועד למגורים (אזור מגורים 4) לתחום התכנית על מנת לפתור את בעיות החניה של הפרויקט.
 עפ"י תב"ע 2603 החלה במקום, בניני המגורים הסמוכים לפרויקט יכולים לשפר את תנאי המגורים שלהם ע"י הרחבתם בשטח הנ"ל.
צרוף השטח לתכנית ימנע מהתושבים את הזכויות המותנות להם עפ"י התב"ע התקפה.
 (מצ"ב מכתב הערות של אגף תנועה).

תאום תכנית עם התושבים ובעלי הקרקע

מוצע לקבל את הסכמת בעלי הקרקע - מ.מ.י. ולהציג את התכנית לפני נציגי התושבים, היות והמגרש מהווה מרכז משמעותי בשכונה כמוקד קהילתי וחברתי.

החלטת ועדה:

1. להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 1. ליעד את הקומה נוספת מעל המבנה המזרחי, החד קומתי למסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכו'.
 2. בהתחשב בסמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה לא מומלץ שימוש למגורים במקום הנ"ל.
 3. תנתן חלופה להעברת הזכויות למגורים ל - 2 המבנים המערביים.
 4. יוכן נספח פיתוח מנחה עד הפקדת התכנית במטרה לשפר תפקוד וחזות הכיכר ומרחב הציבורי בפרויקט.
 5. תאום נספח התנועה עם אגף התנועה. חניה, פריקה וטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד ולא על חשבון הקטנת השטחים הציבוריים.
 6. לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור בחלק המערבי של המרכז ובחלק הדרומי ברוחב כ- 3 מ', הגובל במדרכה הקיימת ובה משולבים עצים בוגרים בכדי לאפשר את מעבר נאות להולכי רגל.
 7. יש להציג את הפרויקט בפני נציגי השכונה במהלך הפקדת התכנית בפועל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 737 מיום 07/01/2008 דנה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת תוספת של 66 יח"ד בשטח עיקרי של עד 8,580 מ"ר בבניין בן 16 קומות+קומה חלקית מעל מבנה קיים. כן מתווספים 140 מ"ר (שטח עיקרי) לשטח המסחר הקיים ו- 500 מ"ר (עיקרי) לשימושים בעלי אופי ציבורי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול הנחיות לשיפוץ המבנים, שיפוץ הרחבה הציבורית שבין המבנים והמדרכות ופיתוח השטח הבינבינייני לרבות נטיעות במגרש ובמדרכות.
3. תוספת הבנייה במבנה ג' לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ממד, חדר מדרגות ומעלית.
4. קו בניין לשטחי שירות במבנה א' יותאם לקו הבניין של המבנה בהתאם לתכנית 2603.
5. פתרון האשפה יהיה בתחום מבנה א' בתיאום עם אגף תברואה בעת"א יפו.
6. הטמעת הערות יועץ התנועה ללשכת התכנון בתכנית בהתאם לחוות דעתו מיום 4.8.2007.
7. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
8. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניה המירבי.
9. חובת ניהול ואחזקה משותפת למסחר ולמגורים.

10. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית והמחוזית יש להציג מילוי התנאים שהועלו בהחלטות הוועדה

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5924 בעמוד 2617 בתאריך 03/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/01/2009	הארץ
29/01/2009	הצופה
30/01/2009	העיר

פירוט המתנגדים, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יצויין שהוגשו הרבה התנגדויות ללא כתובות וללא פרטים אישיים.

ריכוז ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מאיר קאשי, ציונה ארקין, בנימין שקד, ורדה כהן, בוריס פלשטייב יוסף ששון, חבי בבי שיווק מוצרי מזון, חזי ושקד טרי סולי	ע"י צילקר- שפירא משרד עורכי דין
חברת ריבוע כחול נכסים והשקעות בע"מ	ש. בירן ושות' משרד עורכי דין
קופת חולים מאוחדת	גיורא-לויעד-דהן משרד עורכי דין

דואר ישראל-תחום נכסים-אגף לוגיסטיקה ותשתיות	ע"י אלונה מור- מנהלת הנכסים- דואר ישראל
בבג'נוב בנימין	ע"י עו"ד יצחק גל אור
בבג'נוב בנימין	ע"י עו"ד הרטברי בורנשטיין בסון ושות'
כ- 130 תושבי שכונה	ע"י עו"ד יעל בעז ואחרים.
כ- 60 תושבי שכונה	
בנק הפועלים מחלקת נכסים	
כ- 50 תושבי שכונה	דיירי שקד 15
כ- 24 תושבי שכונה	דיירי קורקידי 22
תושב שכונה -	

רכז התנגדויות, המענה וההמלצות:

1. מאיר קאשי, ציונה ארקין, בנימין שקד, רודה כהן, בוריס פלשטייב יוסף ששון, חב' בבי שיווק מוצרי מזון, חזי ושקד טרי סולי- ע"י צילקר- שפירא משרד עורכי דין

1.	א	<p>בעלי זכויות אחרים בנוסף לזם התכנית הינם בעלי זכויות בניה נוספות בתכנית המוצעת:</p> <p>שלושת הבניינים במקרקעין הינם בניינים נפרדים אך רשומים כבית משותף. בהתאם לדיני המקרקעין ופסיקת בתי המשפט זכויות הבניה המוצעות הנוספות הינן זכויות קנייניות השייכות לכל בעלי הזכויות במקרקעין גם אם ניתן לממשם רק בחלק מסוים של המקרקעין.</p>
	ב	<p>זכויות הבניה שייכות לכל בעלי הזכויות גם בהתאם לתקנון בית משותף (סעיף 6-: "כל היתר או רישיון יהיה רק לאחר הסכמה מוקדמת... של הבעלים ושל רשויות התכנון. השטח הבנוי על חלקת משנה לא יעלה על מחצית אחוזי הבניה המותרים לחלקה כולה בהתאן לחוקי הבניה..).</p>
	ג	<p>על פי הוראות מבא"ת בתכנית המוצעת יש לרשום "בעלי עניין בקרקע" ולכלול בהם את פרטי המתנגדים כבעלי זכויות במקרקעין.</p>
		<p>מוצע לשלב בהוראות התכנית: יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאי ההיתר הסכמת כל בעלי הזכויות הרלוונטים במקרקעין. יש לצרף לתכנית המוצעת חלוקת זכויות מוצעות וטבלאות איזון ביניהם. טבלאות אלה יהוו חלק ממסמכי התכנית. הסכמת בעלי העניין במקרקעין יהיו תנאי מקדים לבקשת ההיתר.</p>
		<p>תכנית בניין עיר אינה אמורה לבוא בסתירה לתקנון.</p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות:</u> <u>ראה מענה ל 1.א'</u></p>
		<p><u>מוצע להטמיע בהוראות התכנית את רשימת בעלי העניין בקרקע.</u></p>

2.	א	<p>החלטת הוועדה המקומית על ביטול המגורים מעל בניין א' חסרת הצדקה תכנונית וחורגת מסבירות.</p> <p>הוועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת תכנית בכפוף לביטול המגורים מעל בניין א'- לאור סמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה.</p> <p>החלטה זו חסרת הצדקה תכנונית וחורגת ממתחם הסבירות מאחר והפריקה והטעינה אינה בהתאם להיתר של בניין ב'- במסגרת הבניין.</p> <p>יש לבחון מחדש ההחלטה ולבחון חלופה: א. תוספת מגורים מעל קומת ביניים מעל בניין א' בכפוף להסדרת הפריקה והטעינה של הסופרמרקט בהתאם להיתרי הבניה. ב. תוספת מגורים מעל בניינים ב ו או ג' גם עבור בניין א'</p>
		<p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה:</p> <p>התכנון המוצע בתכנית אמור לתת מענה לפריקה וטעינה והסדרי ותקני חניה המתבססים על השימושים הקיימים בהיתרי הבניה והזכויות המוצעות.</p> <p><u>מוצע לעדכן נספח התנועה להטמיע בנספח התנועה תקני חניה למסחר לפריקה וטעינה הנדרשים לכל היחידות המסחריות הקיימות והמתוכננות.</u></p> <p>מיקום זכויות ושימושים נקבע בראיה כוללת לגבי תפקודו המיטבי של המתחם.</p> <p>תוספת הזכויות מוצע בראיה מתחמית כוללת. בתנאים להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לבקשה להיתר.</p>

3.	א	<p>הקונסטרוקציה למגדל המגורים המוצע תפגע בערכו ותפקודו של החנויות:</p> <p>מבנה המגורים המוצע נשען על קונסטרוקציה הכוללת מערכים של שלישיות עמודים בפינות הבניין הקיים. מערכת קונסט' זו פוגעות בנגישות לחנויות, בערכן</p>
		<p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה</p> <p>מוצע בנספח העיצוב והבינוי, שהינו תנאי להיתר הבניה לבחון פתרונות קונסטרוקטיבים שימזערו המפגע בכיכר ובחנויות בהיקף. כל זאת</p>

<p>ותיפקודן. יש לבחון פתרון קונסטרוקטיבי אחר המצמצם הפגיעה בחנויות.</p>	<p>תוך יצירת מרחב ציבורי רחב ככל האפשר.</p>
<p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע במסגרת הוראות התכנית הנחיות מפורטות לשיפוץ המרכז המסחרי ומי מבצען. במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שהינה תנאי להיתר, יהיה צורך בתכנון מפורט של המרכז וקביעת שלביות.</p> <p>יש לקבוע מנגנון יעיל יותר להבטחת ביצוע עבודות השיפוץ. מבוקש שיקבע תנאים לביקורת שלביות בשיפוץ הן בהיתרי הבניה והן להיתר איכלוס לבניין המגורים לפיו השלמת כל עבודות השיפוץ תהווה תנאי לקבלת טופס 4 וחיבור המבנה תשתיות.</p>	<p>קביעת מנגנון יעיל ובר ביצוע לשיפוץ המרכז המסחרי כתנאי לניצול זכויות הבניה למגורים:</p> <p>הועדה המקומית והמחוזית סוברות כי תוספת בזכויות למקרקעין מותנת בשיפוץ ושיפור חזות ותפקוד המרכז המסחרי לאור הזאת התכנית המוצעת מציעה מנגנון לשיפוץ המרכז המסחרי. נאמר כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת הנחיות לשיפוץ המבנים ופתרונות לפיתוח גג בנין א', שיפוץ הכיכר הציבורית והשטחים הבין בניינים. בתכנית המוצעת הביצוע של הפיתוח והשיפוץ הם תנאי למתן תעודת איכלוס, אי לכך אין מניעה משפטית לאכלס המבנה לאחר קבלת טופס 4 ללא צורך בתעודת גמר(עפ"י ס. 21 לתקנות התכנון והבניה), לכן: א. יש לקבוע מנגנון יעיל יותר להבטחת ביצוע עבודות השיפוץ. מבוקש שיקבע תנאי בהיתר הבניה לבניין המגורים לפיו השלמת כל עבודות השיפוץ תהווה תנאי לקבלת טופס 4 וחיבור המבנה לתשתיות.</p>
<p>מוצע לקבל ההתנגדות, ראה מענה 4 א'</p>	<p>שיפור הנגישות למרכז המסחרי מכיוון רחוב גרוסמן וגרינבוים:</p> <p>בין מפלס הרחוב והכיכר המרכזית במרכז המסחרי קיימות מדרגות ישנות ורעועות. יש לכלול הוראות והנחיות מפורשות בעניין שיפוץ המדרגות והרחבתן והתאמתן לפרויקט המתוכנן.</p>
<p>במפלס הרחוב קו הבניין הינו רציף. הרחבת החנויות תפגע במרחב המיועד להולכי הרגל. לאור הקמת הפיר הורטיקלי ותשתיות המבניות למבנה המוצע לא מומלץ לאשר הרחבת החנויות. מוצע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח לאפשר מרחב ציבורי נאות בסמוך לחנויות.</p>	<p>הרחבת החנויות הצפוניות בבנין א לכיוון רחוב גרוסמן:</p> <p>התכנית המוצעת כללה הרחבת שתי החנויות הצפוניות בבנין א'. הרחבה זו בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. הוועדה המחוזית מתבקשת לאשר הרחבת החנויות המצוינות לעיל מהטעמים הבאים: א. לאחר ההרחבה קונטור בנין א' לא יבלוט מעבר לקונטור בנין ג' הכולל תוספת בניה משמעותית בחלק הצפוני. ב. בין החנויות הצפוניות ורח' גרוסמן קיים מרווח גדול(10 מטר)- אין מניעה להרחבה מבלי לפגוע באינטרס תכנוני כלשהו של הציבור או של בעלי זכויות במקרקעין. ג. תוספת שטח לחנויות הצפוניות תשפר את איכות חייהם של בעלי הזכויות בהן.</p>

<p>7. א</p>	<p>תנועה וחניה: בתכנית המוצעת נאמר כי הסדרי חניה תנועה פריקה וטעינה יהיו בכפוף לנספח התנועה. א. החניה התת קרקעית המוצעת בנספח התנועה הינה במסגרת הרכוש המשותף ואמורה לשמש את כל בעלי הזכויות במקרקעין. ב. נספח התנועה כולל מקומות חניה במפלס קומת הקרקע ממזרח לבניין א'. על מנת לשפר נגישות לחניות אלה יש לבחון אפשרות כניסה ויציאה מרחוב גרוסמן. ג. התכנית המוצעת אינה נותנת מענה למקומות החניה החסרים כיום למבקרי אולם השמחות.</p>	<p>החניה התת"ק מוצעת בתכנית בראיה מתחמית כוללת. בתנאי הבקשות להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לדיון בבקשה להיתר בועדה המקומית. <u>מוצע לבחון נושאי החניה ומתן מענה להתנגדות ע"י יועץ התנועה של התכנית והוועדה המחוזית תוך מתן מענים להסדרי ותקני חניה כנדרש עפי החוק והתקנות.</u> התכנון המוצע בתכנית אמור לתת מענה לתקני חניה המתבססים על השימושים הקיימים בהיתרי הבניה והזכויות המוצעות. יש להתייחס לשעות שיא בדרישה לחניה מסחרית והחניה למגורים. לעמדות המתנה ולמהירות השימוש בשעות שיא ביחס למגורים ולאולם השמחות. מוצע להתייחס לחניה נדרשת תוך התייחסות ליחידות המסחריות, כגון: הדואר, קופת החולים, הבנק, הריבוע הכחול, אולם השמחות החנויות, פינוי אשפה וכד'. מוצע להטמיע תקני חניה נדרשים. מוצע לבחון שילוב פתרונות לכניסות ויציאות לחניון שאינם במעליות בלבד. מוצע לאפשר מעבר וכניסות ויציאות לחניה במפלס הרחוב הן מרחוב השקד ומרחוב גרוסמן. יציאות ומדרגות שאינן מכאניות לצבור המשתמשים אמורות לעמוד בחוק ובתקנות. יש צורך בהתייחסות לפתרונות החניה בתקופת הבניה וחפירת החנויות התת"ק. <u>מוצע לקבל התנגדות בהתאם למפורט לעיל</u></p>
-----------------	---	---

2. חברת ריבוע כחול נכסים והשקעות בע"מ - ש. בירן ושות' משרד עורכי דין

כללי:

התכנון המוצע מתעלם לחלוטין ממצב הבינוי הקיים, ממיקום המבנים, הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, פינוי אשפה ובכלל מהצרכים הבסיסיים של בעלי הזכויות במקרקעין והיות המרכז מסחרי ופעיל.
התכנון מתעלם מהסביבה האורבנית הוותיקה ומהיותו המרכז המסחרי הבודד בשכונה. התכנון המוצע אינו עולה בקנה אחד עם תכניות בכירות יותר כתמ"א 35 ותמ"מ 5 המופקדת. התכנון המבוקש כל כולו רצונו של מגיש ויזם התכנית במיקסום בלתי אפשרי של זכויות והדבר סותר מגמות ועקרונות תכנון בסיסי. היזם מעוניין בהכפפת המרכז המסחרי ובעלי הזכויות בו לרצונותיו ושיאפיותיו.
המרכז המסחרי נרשם כבית משותף ואף נרשם בו תקנון מוסכם המחייב את כל בעלי הזכויות בבית. במסגרת תקנות אלה נקבעו הוראות ביחס לתנאים ולאופן בו ניתן להקים ולבנות תוספת בניה וכן ביחס לשימוש ברכוש המשותף. התכנית אינה עולה בקנה אחד ואף סותרת את הוראות התקנון המוסכם.
היזם מפר הוראות התקנון המוסכם המחייב את בעלי הזכויות בבית המשותף וחותר תחת

ההתנהלות הקיימת והרצויה במרכז המסחרי. היזם לא טרח, כנדרש עפי חוק ולפי הוראות התקנון המוסכם להמציא ולהודיע על דבר הפקדת התכנית- ובגין כך יש לבטל ההפקדה.

<p>8.</p>	<p>התכנית מתעלמת ממגמות התכנון ומהצורך בראיה תכנונית כוללת:</p> <p>התכנית המוצעת הינה נקודתית ואינה עולה בקנה אחד עם התכנון המרחבי הכולל ותכניות בכירות ממנה. בהפקדתה ובאישורה של התכנית על ידי הוועדה המקומית יש לחטוא לעיקרון העל אשר עוגן אף בפסיקות בתי המשפט כי על מלאכת התכנון להיות מקיפה ולהעשות מתוך ראייה כוללת, תוך התחשבות בצרכי החברה והצבור, תוך לקיחה בחשבון שיקולי תכנון בצד שיקולים חברתיים וכלכליים.</p> <p>א. היזם מציע בנין מגורים אדיר מימדים בן 20,000 מטר(עיק' ושירות).</p> <p>עפ"י תמ"א 35 : תכנית לתוספת שטח לפיתוח או בינוי תעשה רק לאחר שנבחן ע"י מוסד תכנון הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או בינוי.</p> <p>מן הראוי בשכונת נווה עופר הראויה להתחדשות לבחון תוספות והתחדשות למגורים לבחון ושיקול הנושא מתוך התחשבות בסביבה כולה. יש לבחון מהלכי הרווייה במתחמי מגורים ולא במרכז המסחרי היחיד בשכונה. המהלך מנוגד לכל היגיון תכנוני (תמ"א 38, פינוי בינוי וכד') וכוונות תמ"א 35. עידוד התחדשות עירונית נמצאת מוכרת ע"י מוסדות התכנון וגם במסגרת תמ"מ 5 נאמר כי התהליך יעשה בין השאר ע"י עדכון דירות ובניינים ופינוי בינוי מרוסן.</p> <p>התכנון של התכנית נדרש לזווית ראייה רחבה ולא להצטמצם במקרקעי התכנית בלבד.</p> <p>לאור אי ידיעת המתנגדת על הפקדתה של התכנית לא יכלה המתנגדת לעיין בפרוטוקולים ובהחלטות הרלוונטיות.</p> <p>עפ"י תמ"מ 5 : בסעיף 4.2.1.1 נקבע כי תכנית המייעדת תוספת בינוי של קומות או נפח בניה הגדול פי שלושה יותר מנהמותר או שתוספת הבניה בו עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על פי תכניות שבתוקף תופקד עם צירוף: נספח בינוי עירוני, נספח פיתוח ועיצוב נופי, נספח תחבורה ונספח תשתיות.</p> <p>בסעיף 4.2.1.2 נאמר כי, על תכנית הנמצאת באזורים עירוניים, לכלול שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין מתן היתרי בניה לבין שלבי ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים שבתחום התכנית כתנאי להפקדתה.</p>
-----------	---

בהתייחס לתמ"א 35- כל השכונה ככלל נתפסת כשכונת מגורים. תהליכי הרווייה למגורים ניתנים לקדום בכל המרחב השכונתי במידה וניתנים מענים הולמים למגוון השימושים כגון המגורים המסחר וכד'. תוספת המגורים אינה מחייבת פגיעה במרכז כל עוד מהלכי התכנון והבניה נעשים באופן מושכל תוך מתן מענה למגוון סוגי מגורים במרחב השכונה ומענה למגורים ולמסחר איכותיים במרכז.

מוצע כי יזם התכנית יציג את האסמכתאות לפרסום התכנית כפי שנדרש עפ"י חוק.

מוצע לקבל ההתנגדות ולהשלים הנספחים במידה ונדרשים לתכנית זאת עפ"י תמ"מ 5.

<p>הצורך בתכניות אב לשכונות בעיר נבחן בקפידה. בעת האחרונה לא נמצא כי שכונה זאת נזקקת לבחינה תכנונית במסגרת תכנית אב ייחודית.</p> <p>הצוות המקצועי סבר כי אכן יש צורך בשמירת הפוטנציאל המסחרי העתידי במרכז, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית הומלצה ע"י הוועדות להפקדה. עם אישור התכנית לתוספת מגורים במרכז יש לכלול מסמכים הכוללים כלים לשיפור ושדרוג יסודי של המרכז המסחרי תוך התאמתו לצרכי השכונה היום כפי שפורט לעיל.</p>	<p>התכנית המוצעת שמבוקש במסגרתה תוספת אחוזי בניה בהיקף של כמעט 20,000 מ"ר ותוספת אדירה של קומות לא עומדת בדרישות. בהוראות התכנית בשלבי ביצוע(ס.7) נכתב לא רלוונטי- זאת למרות שהדבר נדרש לפי סעיף 84 לחוק. התכנית אינה כוללת נספח פיתוח ועיצוב נופי ו/ או נספח תשתיות. למרות שתמ"מ 5 טרם אושרה ראוי לדבוק בהוראותיה וללכת לאורם. - הדבר מקובל בכל מוסדות התכנון. תכניות אב לשכונות שונות : הועדה המקומית פועלת זה תקופה ארוכה לאישור תכניות אב לשכונות שונות במיוחד לותיקות אשר לפיהן נקבע העתיד התכנוני ואופן ביצוע החידוש העירוני של שכונות אלה(לדוגמה-פלורנטין, מבואות יפו, שפירא וכו). תכנית זו עומדת בסתירה למגמה תכנונית מבורכת זו.</p> <p>עמיד המרכז המסחרי : התכנית חורצת את עתיד הגורל המסחרי היחיד בשכונה ומונעת ממנו פיתוח עתידי כמרכז קניות מסחרי ראוי לתושבים ומעודכן לתקופתו.</p> <p>די בפגמים תכנוניים אלה על מנת להצדיק דחיית התכנית.</p>	
--	---	--

<p>במסגרת תכנון תכנית המתאר הנעשה בימים אלה נבחן היקף גידול השכונה למגורים. מוצע לבחון במסגרת תכנית זו אם קיים מענה מסחרי סביר לגודל המגורים החזוי. במידה ויימצא כי יהיה קיים מחסור בשטחי מסחר מוצע לעדכן התכנית ולבחון תכנונית הגדלת שטחי מסחר.</p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולהוסיף פירוט נדרש בעבור כל מכלול המבנים והשטחים בתחום התכנית</u></p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולהחזירה להתייחסות נוספת מצד המגיש.</u></p>	<p>התכנית משנה מצב קיים ואינה נותנת מענה תכנוני ראוי : התכנון המוצע לוקה תכנונית אף ביחס לצרכי המרכז המסחרי עצמו. ייעודו תפקידו ומאפייניו של המרכז המסחרי עלולים להיפגע ולהימחק לאור הקמת מגדל המגורים. זכויות עתידיות לפיתוח מסחר נדרש מוחלפות במגדל מגורים בגובה רב. המגדל אינו תואם אופי הסביבה ויפגע בצביון המרכז המסחרי.</p> <p>קיימות עדויות על חוסר התאמה בין מגדל מגורים למרכזים מסחריים. התכנון המוצע בהוראות התכנית חלקי ואינו מתייחס באופן מפורט לשלושת המבנים. יש לכלול בתנאים למתן היתרי בניה הוראות גם ביחס למבנה ב'. עפ"י סעיף 83 א' לחוק- יש לצרף תכנון מוצע ומפורט אודות אופן פיתוח כלל שטח המרכז המסחרי ולא להסתפק בנספח הבינוי שצורף.</p> <p>יש לדחות התכנית או להחזירה לשם תיקון והתייחסות נוספת מצד המגיש.</p>	<p>א</p> <p>9.</p>
--	---	--------------------

<p>1. ראה מענים בס. 7א'</p> <p>2. מגיש התכנית יציג פתרון למכולות האשפה לשימושי המסחר תוך הצגת מתווה לפינויים.</p> <p>3. מגיש התכנית יציג עמידת התכנית בתקנים הנדרשים (מעליות וכד')</p> <p>4. ראה מענה 9א' בנוגע לעתודות המסחר.</p>	<p>פגמים תכנוניים בתכנון התחבורה והחניה: קיימים ליקויים בכל הנוגע לתכנון החניה והתנועה הכלול בתכנית. הסדרי החניה המוצעים בתכנית בהתייחס לשכונה הוותיקה ולמרכז המסחרי אינם מתקבלים.</p> <p>בדיקת תקן החניה הנדרש לפי דין מעלה כי התכנית אינה עומדת בתקן חניה זה, לפיו חסרות 4 חניות תפעוליות ו-22 מקומות חניה לרכב פרטי.</p> <p>מוצעת הקמת חניון תת קרקעי בו מוקצות שתי קומות (קרקע + מרתף) לבאי המרכז המסחרי, כאשר המעברים באמצעות מעליות. הפתרון אינו ראוי למרכז המסחרי בשל עלויותיו, לאור אי התאמתו למצב העובדתי בשטח ולקיבולת החניה הנדרשת למענה.</p> <p>הגישה למעליות המוצעות בחניה נעשה מאותו נתיב יחיד לפריקה וטעינה של הסופר מרקט ושל שאר המתחם- על כל ההשלכות התפקודיות והבטיחותיות.</p> <p>נתיב התנועה מוצע במקום בו יש מכולות אשפה- אין מענה אחר למכולות האשפה בתכנית המוצעת.</p> <p>התכנון המוצע מתעלם מההנחיות הקיימות להתקנת מעליות מהסוג המבוקש כך שמתוכננים 2 מקומות חניה ולא 4 מקומות המתנה כנדרש.</p> <p>התכנון אינו מתחשב בהתפתחות העתידית של השכונה אשר לאורה יידרש מענה במרכז המסחרי.</p> <p><u>התכנון המוצע אינו מחוייב ואינה פרי של צורך ציבורי. התכנית ניסיון של בעלים פרטי למקסם תועלתו ממקרקעין על חשבון תועלת הציבור הרחב ותוך פגיעה בקניין החברה ובעלי זכויות אחרים במרכז המסחרי.</u></p> <p><u>התכנון אינו תואם הרצוי- אין לאפשר אישור התכנית ולדחותה ולמצער להחזירה לידי המגיש לשם עריכתה מחדש.</u></p>	<p>10. א</p>	
<p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולתת מענה תפקודי לשימושי המרכז המסחרי במהלך תקופת הבנייה. התכנית תכלול הוראות המפרטות את שלביות הבניה ואת המשך תפקודו של המרכז המסחרי, או ולחלופין גיבוש הסכם בין הבעלים השונים לגבי פתרונות תפקודיים למהלך</u></p>	<p>התכנית תגרום נזק אדיר לזכויות החברה: התכנית פוגעת בזכויות החברה ובעלי זכויות נוספים במרכז המסחרי:</p> <p>א. פגיעה מעצם הליך הבניה והחפירה המתוכננים בשטח המרכז המסחרי ובשטח החניה. סביר כי שטח החניה החיוני לתיפקוד הסופרמרקט יהיה שטח ההתארגנות לבניה.</p> <p>ב. מרכזת של הבניה המתוכננת יהיה בשטח המעבר הצר השמש היום כשטח חניה יחיד של המרכז המסחרי וכשטח פריקה וטעינה-</p>	<p>11. א</p>	

<p><u>תקופת הבנייה.</u></p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות:</u> <u>יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאי ההיתר הסכמת כל בעלי הזכויות הרלוונטים במקרקעין.</u> <u>יש לצרף לתכנית המוצעת חלוקת זכויות מוצעות וטבלאות איזון ביניהם.</u> <u>יש לצרף הנחיות לגבי מבצעי המטלות הנדרשות ביישום התכנית.</u> <u>טבלאות אלה יהיו חלק ממסמכי התכנית. במסגרת זו יש להתייחס לנושא העלויות השונות הנובעות מהתכנית ומימושה.</u> <u>הסכמת בעלי העניין הרלוונטים במקרקעין יהיו תנאי מקדים לבקשת ההיתר.</u></p> <p>ראה מענה 9א' בנוגע לעתודות המסחר.</p> <p><u>מומלץ לבחון במסגרת חלוקת זכויות חו"ד השמאית בנוגע לנזק לכאורה העלול להיגרם למתנגדת ובמקביל להטמיע בהוראות התכנית ובנספחיה הוראות הנוגעות לתיפקוד המרכז במהלך הבניה ולאחריה.</u></p> <p><u>ראה מענה ל 1.א'</u></p>	<p>הדבר יביא לשיתוק הסופרמרקט- אין הקצאה לשטח חלופי לתקופת הבניה ולתקופה העתידיה וההוראה בתנאים להיתר ללא הגדרת פתרון עקרוני. הדבר הינו גזר דין מות לסופרמרקט.</p> <p>ג. במהלך הבניה המגיש עתיד לחפור תחת שטח החניה הקיים לשם הקמת חניון בן 4 קומות בתת"ק.</p> <p>ד. יש לקבוע הוראות מדויקות אודות אופן חלוקת נשיאת הבעלים בעלויות השונות הנובעות מהתכנית ומימושה(ס.12)69 (לחוק)- לדוגמא מעלויות החניון, אנשי תחזוקה וביטחון, תחזוקת שפ"פ וכד'.</p> <p>אין סיבה כי בעלי זכויות יישאו בעלויות הנובעות משינוי המרכז המבוקש בתפעולו העתידי ע"י מגיש התכנית.</p> <p>ה. התכנון המבוקש פוגע באפשרויות הפיתוח המסחרי בשטח המרכז ביחס לזכויות עתידיות ככל שיהיו לבעלי הזכויות הנוספים במתחם- שינויים הנובעים מתוספת זכויות עתידיות למגורים בשכונה בכלל.</p> <p>ו. מגיש התכנית לא טרח לבקש הסכמת החברה להגשת הפרויקט, במידה ויתבקש החברה לא תאשר זאת לאור בדיקה וחוו"ד שמאית המצביעה על נזק אדיר הטמון בתכנית לחברה.]</p> <p>ז. המגיש מפר הוראות תקנון מוסכם המחייב את דיירי ובעלי המרכז המסחרי וחותר כנגד בעלי הזכויות האחרים.</p> <p>מהתקנון: "כל תוספת בניה ו/או קבלת היתר או רישיון....תעשה אלא לאחר הסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הבעלים ורשויות התכנון."</p> <p>תוספת בניה לא תפגע באופן כלשהוא בדירות האחרות ולא תגרום להן נזק כספי ולא תגרע מערכן ולא תהווה מטרד כלפי יתר החוכרים.."</p> <p><u>לאור האמור לעיל אין לדון בתכנית ולאשרה.</u></p>
--	---

3. קופת חולים מאוחדת- גיורא-לויעד-דהן עורכי דין

<p><u>ראה מענה ל 1.א'</u></p>	<p>המרכז המסחרי בתחום התכנית מורכב מ-3 בניינים, לבניין א מתווספים 16.5 קומות, למבנה ב' בו מצוי נכס הקופה לא תותר כל</p>	<p>א</p>	<p>12.</p>
-------------------------------	---	----------	------------

<p><u>מוצע לבחון נושאי החניה ומתן מענה להתנגדות ע"י יועץ התנועה של התכנית והוועדה המחוזית תוך מתן מענים להסדרי ותקני חניה כנדרש עפי החוק והתקנות.</u> <u>בנוגע לנושא הזכויות בחניות התת קרקעיות ראה מענה ל 1 א'.</u></p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולתת מענה תפקודי לשימושי המרכז המסחרי והחניה במהלך תקופת הבנייה.</u> <u>התכנית תכלול הוראות המפרטות את שלביות הבניה ואת המשך תפקודו של המרכז המסחרי, תוך מתן מענים סבירים בנושאי חניה וכד' או ולחלופין גיבוש הסכם בין הבעלים השונים לגבי פתרונות תפקודיים למהלך תקופת הבנייה.</u></p>	<p>תוספת למבנה ובניין זה ישאר במתכונתו הנוכחית.</p> <p>- היינו הזכויות הקנייניות עפ"י הוראות התכנית, תהיינה שייכות אך ורק לבניין א' ובבניין ב' תפגענה הזכויות הקנייניות.</p> <p>לאור תוספת הזכויות המוצעות בבניין א ו-ג' מוצע בתכנית חניון תת"ק. החניון התת"ק מוצע במקום חניון בו קיימת כיום חניה עילית פתוחה, המשותפת לכל המרכז המסחרי.</p> <p>המתנגדת תפגע הן מביטול החניה העילית הפתוחה ועקב נישולה מקבלת זכויות במרתפי החניה המוצעים.</p> <p>המתנגדת תפגע מהתכנית במישורים הבאים:</p> <p>-פגיעה בזכויות הקנייניות של הקופה- הואיל וזכויות הבניה שייכות לכל בעלי הזכויות בו, ועפ"י התכנית הזכויות המוצעות יהיו שייכות אך ורק לבעלי הזכויות בבניין א ו-ג.</p> <p>-פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי. לבניינים א' ו-ג' יתווספו שטחים וקומות- לבניין ב' לא תותר תוספת למבנה.</p> <p>-התכנית פוגעת בחניה המשותפת ובעומק הקרקע. עפ"י התכנית תהיה פגיעה בחניה העילית המשותפת ולמתנגדת לא תהיינה זכויות במרתפי החניה העתידיים- למרות שהקרקע משותפת.</p> <p>-לא הוצע כל פתרון חניה חלופי לדיירי ומבקרי המרכז. לזמן בצוע עבודות הבניה ובצוע חפירות מרתפי החניה.</p> <p>-מהלך הבניה הארוך יפגע בקופה וביכולתה לעשות שימוש סביר בנכס שלה.</p> <p>-הגברת הצפיפות והאינטנסיביות תפגע בקופה.</p>	<p>ב</p> <p>ג</p>
---	--	-------------------

4. דואר ישראל- אגף לוגיסטיקה ותשתיות תחום נכסים

<p>החוק אינו מחייב יזם תכנית תאום עם בעלי עניין אחרים בקרקע לצורך הגשה וקדום תביע. בכדי לאפשר מימוש תכנית תוך התייחסות קניינית מוצע להכניס להוראות התכנית המפורט בסעיף 1 א'.</p> <p><u>מוצע לכלול בתכנית התייחסות בהוראותיה לתקופת הבנייה תוך מתן מענים ומיזעור מטרדי הבניה</u></p> <p><u>ראה מענה 7 א'</u></p>	<p>התכנית לא תואמה עם חברת הדואר(בעלת זכות חכירה מהוונת).</p> <p>תוספת הבנייה מעל בניין ג' לא תואמה עם המתנגדת.</p> <p>-פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה. -מטרדי רעש, אבק, זיהום, וכד'.</p> <p>-תושבים יימנעו מלהגיע לסניף. יש לנקוט אמצעים לצמצום מפגעים והפרעות.</p> <p>הרמפות המתוכננות לעלייה וירידה לחניון התת"ק עלולות לעכב את תנועת המכוניות באזור.</p>	<p>13. א</p> <p>ב</p> <p>ג</p>
---	---	--------------------------------

<p>שטח הכיכר הפנימית הינו חלק מסך השטחים במסגרת הקניין הפרטי. הן התכנון התקף והן התכנון המוצע מתבסס על יצירת שטח פתוח פרטי בתחום מגרש "פרטי" הנותן מענה לשימושים בתחום המגרש. התכנית המופקדת אמורה לכלול במסגרתה הוראות לחידוש המרכז המסחרי והכיכר הפנימי. תוך התייחסות לפיתוח הסופי ולשלבויות.</p> <p>תחזוקת הכיכר הפנימית בתחום המגרש הפרטי הינה באחריות בעלי הקניין במקום כמקובל. במידה ובעתיד יגובשו הסדרים על בסיס הסכם משפטי בין העירייה לבעלי הקניין במתחם לגבי מתן שירות עירוני בתחום המגרש הפרטי בנוגע לתחזוקתו אין להכלילו במסגרת התכנית.</p>	<p>הרמפות המתוכננות יגרמו לפקקי תנועה ויתפסו חלק מהחניות על הכביש. שטח הפריקה והטעינה הקיים יבוטל דבר שיביא לשימוש ברחובות הצדדים לפריקה וטעינה.</p> <p>התכנית הקובעת שטח פרטי פתוח- אחזקתו באחריות הבעלים והחוכרים במקום שהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח שאחזקתו תהיה על העירייה.</p>	<p>ד</p>
---	---	----------

א5. בבג'נוב בנימין- ע"י עו"ד יצחק גל אור

החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית פגומה עד בטלות בשל שלושה פגמים עיקריים שעיקרם מפורטים להלן:

<p><u>טענת המתנגדת תובא לבחינת היעוץ המשפטי בוועדה המקומית ו או המחוזית בטרם המלצה והתייחסות.</u></p>	<p>14. א</p> <p>-היזם ומגיש התכנית אינו בגדר "מי שיש לו ענין בקרקע" כמשמע בסעיף 61 א'(ב) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>-בהוראות התכנית, סעיף 1.8.2 "בעלי עניין בקרקע" נותר ריק ללא פירוט בעלי זכויות אחרים בקרקע. הוועדה המקומית הזדרזה לדון ולאשר המסמכים, ולא בדקה מסמכי התכנית ואם היזם רשאי להגיש התכנית.</p> <p><u>הפגם פוגע בהחלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, ופוגע בהליכים שקוימו ע"י הוועדה המחוזית.</u></p> <p>-ליזם יש פחות מ 22% זכויות בעלות מתוך כלל שטח התכנית(כאשר בחלקן הוא אף שותף עם עוד 12 בעלי זכויות שטרם נרשמו כבעלים).</p> <p><u>ליזם אין זכות להגיש תכנית מכיוון שאינו</u></p>	
---	---	--

<p>התכנית משפרת את המקום.</p> <p>לאור זאת שהתכנית הינה תכנית חדשה המתבססת על תוספת בניה על מבנים קיימים בבניה ישנה ומדובר באיזור מסחרי המושך ציבור רחב מתחייבת בדיקה רחבה של השפעת הבניה החדשה על הישנה וסביבתה ועל המשתמשים. לאור זאת נדרשת בחינה סביבתית. נדרש תאום הנושא עם הרשות לאיכות הסביבה בעת"א אם יש צורך בתסקיר או מסמך סביבתי מצומצם.</p>	<p><u>"מי שיש לו עניין בקרקע":</u> הפרשנות לסעיף 61א(ב) כפי שבאה לידי ביטוי בפסיקת בית המשפט קובעת כי רק מי שיש לו זכויות זיקה קניינית או חוזית במרבית הקרקע המתוכננת זכאי לזכות במעמד של מגיש תכנית. בית המשפט קבע כי מטרת המחוקק בסעיף 61א(ב) לחוק היא להגביל את רשימת הזכאים להגשת תכנית. ניתן ללמוד זאת מהשוואה בין ס' 100 לחוק לבין הוראות סעיף 61א(ב)- המחוקק מבחין בין זכות התנגדות לתוכנית מפקדת לכל "מעוניין בקרקע" לבין "מי שיש לו עניין בקרקע" יוזם התכנית. ב הפקדת התכנית נגועה בחוסר סבירות מהטעמים הנ"ל: -הועדה המקומית והועדה המחוזית החליטו להפקיד התכנית ללא בחינה ונימוק, תוך התעלמות מוחלטת מהמלצות הצוות המקצועי שבדק ומצא כי התכנית אינה ראויה להפקדה. הועדות בטרם הפקדת התכנית לא נימקו מדוע הן דוחות את המלצת הצוות התכנוני ולא התייחסו להמלצת הצוות. בהתבסס על פסיקות קודמות(חירם נ' הועדה המחוזית) ניתן להצביע על חוסר סבירות בקבלת ההחלטות. ג <u>לא נערך בתכנית הליך בחינת השפעתה על הסביבה</u> בתכנית יש פוטנציאל לפגיעה ולשינוי הסביבה. הועדה המחוזית לא דרשה בטרם הפקדת התכנית ממגיש התכנית תסקיר השפעה על הסביבה. ס' 6 בתקנות התכנון והבנייה קובע כי במקרה שיש חובה לערוך תסקיר בהתאם לסעיף 2, מוסד התכנון לא יחליט על הפרדת התכנית בטרם נערך לגביה הליך ההערכה השפעה על הסביבה" <u>אין בתכנית דרישה לתסקיר השפעה על הסביבה.</u> לאור זאת שאין תסקיר המתנגד לא יוכל להגיש התנגדות במסגרת סעיף 100 לחוק. לאור האמור לעיל ולאור הפגמים המהותיים יש לדחות התכנית המוצעת.</p>
---	---

55. בבג'נוב בנימין- ע"י עו"ד הרטברי בורנשטיין בסון ושות'

המתנגד הינו הנפגע העיקרי משום שהינו הבעלים של קומות 2 ו-3 שבמבנה ג' שמעליו מתוכנן מגדל המגורים. התכנית תפגע פגיעה קשה בקניין המתנגד ובאופן השימוש שיעשה בו בשמן הבניה ואחריה. התכנית מציעה מבנה גבוה מעל מרכז מסחרי שאינו משתלב במרקם השכונתי.

<p>לגבי סעיפים א' ב' ג'- ראה מענים לעיל.</p>	<p>15ב. א בתכנית חלקי חלקות שליזם אין בהם כלל זכויות כך שאינו עונה על הקריטריון של בעל עניין בקרקע. ב בתכנית אין התייחסות לבניה על בית משותף קיים על כל המשתמע מכך- לרבות רכוש</p>
--	---

<p><u>מוצע לקבל ההתנגדות בדופן הצפונית של המבנה בו מוצע מגדל המגורים קיים גרם מדרגות המוביל לקומה 'ב במבנה. מדרגות אלה אינן מופיעות במסמכי התכנית ולא ברור אם התכנית מציעה פתרון חלופי או עצמאי המפריד בין שימושי מגורים ומסחר. כמו כן בנספח הבינוי בחזית הדרומית של המבנה מעליו מוצע מגדל המגורים קיים בקומת הקרקע פתרון הכולל מדרגות ומעלית שבקומה טיפוסית משנה את מיקומו והוא ללא מעלית כך שלא ברור במסמכי התכנית – אם זה הפתרון המוצע לשימושי המסחר.</u></p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולאפשר נגישות נפרדת לשימושי המסחר והמגורים. במידה והפתרון קיים יש להמחישו במסמכי התכנית באופן ברור.</u></p> <p>הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית בעבר, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה.</p> <p><u>במסגרת המענה נדרשת השלמת מסמכים והוראות בתכנית</u></p>	<p>משותף. התכנית אינה מתאימה לתשתיות הקיימות באזור ואין בה פתרונות תנועה, חניה פריקה וטעינה נאותים. גרם מדרגות משותף למבנה ג' הקיים ולמגדל המגורים אינו אפשרי. הדבר פוגע ביכולת השימוש הסביר של המתנגד בקניינו. יש להקים גרם מדרגות ועצמאי לבניין המגורים.</p> <p>התנגדות הצוות המקצועי של עת"א יפו לתכנית.</p> <p>אי הכנת כל התכניות הנדרשות על מנת לתת תוקף לתכנית.</p>	<p>ג</p> <p>ד</p> <p>ה</p> <p>ו</p>
--	---	-------------------------------------

6. כ- 130 תושבי שכונה – ע"י עו"ד יעל בעז ואחרים.

החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית פוגעת באיכות חיי דיירי השכונה.

<p>הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה והופקדה.</p> <p><u>ראה מענה 14 ג'</u></p> <p>שינויים במבנה השכונה ובמבנה המרחבי נבחנים באופן תדיר ושוטף לאור מהלכי שינוי. שינויים אלה נבחנים</p>	<p>חוו"ד מקצועית: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות לתכנית.</p> <p>תסקיר השפעה על הסביבה: לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה. תוספת כל כך משמעותית לגובה הבנייה תגרום לשינויים בסביבה בהיבטי רוח הצללה תחבורה זיהום וכד'.</p> <p>פגיעה באופי המבנה האורבני של השכונה: הבניין בתכנית המוצעת אינו תואם את מבנה השכונה בה ממוקמים המבנים הנמוכים בני 4 הקומות במרכז והבניה</p>	<p>16.</p> <p>א</p> <p>ב</p> <p>ג</p>
--	---	---------------------------------------

<p>באופן מתחמי ובאופן רחב. לא נמצא כי השינוי המוצע בעיצוב העירוני ובמבנה המורפולוגי שלה.</p> <p>התכנית המוצעת אמורה לתת מענים בנושאי שיפור ופיתוח הכיכר הפנימית, המרחב הציבורי, ונושאי חניה. לכשיושלמו נושאים אלה במסגרת נספחי הבינוי והעיצוב ונספח התנועה וחניה תוך יצירת מנגנוני ביצוע מוגדרים התכנון ישתלב באופן סביר בסביבתו. התכנית המוצעת אינה כוללת רמפות לחניה. פתרון מכאני למעליות אמור להבחן על רקע זמן המתנה בשעות שיא של ביקוש – לאור שימושי המרכז המסחרי, אולם השמחות והמגורים.</p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות:</u> <u>לאור זאת שמדובר בתוספת בניינים על מבנים קיימים ומרכז מסחרי פעיל יש להגדיר אמצעים שיינקטו במהלך הבנייה להקטנה ומיזעור טרדות אלה.</u></p> <p><u>מומלץ כי במסגרת הפיתוח התכנוני של הכיכר יקדם היזם תהליך של שיתוף בעלי העניין במרכז המסחרי.</u></p>	<p>הגבוהה יותר בשוליים.</p> <p>פגיעה באיכות החיים לאחר הבניה: המבנה המוצע יגרום להמולה, רעש, צפיפות נוספים באזור שהינו כבר היום שוקק אדם בשל היותו המרכז המסחרי של השכונה. בעיית תחבורה וחניה תחמיר בשל תוספת משמעותית של רכבים של תושבים עתידיים ואורחיהם. גם אם ייבנה חניון תת"ק הרמפות לעלייה וירידה יעכבו ויגרמו לפקקי תנועה. התשתית התחבורתית באזור אינה ערוכה לכמות התנועה המוצעת.</p> <p>פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה: במהלך הבניה יגרמו טרדות רעש, אבק, זיהום אוויר וכד'. - למקום יגיעו רכבים כבדים, יוצרו פקקי תנועה, תהיינה בעיות פריקה וטעינה, תיווצר מצוקת חניה. - במהלך הבנייה המרכז המסחרי יהפוך לאתר בנייה וישבש את חיי התושבים המתקשים לערוך קניותיהם מחוץ לשכונה. - הבניה תפגע אנושות בסוחרים. - יש להגדיר אמצעים שיינקטו במהלך הבנייה להקטנה ומיזעור טרדות אלה.</p> <p>שטח ציבורי פרטי: במסגרת התכנית הוקצה שטח ציבורי פרטי והדבר מבורך. מתבקש תהליך של שיתוף ציבור לגבי תכנונו. לאור האמור לעיל יש לדחות התכנית המוצעת.</p>	<p>ד</p> <p>ה</p> <p>ו</p>
--	--	----------------------------

7. כ- 60 תושבי שכונה.

<p>ההתפתחות בשכונה יכולה לכלול בניה גבוהה, תוך התייחסות פרטנית למכלול משמעותית והשפעותיה על סביבתה.</p> <p>ראה מענה 16 ד'</p>	<p>פגיעה קשה באופי השכונה: הבניה בנווה עופר מאופיינת בעיקרה בבניינים בני 4-8 קומות. המגדל המתוכנן אינו תואם אופי הבניה והנוף הסביבתי. המבנה יחסום נוף, שמש ויגביר את תנועת כלי הרכב במקום.</p> <p>פגיעה חמורה באיכות החיים לאחר הבנייה: הבניין יצור רעש המולה וצפיפות במקום שמלכתחילה רווי פעילות ושוקק. בעיית החניה בשכונה תחמיר מאוד לאור תוספת בכלי רכב. גם אם יבנו רמפות לעליה וירידה לחניון הם יגרמו לעיכובים ולפקקי תנועה.</p>	<p>17.</p> <p>א</p> <p>ב</p>
---	--	------------------------------

<p>ראה מענה 16 ה'</p>	<p>פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה : הבנייה תגרום לטרדות רעש, רעש חפירות, אבק וזיהום אוויר. - למקום יגיעו רכבים כבדים, יוצרו פקקי תנועה, תהיינה בעיות פריקה וטעינה, תיווצר מצוקת חניה. בעתיד תיווצר מצוקת חניה אדירה. -אתר הבניה ישבש את חיי התושבים. תהיה פגישה בקשישים שמתקשים לערוך קניות במקומות אחרים.</p>	<p>ג</p>
<p>מענה על ידי הועדה.</p>	<p>תפקיד נציגי הציבור : תפקידי נציגי ועובדי הציבור לראות את טובת האזרחים, התושבים והשכונה בטרם אישור תכנית פוגעת וקשה זו, שאין בה הצדקה תכנונית ומשרתת אינטרס של יזם בודד.</p>	<p>ד</p>
<p>ראה מענה 16 א'</p> <p>הועדה המחוזית בטרם הפקדת התכנית לא דרשה תסקיר השפעה על הסביבה אולם לאור זאת שהתכנית הינה תכנית חדשה המתבססת על תוספת בניה על מבנים קיימים בבניה ישנה ומדובר באיזור מסחרי בסביבת מגורים קיימת והמרכז מושך ציבור רחב מתחייבת בדיקה רחבה של השפעת הבניה החדשה על הישנה וסביבתה ועל המשתמשים. הן בתקופת הבניה והן לאחריה לאור זאת נדרשת בחינה סביבתית. נדרש תאום הנושא עם הרשות לאיכות הסביבה בעת"א אם יש צורך בתסקיר או מסמך סביבתי אחר.</p> <p>עפ"י חוק התכנון והבניה ליוזם זכות לזום תכנית. הסכמות בין בעלי עניין וזכויות יכולים להוות חלק מתנאי התכנית</p>	<p>משפטי- חוקיות התכנית : 1. חו"ד מקצועית של צוות יפו: התכנית הומלצה להפקדה והופקדה למרות התנגדותו המוחלטת של הצוות המקצועי והסתייגות חברי הועדה המחוזית. 2. תסקיר השפעה על הסביבה: לא הוגש תסקיר כמחויב עפ"י דין. תוספת כל כך משמעותית לגובה גורמת לשינויים בסביבה ולאורח החיים במקום נדרש תסקיר. אין הגיון לאשר התכנית לאור השינוי בסביבה. 3. חתימת בעלי הקרקע: היזם הינו בעל חלק מזערי באחת החלקות בלבד. אף אחד משאר בעלי החלקות לא חתם על הסכמתו. ליוזם אין זכות חוקית לזום התכנית ולא בכדי אף אחד לא חתם על הסכמתו.</p>	<p>ה</p>

9. **בנק הפועלים - מחלקת נכסים.**

<p><u>מוצע כי יזם התכנית יציג את האסמכתאות לפרסום התכנית כפי שנדרש עפ"י חוק.</u></p>	<p>כבעלי נכס במקום המתנגדים לא קבלו הודעה על הפקדת התכנית.</p>	<p>א. 18</p>
<p><u>במידה והמתנגדת בעלת עניין רלוונטית</u></p>	<p>לדעת המתנגדת, קיים שטח על גג הנכס</p>	<p>ב</p>

<p><u>ראה מענה 1 א'</u></p> <p><u>מוצע לכלול הוראות בתכנית לגבי פעילות המרכז במהלך הבנייה ואחריה בכדי למזער נזקים ולשפר השימוש במרכז. ראה מענים לעיל</u></p> <p>בניה ברכוש משותף מצריכה הסכמה של בעלי הרכוש המשותף במסגרת תנאים בהיתר</p> <p>ראה מענה לסי' ג' לעיל</p>	השייך לה. (מערכת מיזוג אוויר)			
	אין ביכולת המתנגדת לבחון אם בניית התכנית תפגע בפעילות הסניף.	ג		
	היזם מתעתד לבנות על רכוש משותף-היה עליו לקבל אישור הדיירים כחוק. לא התקיימה אסיפת דיירים ולא התקבלה החלטה לגבי הבניה במקום.	ד		
	הבניה תפגע בחנויות במקום.	ה		

10. כ-50 תושבי שכונה - שקד 15.

<p>התכנית משפרת את המקום.</p> <p>סביר להניח שהפגיעה באור שמש הינה ברמת הסבירות, אולם לאור מכלול ההיבטים העולים בנוגע להשפעה הסביבתית - ראה מענה 17ה' 2.</p> <p>מענים מצורפים לעיל.</p> <p>במסגרת התנאים להיתר מוצע לכלול הסכמת בעלים בקרקע משותפת.</p> <p>ראה מענים לעיל.</p>	התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות המקצועי מהתכנית.	א	19.	
	הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית למרות הסתייגותה של מתכנת המחוז.	ב		
	לא ניתן מעולם הסבר משכנע מדוע החליטה הועדה המקומית להפקיד התכנית בניגוד לחו"ד הצוות.	ג		
	התנהלות הגורמים הרלוונטים בעירייה ובמחוז צריכה לשמש כ"אור מהבהב" בקשר לחובת ניהול תקין של רשויות וועדות.	ד		
	מבנה המגורים של למעלה מ 20 קומות יפגע באזור, בבניינים, באור שמש וכד'.	ה		
	נשאל מדוע נבנה בניין חריג בגובהו בזכויות מגורים על שטח המיועד למרכז מסחרי. המבנה יפגע במרקם השכונתי הבנוי, יפגע במרכז המסחרי, יגזול שטחי מעבר לצבור, יפגע במרכז המסחרי, ישתק את המרכז ויפגע בחניה, בפריקה וטעינה. המרכז המסחרי משרת את תושבי כל השכונה ומכיל למעלה מ 95% משטחי המסחר בשכונה. מדוע יש לפגוע באופי השכונה האזור וקבוע מגדל מגורים על שטחים המיועדים למסחר?	ו		
	התכנית גוזלת שטחים מהרכוש המשותף-שטחי חניה, שטחי עמודים, שטחי מדרגות חירום-ללא הסכמת הבעלים. בזמן הבניה המרכז המסחרי ישותק. בעלי דירות באזור ועסקים ייפגעו באופן אנוש. הנפגעים יגישו תביעות פיצויים.	ז		

11. כ-24 תושבי שכונה - קורקידי 22.
לתכנית השלכות סביבתיות שליליות על בנייני המתנגדים :

סביר להניח שהפגיעה באור שמש הינה ברמת הסבירות , אולם לאור מכלול ההיבטים העולים בנוגע להשפעה הסביבתית – ראה מענה 17ה' 2.	א	20.	מימוש התכנית יגרום הצללה כבדה על המבנים והשטחים הפתוחים בסביבותיה, יפגע באופן קשה באור השמש המגיע למתנגדים בקיץ וימנע אותנו לחלוטין בחורף.
	ב		הקמת מגדל המגורים תפגע פגיעה אנושה ביכולת המתנגדים לעשות שימוש באנרגיה סולארית.
	ג		חסימת אוויר ונוף.
	ד		הקמת הפרויקט תגרום למטרדי רעש הנובעים ממערכות תפעול כגון : מיזוג אוויר גנרטורים וכד', רעש מעליה בנפח התנועה באזור.
	ה		איכות חיי המתנגדים תפגע והדבר יביא לירידת בערך נכסיהם.

12. תושב שכונה.

תושב הגר מול המרכז המסחרי המתנגד מתאר כי תושבים וסוחרים התאחדו על מנת לעצור תכנית של יזם פרטי המתכננת להעשירו על חשבון רמיסת עשרות אנשים. המתנגד מציג כי ידרשו פיצויים לאור הפגיעה וירידת ערך.

התיחסות במענים שניתנו לעיל.	א	21.	התכנית והבניה יפגעו בעשרות אנשים,
	ב		תהליך ההחלטה נעשה ללא שנבחרו הציבור שמע את התושבים.
	ג		אין הסכמה של בעלי עניין בקרקע לקדם התכנית ולכך שהיזם גוזל מהם שטחים. התכנית אינה מוסרית , אנשי המקצוע הביעו דעתם כנגדה.