

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 09-0015 מיום 22/07/2009**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 22/07/2009 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	חלק מחלקה 30 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
	הפקעות בגוש 6932 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
	בקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד -תשריט מס 444 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	5	3.
	הירקון 108 דיון נוסף לאחר חו"ד מיטל להבי	7	4.
	מרכז נווה עופר דיון פנימי לקבלת החלטה בלבד לאחר שמיעת ההתנגדויות	14	5.
10:15	תחנות דלק בתל-אביב דיון באישור מדיניות	35	6.
	בני דן 28 דיון בהפקדה	38	7.
11:30	מתחם סמל צפון - 2988ב' (3) דיון בהתנגדויות	40	8.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



כתובת:
רח' אהרון דוד גורדון 24 פינת ארלזורוב 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.

חו"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.

חו"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 86'ד לחוק.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש שומה
רח' בורכוב	דרך מאושרת	2322.00	2322.00	לא הוסדר	164	6932
רח' פרץ חיות	דרך מאושרת	2041.00	2041.00	לא הוסדר	165	6932
רח' החשמונים	דרך מאושרת	1199.00	1199.00	לא הוסדר	166	6932
רח' רש"י	דרך מאושרת	1306.00	1306.00	לא הוסדר	168	6932
רח' רש"י	דרך מאושרת	1798.00	1798.00	לא הוסדר	169	6932
סמטה אלמונית	דרך מאושרת	307.00	307.00	לא הוסדר	171	6932
רח' העבודה	דרך מאושרת	4207.00	4207.00	לא הוסדר	172	6932
סמטה פלונית	דרך מאושרת	330.00	330.00	לא הוסדר	173	6932
רח' המלך גורג	דרך מאושרת	3,217	3,217	לא הוסדר	183	6912

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תכנית 44 בתוקף לפי הודעה בעיתון רשמי 1941, תוס' 2, עמ' 1458, התשס"ב ולפי תכנית 664 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1064 מיום 16.1.64, בי בשבט התשכ"ד, עמ' 619.

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. החלקות אינן מופיעות ברישומי הטאבו, רישום הבעלות בחלקות יתבע במסגרת ההסדר.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 164, 165, 166, 168, 169, 171, 172, 173 בגוש שומה 6932 וחלקה 183 בגוש 6912 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.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י נילי פוך)
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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

מסמכי רקע :- תשריט איחוד וחלוקה מס' 444 מיום 7.9.2008 שהוכן ע"י טל אלקלעי מודד מוסמך
 - מכתב משרד אדר' עדן בר מיום 16.12.2008

בעלי הקרקע / חלקות :- 138, 143 בגוש 6973 " קרן נכסי דרור אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בניה אחד.



פרטים: החלקות הנ"ל כלולות ביעוד של אזור מגורים ב' מיוחד עפ"י תכ' 2472 המאושרת לפיה ניתן לבנות בנין בן 3 קומות, 130% משטח המגרש כשהצפיפות מחושבת לפי 14 יחידות דיון לדונם נטו.
 בנוסף ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי תכנית "ג-1" ומרתפים עפ"י תכנית "ע-1".

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.278	138	
0.262	143	
-----	-----	-----
0.540		(1)

טבלת זכויות בניה

מזב מוצע לאחר איחוד	מזב קיים חלקה 143	מזב קיים חלקה 138	הגדרות	
540 מ"ר	262 מ"ר	278 מ"ר	שטח החלקה/מגרש	
130%	110%	110%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
702 מ"ר	288 מ"ר	305 מ"ר	מ"ר	שטח עיקרי
3	3	3	קומות	גובה
8	3.1	3.3	מספר יח"ד	

במכתבו מיום 16.12.2008 מבקש האדרי' עדן בר את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל למגרש בניה אחד, לצורך הקמת מבנה אשר ישמש מגוריהם של מחנכים מתנדבים הפועלים בשכונה ובעיר. הנ"ל מבקשים הקלה בקומה, היות ולא ניתן לממש את הזכויות ב-3 קומות. כמו כן, בשל אופיו החינוכי התנדבותי של הפרויקט ותקציבו הצנוע מבוקשת קומת עמודים לצורך חניה, מרתף חניה יפגע בהתכנות הקמת הפרויקט.

חו"ד צוות יפו והדרום ומהנדס העיר :

אין מניעה לאשר, בתנאי לקבלת פניה של מנכ"ל הנוער העובד לפרויקט המבוקש.

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג מה מבוקש במקום. חברי הועדה הביעו את התנגדותם לגובה של 5 קומות. זה בניגוד לתכנית אב של שפירא. עו"ד שרי אורן הסבירה לחברי הועדה שהיום מאשרים אך ורק איחוד חלקות ולא את התכנית.

החלטת הועדה:

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

הועדה תשוב ותדון בנדון לאחר הפרסום כחוק.

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

הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 פורסמה כחוק. תאריך אחרון של פרסום בעיתון 08.05.09, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 24.5.09.

לא הוגשו התנגדויות לאיחוד החלקות 138, 143 בגוש 6973 (בעל העקדה 17, 19 – שכונת שפירא). מוצע לאשר את איחוד החלקות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3835 - הירקון 108	22/07/2009
דיון נוסף לאחר חו"ד מיטל להבי	4 - 0015-09

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

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

כתובת: תל אביב פרישמן 5,7



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 0.697 ד'

מתכנן: ארכוד אדריכלים בע"מ

יזם: סורד 5

בעלות: פרטיים

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

מדיניות קיימת: עידוד שיפוץ ושימור בנינים לשימור ברחבי העיר.

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

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

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

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :

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

חוו"ד הצוות :

לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים כמפורט להלן :

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

משתתפים : ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

26/02/2009	הארץ
26/02/2009	הצופה
27/02/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

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

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

לדחות את ההתנגדות	ביטול המרפסת והסגירה שלה נדרשת לגם לצורך הרחבת המדרכה לצד רח' הירקון וגם כחלק מדרישות שימור הבנין. בעלי הבנין מסכים לביטול המרפסת. הטענות שמעלה המתנגד הינן במהותן טענות קניניות שיש לבררן מול בעלי הבנין או בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	4 עו"ד אבי גביש בשם שמואל צוקרמן דייר מוגן במסעדה הנמצאת ברח' הירקון 108 1. המרפסת בחזית רח' הירקון ורח' פרישמן היא חלק מהמסעדה. על פי תכנית ההרחבה של רח' הירקון ייפגעו שטחי המרפסות ויפגע קניניו של הדייר המוגן. 2. התכנית עלולה לפגוע באוורור המטבח וחדר השירותים. 3. יש לדרוש לביטוח צד ג' לפני תחילת העבודות.
לדחות את ההתנגדות	טענת המתנגדים היא במהותה טענה קנינית שיש לבררה בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	5 ישראל ומתן סולומון + מיכאלה פנדה דיירים ברח' פרישמן 7. המתנגדים טוענים שמעמדם כדיירים מוגנים נמצא בדיון בבית משפט וכי יש בבנין דייר מוגן נוסף. טענתם היא שבמידה ובית המשפט יכריע כי הם דיירים מוגנים אזי יש להם זכויות לקבלת דיור חלופי או פיצוי כספי. מבקשים להשהות כל תהליך תכנוני שמשמעותו הריסת הבנין הקיים.
לקבל את ההתנגדות		6 רשות שדות התעופה מבקשים להכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4

חו"ד צוות מרכז:

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

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

מהלך הדיון:

לריסה קופמן הציגה את התכנית.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם כמו: בעיות חניה ותנועה, חסימת אויר, פגיעה במרפסות המסעדה. פגיעה כדיירים המוגנים במקום.
הדיירים המוגנים מבקשים ערבויות לשמירת הזכויותהם כדיירים מוגנים.
מלון פרימה מבקש שהקומות העליונות יהיו מדורגות.
עו"ד זיו פנחסי הסיר את התנגדותו.

המבקשים ענו להתנגדויות שהדיירים המוגנים שנמצאים במקום מוטלים בספק, מכיוון שהיום מתגוררת במקום המטפל של הדייר המוגן. לגבי איורורים לכיוון פרישמן לא רלוונטי מכיוון שבעלי המסעדה חסמו את החלונות לכיוון הזה.

היזמים לא מתנגדים לבניה מדורגת בקומות העליונות לכן עו"ד קינן בשם מלון פרימה הודיע שהם יורדים מהתנגדותם.

חברי הועדה מבקשים לדאוג לדיירים המוגנים. ומציעים שהיזמים ינסו להגיע לפשרה מול הדיירים המוגנים.

עו"ד שרי אורן הודיע לודה שלא ניתן לקבל את ההתנגדויות של הדיירים המוגנים מכיוון שהחוק קבע שבעל הבית צריך לדאוג לדיירים המוגנים שלו.

יו"ר הועדה דורון ספיר יציא מהישיבה ובמקומו ניהל את הישיבה פאר ויסנר.

חברי הועדה מתנגדים לחבור בין הבניינים בשל חסימות של נתיבי אוויר ורוצים לבקר בשטח בטרם החלטתם.

הועדה מחליטה:

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

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

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

חו"ד מיטל להבי לאחר ביקור במקום:

- עפ"י הסיכום בועדה, נתבקשה מיטל להבי לבחון נושא התוכנית במקום שבנדון ולפיכך, נפגשה עם האדריכל ולהלן הממצאים:
1. סוגיית נתיב האויר צפון דרום בין שתי החלקות מטופלת יפה באמצעות בנייה הדרגתית.
 2. הבניין לשימור בצד מערב נשמר אדריכלית והבנייה החדשה משתלבת בצורה שאינה פוגעת בערכים האדריכליים שלו.
 3. לעניין המרפסת של הבניין לשימור לעניות דעתה, מדובר במתחם ישיבה לא מקורה בדומה לתפיסת מדרכה והשיקול האם להותיר או להרוס את המרפסת צריך להיבחן עפ"י המלצות הצוות תוך בחינה של הערכים האדריכליים של המרפסת אל מול הרחבת המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור.
 4. לעניין הדיירת המוגנת בבניין המיועד להריסה מסתבר כי נפטרה ובדירתה מתגוררת המטפלת הפולנייה שלה. מסמכים לחיזוק טענה זו יצורפו בהמשך.
 5. לאור הנ"ל מיטל מבקשת לעלות את התכנית לדיון חוזר תוך בבחינה מחדש של הדרישה לשפץ את המבנה בצד המזרחי שלו לאור זה שהבנין מיועד להריסה בתכנית.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

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

כתובת: רח' גרינבוים 37

שגיאה!



גוש/חלקה:

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

שטח קרקע: כ 9 דונם

מתכנן: ד. רבס – א.ד.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 ומלאה 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:

- להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 - ליעד את הקומה נוספת מעל המבנה המזרחי, החד קומתי למסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכו'.
 - בהתחשב בסמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה לא מומלץ שימוש למגורים במקום הנ"ל.
 - תנתן חלופה להעברת הזכויות למגורים ל - 2 המבנים המערביים.
 - יוכן נספח פיתוח מנחה עד הפקדת התכנית במטרה לשפר תפקוד וחזות הכיכר ומרחב הציבורי בפרויקט.
 - תאום נספח התנועה עם אגף התנועה. חניה, פריקה וטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד ולא על חשבון הקטנת השטחים הציבוריים.
 - 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.
 - 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:

- 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.
- 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.
- תוספת הבנייה במבנה ג' לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ממד, חדר מדרגות ומעלית.
- קו בניין לשטחי שירות במבנה א' יותאם לקו הבניין של המבנה בהתאם לתכנית 2603.
- פתרון האשפה יהיה בתחום מבנה א' בתיאום עם אגף תברואה בעת"א יפו.
- הטמעת הערות יועץ התנועה ללשכת התכנון בתכנית בהתאם לחוות דעתו מיום 4.8.2007.
- תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניה המירבי.
- 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 קופת חולים מאוחדת	ש. בירן ושות' משרד עורכי דין
דואר ישראל-תחום נכסים- אגף לוגיסטיקה ותשתיות	גיורא-לויעד-דהן משרד עורכי דין
בבגי'נוב בנימין	ע"י אלונה מור- מנהלת הנכסים- דואר ישראל
בבגי'נוב בנימין	ע"י עו"ד יצחק גל אור
כ- 130 תושבי שכונה	ע"י עו"ד הרטברי בורנשטיין בסון ושות'
כ- 60 תושבי שכונה	ע"י עו"ד יעל בעז ואחרים.
בנק הפועלים מחלקת נכסים	
כ- 50 תושבי שכונה	דיירי שקד 15
כ- 24 תושבי שכונה	דיירי קורקידי 22
תושב שכונה -	

רכוז התנגדויות, המענה וההמלצות:

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

1. א. **בעלי זכויות אחרים בנוסף לזם התכנית הינם בעלי זכויות בניה נוספות בתכנית המוצעת:**
 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.
- ב. 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..)
- ג. על פי הוראות מבא"ת בתכנית המוצעת יש לרשום "בעלי עניין בקרקע" ולכלול בהם את פרטי המתנגדים כבעלי זכויות במקרקעין.
2. א. **החלטת הוועדה המקומית על ביטול המגורים מעל בניין א' חסרת הצדקה תכנונית וחורגת מסבירות.**
 הוועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת תכנית בכפוף לביטול המגורים מעל בניין א'- לאור סמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה.
 החלטה זו חסרת הצדקה תכנונית וחורגת ממתחם הסבירות מאחר והפריקה והטעינה אינה בהתאם להיתר של בניין ב'- במסגרת הבניין. יש לבחון מחדש ההחלטה ולבחון חלופה: א. תוספת מגורים מעל קומת בניינים 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'
- 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 יהוו תנאי מקדים לבקשת ההיתר.
- תכנית בניין עיר אינה אמורה לבוא בסתירה לתקנון.
מוצע לקבל ההתנגדות: ראה מענה ל 1.א
- מוצע להטמיע בהוראות התכנית את רשימת בעלי העניין בקרקע.**
- מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה: התכנון המוצע בתכנית אמור לתת מענה לפריקה וטעינה והסדרי ותקני חניה המתבססים על השימושים הקיימים בהיתרי הבניה והזכויות המוצעות.
מוצע לעדכן נספח התנועה להטמיע בנספח התנועה תקני חניה למסחר לפריקה וטעינה הנדרשים לכל היחידות המסחריות הקיימות והמתוכננות.
- מיקום זכויות ושימושים נקבע בראיה כוללת לגבי תפקודו המיטבי של המתחם. תוספת הזכויות מוצע בראיה מתחמית כוללת. בתנאים להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לבקשה להיתר.

- מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה
- מוצע בנספח העיצוב והבינוי, שהינו תנאי להיתר הבניה לבחון פתרונות קונסטרוקטיבים שימזערו המפגע בכיכר ובחנויות בהיקף. כל זאת תוך יצירת מרחב ציבורי רחב ככל האפשר.
- 3. א** **הקונסטרוקציה למגדל המגורים המוצע תפגע בערכן ותפקודן של החנויות:**
מבנה המגורים המוצע נשען על קונסטרוקציה הכוללת מערכים של שלישיות עמודים בפינות הבניין הקיים. מערכת קונסט' זו פוגעות בנגישות לחנויות, בערכן ותפקודן. יש לבחון פתרון קונסטרוקטיבי אחר המצמצם הפגיעה בחנויות.
- 4. א** **קביעת מנגנון יעיל ובר ביצוע לשיפוץ המרכז המסחרי כתנאי לניצול זכויות הבניה למגורים:**
הוועדה 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 בניין 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.
- 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.
- 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.
- 5. א** **שיפור הנגישות למרכז המסחרי מכיוון רחוב גרוסמן וגרינבוים:**
בין מפלס הרחוב והכיכר המרכזית במרכז המסחרי קיימות מדרגות ישנות ורעועות. יש לכלול הוראות והנחיות מפורשות בעניין שיפוץ המדרגות והרחבתן והתאמתן לפרויקט המתוכנן.
- 6. א** **הרחבת החנויות הצפוניות בבניין א לכיוון רחוב גרוסמן:**
התכנית המוצעת כללה הרחבת שתי החנויות הצפוניות בבניין א'. הרחבה זו בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
הוועדה המחוזית מתבקשת לאשר

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.

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.

תנועה וחניה:

א 7.

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.

החניה התת"ק מוצעת בתכנית בראיה מתחמית כוללת. בתנאי הבקשות להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לדיון בבקשה להיתר בועדה המקומית.

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.

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
 החניות התת"ק.
מוצע לקבל התנגדות בהתאם
למפורט לעיל

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 ושאיפותיו.
 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.

8. א. התכנית מתעלמת ממגמות התכנון

ומהצורך בראיה תכנונית כוללת:

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 ראיה כוללת, תוך התחשבות בצרכי החברה והצבור, תוך לקיחה בחשבון שיקולי תכנון בצד שיקולים חברתיים וכלכליים.

א. היזם מציע בנין מגורים אדיר מימדים בן 20,000 מטר(עיק' ושירות).

בהתייחס לתמ"א 35- כל השכונה ככלל נתפסת כשכונת מגורים. תהליכי הרוויה 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

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.
 מן הראוי בשכונת נווה עופר הראויה להתחדשות לבחון תוספות והתחדשות למגורים לבחון ושקול הנושא מתוך התחשבות בסביבה כולה. יש לבחון מהלכי הרווייה במתחמי מגורים ולא במרכז המסחרי

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.

הצורך בתכניות אב לשכונות בעיר נבחן בקפידה. בעת האחרונה לא נמצא כי שכונה זאת נזקקת לבחינה תכנונית במסגרת תכנית אב ייחודית.

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

היחידים בשכונה. המהלך מנוגד לכל היגיון תכנוני (תמ"מ 38, פינוי בינוי וכד') וכוונות תמ"מ 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.**

התכנון של התכנית נדרש לזווית ראייה רחבה ולא להצטמצם במקרקעי התכנית בלבד.

לאור אי ידיעת המתנגדת על הפקדתה של התכנית לא יכלה המתנגדת לעיין בפרוטוקולים ובהחלטות הרלוונטיות.

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.

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. 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-פלורנטיין, מבואות יפו, שפירא וכו'). תכנית זו עומדת בסתירה למגמה תכנונית מבורכת זו.

עמיד המרכז המסחרי :

התכנית חורצת את עתיד הגורל המסחרי

המסחרי תוך התאמתו לצרכי השכונה היום כפי שפורט לעיל.

היחיד בשכונה ומונעת ממנו פיתוח עתידי כמרכז קניות מסחרי ראוי לתושבים ומעודכן לתקופתו.

די בפגמים תכנוניים אלה על מנת להצדיק דחיית התכנית.

9. א. התכנית משנה מצב קיים ואינה נותנת מענה תכנוני ראוי:

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.

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.

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.

מוצע לקבל ההתנגדות ולהוסיף פירוט נדרש בעבור כל מכלול המבנים והשטחים בתחום התכנית

יש לדחות התכנית או להחזירה לשם תיקון והתייחסות נוספת מצד המגיש.

מוצע לקבל ההתנגדות ולהחזירה להתייחסות המגיש ולעדכונה

10. א. פגמים תכנוניים בתכנון התחבורה והחניה:

1. ראה מענים בס. 7א'

קיימים ליקויים בכל הנוגע לתכנון החניה והתנועה הכלול בתכנית. הסדרי החניה המוצעים בתכנית בהתייחס לשכונה הוותיקה ולמרכז המסחרי אינם מתקבלים.

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. 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.

2. מגיש התכנית יציג פתרון למכולות האשפה לשימושי המסחר תוך הצגת מתווה לפינויים.
3. מגיש התכנית יציג עמידת התכנית בתקנים הנדרשים (מעליות וכד')
4. ראה מענה 9' בנוגע לעתודות המסחר.
- הגישה למעליות המוצעות בחניה נעשה מאותו נתיב יחיד לפריקה וטעינה של הסופר מרקט ושל שאר המתחם- על כל ההשלכות התפקודיות והבטיחותיות.
- נתיב התנועה מוצע במקום בו יש מכולות אשפה- אין מענה אחר למכולות האשפה בתכנית המוצעת.
- התכנון המוצע מתעלם מההנחיות הקיימות להתקנת מעליות מהסוג המבוקש כך שמתוכננים 2 מקומות חניה ולא 4 מקומות המתנה כנדרש. התכנון אינו מתחשב בהתפתחות העתידית של השכונה אשר לאורה יידרש מענה במרכז המסחר.

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.

התכנון אינו תואם הרצוי- אין לאפשר אישור התכנית ולדחותה ולמצער להחזירה לידי המגיש לשם עריכתה מחדש.

התכנית תגרום נזק אדיר לזכויות החברה:

11. א

התכנית פוגעת בזכויות החברה ובעלי זכויות נוספים במרכז המסחרי:

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 תקופת הבנייה.

א. פגיעה מעצם הליך הבניה והחפירה המתוכננים בשטח המרכז המסחרי ובשטח החניה. סביר כי שטח החניה החיוני לתיפקוד הסופרמרקט יהיה שטח ההתארגנות לבניה.

ב. מרכז של הבניה המתוכננת יהיה בשטח המעבר הצר השמש היום כשטח חניה יחיד של המרכז המסחרי וכשטח פריקה וטעינה- הדבר יביא לשיתוק הסופרמרקט- אין הקצאה לשטח חלופי לתקופת הבניה ולתקופה העתידית וההוראה בתנאים להיתר ללא הגדרת פתרון עקרוני. הדבר הינו גזר דין מות לסופרמרקט.

ג. במהלך הבניה המגיש עתיד לחפור תחת שטח החניה הקיים לשם הקמת חניון בן 4 קומות בתת"ק.

ד. יש לקבוע הוראות מדויקות אודות אופן חלוקת נשיאת הבעלים בעלויות השונות הנובעות מהתכנית ומימושה (ס.69(12) לחוק)- לדוגמא מעליות החניון, אנשי תחזוקה וביטחון, תחזוקת שפ"פ וכד'. אין סיבה כי בעלי זכויות יישאו

מוצע לקבל ההתנגדות: יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאי ההיתר הסכמת כל בעלי הזכויות הרלוונטים במקרקעין. יש לצרף לתכנית המוצעת חלוקת זכויות מוצעות וטבלאות איזון ביניהם. יש לצרף הנחיות לגבי מבצעי

המטלות הנדרשות ביישום
התכנית.
טבלאות אלה יהוו חלק ממסמכי
התכנית. במסגרת זו יש
להתייחס לנושא העלויות
השונות הנובעות מהתכנית
ומימושה.
הסכמת בעלי העניין הרלוונטים
במקרקעין יהוו תנאי מקדים
לבקשת ההיתר.

ראה מענה 9'א בנוגע לעתודות המסחר.

מומלץ לבחון במסגרת חלוקת
זכויות חוו"ד השמאית בנוגע
לנוק לכאורה העלול להיגרם
למתנגדת
ובמקביל להטמיע בהוראות התכנית
ובנספחיה הוראות הנוגעות
לתיפקוד המרכז במהלך הבניה
ולאחריה.

ראה מענה ל 1.א'

ראה מענה ל 1.א'

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.
בנוגע לנושא הזכויות בחניות התת
קרקעיות ראה מענה ל 1 א'.

**בעלויות הנובעות משינוי המרכז
המבוקש בתפעולו העתידי ע"י
מגיש התכנית.**

- 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.
- 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.]
- ז. המגיש מפר הוראות תקנון מוסכם המחייב את דיירי ובעלי המרכז המסחרי וחותר כנגד בעלי הזכויות האחרים.
- מהתקנון: "כל תוספת בניה וואו קבלת היתר או רישיון...תעשה אלא לאחר הסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הבעלים ורשויות התכנון."
- תוספת בניה לא תפגע באופן כלשהוא בדירות האחרות ולא תגרום להן נזק כספי ולא תגרע מערכן ולא תהווה מטריד כלפי יתר החוכרים.."

**לאור האמור לעיל אין לדון בתכנית
ולאשרה.**

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

12. א המרכז המסחרי בתחום התכנית מורכב מ-3 בניינים, לבניין א מתווספים 16.5 קומות, למבנה ב' בו מצוי נכס הקופה לא תותר כל תוספת למבנה ובניין זה ישאר במתכונתו הנוכחית.
- ב - היינו הזכויות הקנייניות עפ"י הוראות התכנית, תהיינה שייכות אך ורק לבניין א' ובבניין ב' תפגענה הזכויות הקנייניות.
- ג 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.
- המתנגדת תפגע הן מביטול החניה העילית הפתוחה ועקב נישולה מקבלת זכויות במרתפי החניה המוצעים.
- המתנגדת תפגע מהתכנית במישורים הבאים:
- 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. פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי. לבניינים א' ו-ג' יתווספו שטחים וקומות- לבניין ב' לא תותר תוספת למבנה. התכנית פוגעת בחניה המשותפת ובעומק הקרקע. עפ"י התכנית תהיה פגיעה בחניה העילית המשותפת ולמתנגדת לא תהיינה זכויות במרתפי החניה העתידיים- למרות שהקרקע משותפת. לא הוצע כל פתרון חניה חלופי לדיירי ומבקרי המרכז. לזמן בצוע עבודות הבניה ובצוע חפירות מרתפי החניה. מהלך הבניה הארוך יפגע בקופה וביכולתה לעשות שימוש סביר בנכס שלה. הגברת הצפיפות והאינטנסיביות תפגע בקופה.

מוצע לקבל ההתנגדות ולתת מענה תפקודי לשימושי המרכז המסחרי והחניה במהלך תקופת הבנייה.
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.

4. דואר ישראל- אגף לוגיסטיקה ותשתיות תחום נכסים

החוק אינו מחייב יזם תכנית תאום עם בעלי עניין אחרים בקרקע לצורך הגשה וקדום תביעה. בכדי לאפשר מימוש תכנית תוך התייחסות קניינית מוצע להכניס להוראות התכנית המפורט בסעיף 1 א'.

13. א זתכנית לא תואמה עם חברת הדואר(בעלת זכות חכירה מהוונת).
 נוספת הבנייה מעל בניין ג' לא תואמה עם המתנגדת.

מוצע לכלול בתכנית התייחסות בהוראותיה לתקופת הבנייה תוך מתן מענים ומיזעור מטרדי הבניה

ב פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה. מטרדי רעש, אבק, זיהום, וכד'.
 תושבים יימנעו מלהגיע לסניף.
 ש לנקוט אמצעים לצמצום מפגעים והפרעות.

זרמפות המתוכננות לעלייה וירידה לחניון ג התת"ק עלולות לעכב את תנועת המכוניות באזור.

זרמפות המתוכננות יגרמו לפקקי תנועה ויתפסו חלק מהחניות על הכביש.
 זטח הפריקה והטעינה הקיים יבוטל דבר שיביא לשימוש ברחובות הצדדים לפריקה וטעינה.

זתכנית הקובעת שטח פרטי פתוח- אחזקתו ד באחריות הבעלים והחוכרים במקום שהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח שאחזקתו תהיה על העירייה.

ראה מענה 7 א'

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 ולשלביות.
 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.

5א. 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:

14. א
 -היזם ומגיש התכנית אינו בגדר "מי שיש לו ענין בקרקע" כמשמע בסעיף 61 א'(ב) לחוק התכנון והבניה.
 -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.

הפגם פוגע בהחלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, ופוגע בהליכים שקוימו ע"י הוועדה המחוזית.

-ליזם יש פחות מ 22% זכויות בעלות מתוך כלל שטח התכנית(כאשר בחלקן הוא אף שותף עם עוד 12 בעלי זכויות שטרם נרשמו כבעלים).

ליזם אין זכות להגיש תכנית מכיוון שאינו "מי שיש לו עניין בקרקע":
 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

טענת המתנגדת תובא לבחינת היעוץ המשפטי בוועדה המקומית ו או המחוזית בטרם המלצה והתייחסות.

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

התכנית משפרת את המקום.

הפקדת התכנית נגועה בחוסר סבירות
 מהטעמים הנ"ל:

הוועדה המקומית והוועדה המחוזית
 החליטו להפקיד התכנית ללא בחינה
 ונימוק, תוך התעלמות מוחלטת
 מהמלצות הצוות המקצועי שבדק
 ומצא כי התכנית אינה ראויה
 להפקדה.

הוועדות בטרם הפקדת התכנית לא נימקו
 מדוע הן דוחות את המלצת הצוות
 התכנוני ולא התייחסו להמלצת
 הצוות.

ג

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.

בהתבסס על פסיקות קודמות(חירם נ'
 הוועדה המחוזית) ניתן להצביע על
 חוסר סבירות בקבלת ההחלטות.
לא נערך בתכנית הליך בחינת השפעתה

על

הסביבה

בתכנית יש פוטנציאל לפגיעה ולשינוי
 הסביבה. הוועדה 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"

אין בתכנית דרישה לתסקיר השפעה על

הסביבה.

לאור זאת שאין תסקיר המתנגד לא יוכל
 להגיש התנגדות במסגרת סעיף 100
 לחוק.

לאור האמור לעיל ולאור הפגמים
 המהותיים יש לדחות התכנית
 המוצעת.

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.

15. א בתכנית חלקי חלקות שליזם אין בהם

כלל זכויות כך שאינו עונה על

לגבי סעיפים א' ב' ג' - ראה מענים לעיל.	הקריטריון של בעל עניין בקרקע. בתכנית אין התייחסות לבניה על בית משותף קיים על כל המשתמע מכך - לרבות רכוש משותף.	ב
<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>	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.	ג ד
<p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולאפשר נגישות נפרדת לשימושי המסחר והמגורים. במידה והפתרון קיים יש להמחישו במסמכי התכנית באופן ברור.</u></p>	התנגדות הצוות המקצועי של עת"א יפו לתכנית.	ה
<p>הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית בעבר, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה.</p>	אי הכנת כל התכניות הנדרשות על מנת לתת תוקף לתכנית.	ו
<p><u>במסגרת המענה נדרשת השלמת מסמכים והוראות בתכנית</u></p>		

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

<p>החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית פוגעת באיכות חיי דיירי השכונה. הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה והופקדה.</p>	<p>16. א <u>חו"ד מקצועית</u>: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות לתכנית.</p>	א
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

<p>ב 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>ב</p>
<p><u>ראה מענה 14 ג</u></p>	
<p>ג פגיעה באופי המבנה האורבני של השכונה: הבניין בתכנית המוצעת אינו תואם את מבנה השכונה בה ממוקמים המבנים הנמוכים בני 4 הקומות במרכז והבניה הגבוהה יותר בשוליים.</p>	<p>ג</p>
<p>שינויים במבנה השכונה ובמבנה המרחבי נבחנים באופן תדיר ושוטף לאור מהלכי שינוי. שינויים אלה נבחנים באופן מתחמי ובאופן רחב. לא נמצא כי השינוי המוצע בעיצוב העירוני ובמבנה המורפולוגי שלה.</p>	<p>ד</p>
<p>ה 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>ה</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>ו פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה : במהלך הבניה יגרמו טרדות רעש, אבק, זיהום אוויר וכד'. - למקום יגיעו רכבים כבדים, ייווצרו 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 ומזעור טרדות אלה.</p>	<p>ו</p>
<p><u>מוצע לקבל ההתנגדות :</u> <u>לאור זאת שמדובר בתוספת בניינים על מבנים קיימים ומרכז מסחרי פעיל</u> <u>יש להגדיר אמצעים שיינקטו במהלך הבנייה להקטנה ומיזעור טרדות אלה.</u></p>	
<p>ז שטח ציבורי פרטי : במסגרת התכנית הוקצה שטח ציבורי פרטי והדבר מבורך. מתבקש תהליך של שיתוף ציבור לגבי תכנונו. !אור האמור לעיל יש לדחות התכנית המוצעת.</p>	
<p><u>מומלץ כי במסגרת הפיתוח התכנוני של הכיכר יקדם היזם תהליך של שיתוף בעלי העניין במרכז המסחרי.</u></p>	

7. כ- 60 תושבי שכונה.

ההתפתחות בשכונה יכולה לכלול בניה גבוהה, תוך התייחסות פרטנית למכלול משמעותי והשפעותיה על סביבתה.	<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>	א 17 ב
ראה מענה 16 ד'	<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>	ג
ראה מענה 16 ה'	<p>פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה : -הבנייה תגרום לטרדות רעש, רעש חפירות, אבק וזיהום אוויר. - למקום יגיעו רכבים כבדים, ייווצרו 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>	ד
מענה על ידי הועדה.	<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>	ה
ראה מענה 16 א'	<p>משפטי- חוקיות התכנית : 1. חו"ד מקצועית של צוות יפן: 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.</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.

עפ"י חוק התכנון והבניה לזום זכות לזום תכנית.
הסכמות בין בעלי עניין וזכויות יכולים להוות חלק מתנאי התכנית

3. חתימת בעלי הקרקע: היזם הינו בעל חלק מזערי באחת החלקות בלבד. אף אחד משאר בעלי החלקות לא חתם על הסכמתו. לזום אין זכות חוקית לזום התכנית ולא בכדי אף אחד לא חתם על הסכמתו.

9. בנק הפועלים - מחלקת נכסים.

<u>מוצע כי יזם התכנית יציג את האסמכתאות לפרסום התכנית כפי שגדרש עפ"י חוק.</u>	א כבעלי נכס במקום המתנגדים לא קבלו הודעה על הפקדת התכנית.	18.
<u>במידה והמתנגדת בעלת עניין רלוונטית ראה מענה 1 א'</u>	ב לדעת המתנגדת, קיים שטח על גג הנכס השייך לה. (מערכת מיזוג אוויר)	ב
<u>מוצע לכלול הוראות בתכנית לגבי פעילות המרכז במהלך הבנייה ואחריה</u>	ג אין ביכולת המתנגדת לבחון אם בניית התכנית תפגע בפעילות הסניף.	ג
<u>בכדי למזער נזקים ולשפר השימוש במרכז. ראה מענים לעיל</u>	ד היזם מתעתד לבנות על רכוש משותף- היה עליו לקבל אישור הדיירים כחוק. לא התקיימה אסיפת דיירים ולא התקבלה החלטה לגבי הבניה במקום.	ד
<u>בניה ברכוש משותף מצריכה הסכמה של בעלי הרכוש המשותף במסגרת תנאים בהיתר</u>	ה הבניה תפגע בחנויות במקום.	ה

ראה מענה לסי' ג' לעיל

10. כ-50 תושבי שכונה - שקד 15.

התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות המקצועי מהתכנית. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית למרות הסתייגותה של מתכנתת המחוז.	א התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות המקצועי מהתכנית. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית למרות הסתייגותה של מתכנתת המחוז.	19.
התכנית משפרת את המקום.	ב לא ניתן מעולם הסבר משכנע מדוע החליטה הועדה המקומית להפקיד התכנית בניגוד לחו"ד הצוות.	ב
	ג התנהלות הגורמים הרלוונטים בעירייה ובמחוז צריכה לשמש כ"אור מהבהב"	ג

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

בישיבתה מספר 0014-09ב' מיום 08/07/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' דני רבס הציג את התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם: בעלי הזכויות – תוספת זכויות מעל מבנה מסחרי, שימושים בעלי אופי ציבורי שאין בהם צורך בשכונה, החניה במקום פועלת לא עפ"י החוק, קביעת מנגנון להבטחת ביצוע השיפוץ המרכזי המסחרי במקום מי מבצע ומתי? אין הסכמה של בעלי הקרקע לקידום התכנית. עפ"י תקנון הבית המשותף מחייבת הסכמה של בעלי הקרקע כתנאי להיתר הבניה. אין חו"ד של מהנדס קונסטרוקציה על הבנית העמודים שנעשית על הרכוש המשותף, מה יהיה גורלם של העסקים במרכז המסחרי בזמן הבניה עצמה אשר יגרום לירידת/הפסקת מכירות בזמן הבניה. מעליות לחניה יגרום לפקק תנועתי במרכז המסחרי. צריך גרם מדרגות נפרד למגורים ולעסקים. קואופ הריבוע הכחול וקופ"ח – פתרון לפגיעה קניינית, עקרון השוויון בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי, פגיעה במקומות החניה, חניה תפעולית לא מספקת, שלביות, מה יקרה עם הסניפים בזמן הבניה ומתן פתרונות חלופיים לזמן הבניה. מה עם השטח של פריקה וטעינה? ח רשות הדואר – לא מתנגדים לתכנית, אך לא שיתפו אתנו בתכנון התכנית, במידה והיו משתפים אותנו היינו דורשים לשלב אותנו בתכ' ופתרון לפריקה וטעינה של שקי הדואר. בנק הפועלים הודיעו לועדה שהם הסירו את התנגדותם. תושבת אורלי פנחסי – בעלת דירת גג באזור – פגיעה בפרטיות, הצללה, לא תואם לסביבה. נציגת התושבים עדה בנימיני – פגיעה בפרטיות, ירידת ערך הנכסים שלהם, שינוי לסביבה שכל הבניה במקום היא 4 קמות, תוספת משמעותית של תנועה וחניה, ביטול המרכז המסחרי במקום יצור בעיה לתושבי השכונה המבוגרים שנעזרים בו.

תשובות המבקשים ע"י עו"ד אבי פורטן – תושבים אשר היו מעוניינים הצגנו בפניהם את התכנית, התכנית טובה לשכונה ומשפר את המקום. הועדה צריכה לשקול שיקולים תכנוניים בלבד ולא קנייניים. התכ' היא לא תכ' איחוד וחלוקה לכן אין צורך בטבלאות איזון, הגגות מוצמדות לחב' שמגישה את התכנית וזכותם לממש את הבניה.

בתקנון הבית המשותף מאפשרים להשתמש ברכוש המשותף בזמן הבניה. אנחנו מוסיפים 14 מקומות חניה מעל התקן שנדרש וכל החניה במקום היא משותפת. תנאי לקבלת תעודת גמר למגדל הוא השיפוץ המרכזי המסחרי. אין שום מניעה לקיים את המרכז המסחרי בזמן הבניה עצמה.

מיטל להבי מציעה לקבל את המלצת הצוות המקצועי שניתנה בדיון להפקדת התכנית ולדחות את התכנית מהטיעונים שהתכ' מעמיסה על התשתיות של המרכז המסחרי וניתן לעשות במקום הרחבות ביח' המסחריות.

חברי הועדה מבקשים לדחות את ההחלטה לשיבה הבאה כנוכחות יו"ר הועדה אשר היה צריך לעזוב את הדיון אחרי שהוא נכח במהלך כל הדיון.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד בנוכחות יו"ר הועדה.

משתתפים: שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מס' החלטה

22/07/2009

5 - '09-0015

התוכן	מס' החלטה 22/07/2009
- תחנות דלק בתל-אביב דיון באישור מדיניות	6 - 0015-09

מדיניות העירונית להקמת תחנות תדלוק חדשות בעיר תל אביב-יפו

מטרת הדיון: אישור מדיניות שמטרתה לקבוע קריטריונים והוראות בכל הנוגע לדרישות הקמת תחנות תדלוק, על סיווגיהן כולל תחנות זעירות, בעיר תל-אביב-יפו. ולקבוע שכל בקשה להקמת תחנת תדלוק, מכל סוג ודרגה, תקודם במסגרת תב"ע בסמכות ועדה מקומית, ע"פ התנאים שיפורטו להלן.

מסלול: אישור מדיניות ע"י ועדה מקומית

מיקום: כל העיר תל-אביב-יפו

1.1 מצב סטטוטורי:

תחנות תדלוק מוקמות היום מכח תמ"א 18, על שינוייה. התמ"א מגדירה ומדרגת את תחנות התדלוק על סוגיהן וקובעת את השימושים המותרים בתחומן והמגבלות שיחולו עליהן. כללי:

ע"פ תמ"א 18, לא תוקם ולא תאושר תחנת תדלוק אלא ע"פ תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. (סעיף 9 בתכנית) כלומר, נדרשת תב"ע לפני האפשרות להוציא היתר בניה לתחנת תדלוק. תיקון 2 לתמ"א (מאושר): מאפשר הוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת (תב"ע) באזורים שיעודם תעשייה, או שימוש משולב של תעשייה משרדים ומסחר או במרכזי תחבורה. - זאת במקרים שתכנית מפורטת במקום לא קבעה אחרת. תמ"א 18 תיקון 4 שקיבלה תוקף בשנת 2006 מקנה לועדה המקומית שיקול דעת לעניין הפקדת תכנית, אישור תכנית או מתן היתר לתחנת תדלוק. בסעיף 9.2 בתמ"א נאמר: "טרם החלטה על הפקדת תכנית, אישור תכנית או מתן היתר לתחנת תדלוק יבחן מוסד התכנון את מאפייני האזור ובכלל זה היבטים סביבתיים, נופיים, חזותיים, תחבורתיים ובטיחותיים ואת תחנות התדלוק באזור, הן הקיימות והן תחנות שטרם הוקמו והנכללות בתכנית מאושרת או מופקדת או שניתן להן היתר"...

מטרות המדיניות:

- מטרת המדיניות העירונית להקמת תחנות תדלוק חדשות בעיר תל אביב-יפו היא:
- לקבוע קריטריונים ברורים באזורים שונים בעיר (בהתאם ל"רגישותם" פרמטר שנקבע ע"י מכלול נושאים: יעודי קרקע, מצב קיים ותכנוני, סביבה פיזית וכד') בדבר האפשרות להקמת תחנות תדלוק.
 - לקבוע תנאים בהם ידרשו תחנות חדשות לעמוד לשם קבלת אישור, כולל הנחיות בינוי מנחות.

תמצית המדיניות העירונית לתחנות תדלוק חדשות

- תחנת תדלוק חדשה תותר רק בהליך של הכנת תכנית מפורטת לתחנת תדלוק, אשר תפרט את כל התנאים והמגבלות להקמתה. לא תותר הקמת תחנה חדשה בהיתר בלבד. בשלב התכנית, היתר הבניה ורישיון העסק יוטמעו דרישות סביבתיות, בטיחותיות, תחבורתיות, אדריכליות ונוספות.
- יוזמות לתחנות תדלוק חדשות ידחו על הסף אם לא יעמדו בתנאים מפורטים של התאמה ליעודי הקרקע, מרחקים משימושי קרקע רגישים, שמירה על איכות הרחובות העירוניים, תנאים תחבורתיים מחמירים, אישורים ראשוניים חיוביים מהמפקח האזורי על התעבורה, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ותנאים נוספים.
- אזורי מגבלות – יוזמה להקמת תחנת תדלוק אשר עברה את תנאי הסף תיבחן לאור אופי האזור, בהתאם לחלוקת העיר ל-3 אזורי מגבלות עקרוניים:

אזור מגבלות א' – אזור בעל אופי מגורים, מלונאות או דומה, מוסדות ומבני ציבור, שצ"פים, או עירוב של אחד או יותר מאלו. באזור זה יותרו תחנות זעירות בלבד בחניונים על קרקעיים גדולים (מעל 200 מקומות חניה) או במרכזי שירות עירוניים (יעוד או שימוש) ששטחם שבעה דונם ומעלה, ובמרכזי תחבורה גדולים (מתח"מים). כמו כן יותרו תחנות לצריכה עצמית. זאת ללא בניה או שימושים נלווים.

אזור מגבלות ב' – אזור בעל אופי מסחרי וכן מרכז עסקים ראשי (מע"ר). באזור זה יותרו תחנות זעירות, תחנות מדרגה א' ותחנות לצריכה עצמית בלבד. תחנות מדרגה א' ישולבו במבנה בעל שימושים נוספים.

אזור מגבלות ג' – אזור תעשייה (כולל תעשייה זעירה ומלאכה), תעסוקה, אחסנה, אזור מעורב או חניון שאינו סמוך למגורים, מלונאות או מבני ציבור. באזור זה יותרו תחנה זעירה, תחנה לצריכה עצמית, דרגה א' ודרגה ב' בלבד. ברחוב שגובה הבנייה האופייני בו 3 קומות ומעלה ישולבו תחנות מדרגה א' וב' במבנה בעל שימושים נוספים.

4. הקלות במרחקים - לא יינתנו הקלות (עד 10%) במרחקי המינימום משימושי/יעודי קרקע רגישים (על אף המותר על פי תמ"א/18 שינוי 4).

5. מרחקים מינימאליים מערכי טבע ונוף - לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק מינימאלי של 100 מ' מגדות נחל הירקון, נחל האיילון (באזור פארק דרום בלבד) ומחוף הים.

6. מרחקים מינימאליים מאתרי תרבות ומורשת עירוניים או לאומיים - לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק מינימאלי של 40 מ' מאתר בעל ערך תרבות או מורשת עירוני או לאומי כגון מבנים שהוכרו לשימור, אתרים היסטוריים ועוד, לשיקול דעת הועדה המקומית.

7. הולכי רגל - לא תותר הקמת תחנה תדלוק חדשה ברחובות מוטי הולכי רגל, שדרות עירוניות, צירים ירוקים וכדומה וברחובות הכוללים מערכת הסעה המונית.

8. הנחיות אדריכליות – תחנות תדלוק יוקמו בהתאם להנחיות לגבי שמירה על רציפות מדרכות, דופן הבינוי, סוגי רחובות, חזות, שילוט, תאורה, נוף ועוד כמפורט במדיניות. תחנה חדשה אשר יש חובה לשלבה במבנה תיבנה תוך שמירה על חזית עירונית המותאמת לאופי האזור הכוללת פיתוח נופי איכותי בחזיתה (גינון או אחר). לשיקול דעת הועדה המקומית.

9. בניה ירוקה - תחנות תדלוק תתוכנן ותיבנה בבניה ידידותית לאדם ולסביבה (בניה ירוקה), תוך שימור וחיסכון מרבי במשאבים טבעיים כגון מים וקרקע, ניצול מקסימאלי של אנרגיה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, ומזעור מפגעים כגון רעש ופסולת. זאת בהתאם לתקן לבניה ירוקה (ת"י 5281) ולקווים המנחים לבניה ירוקה של המשרד להגנת הסביבה, והמשרד לתשתיות לאומיות.

10. תרומה לעיר - כל תחנת תדלוק (מלבד זעירה), תחויב בהתקנת שירותים ציבוריים (סניטאריים), מתקן שתייה, ושירותים לרוכבי אופניים (עמדת מילוי אוויר, מתקן לחניית אופניים).

11. סטנדרטים סביבתיים ובטיחותיים – תחנות התדלוק יעמדו בדרישות המחמירות ביותר בהתאם לדרישות הרשויות, לרבות התקנת מערכות למישוב אדים (Stage 2), סקרי קרקע, התחייבויות לשיקום במקרה של סגירה ועוד. לא יותרו שימושים מטרידים כגון פחחות רכב וצביעה בתחנות. מתקנים לשטיפת מכוניות, היכן שיותר, יוקמו רק בתנאים מחמירים.

12. סטנדרטים תחבורתיים – תחנות ימוקמו ברחובות עורקיים משניים ומאספים ראשיים בלבד (בהתאם למפת "היררכית הדרכים בתל אביב" המצורפת כנספח). התחנות יעמדו בסטנדרטים מחמירים הכוללים מרחקים מוגדלים מצמתים, עמדת המתנה של 25 מ' לפחות, מקומות עמידה וסיבוב למיכליות מילוי דלק, חניה ועוד. ככל הניתן, תאושר רק כניסה ויציאה בודדת למגרש, בתנאי שזו לא תפגע בתנועה באזור.

13. גפ"מ – תנאי בטיחות וסביבה כקבוע בחוק וכן כל יתר הכללים לגבי תחנות תדלוק רגילות בעיר.

14. מעקב, בקרה ואכיפה – ימונה רפרנט לנושא זה בעירייה וברשות/המשרד להגנת הסביבה לצורך מעקב ובקרה על יישום התכנית והגברת האכיפה על תחנות קיימות וחדשות. במידת הצורך יעודכן מסמך המדיניות.

15. קביעת נוסח קבוע להוראות תכניות בניין עיר חדשות.

המדיניות מהווה כלי עזר לעירייה לבחינת התאמתן של יוזמות חדשות להקמת תחנות תדלוק למדיניות העירונית.

חו"ד מה"ע: ממליץ לוועדה המקומית לאשר את המדיניות ובהתאם את ההוראות וההנחיות שקובעת המדיניות לעניין בקשות לתחנות תדלוק בתל-אביב יפו.

התוכן	מס' החלטה 22/07/2009
מס' תא - בני דן 28 דיון בהפקדה	7 - 0015-09ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: בצומת הרחובות בני דן 28 וברנדייס 42 ו 44 .

כתובת: בני דן 28 פינת ברנדייס 42 ו 44

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	1351,1352	-

שטח התכנית: 0.722 דונם

מתכנן: אדרי' לאה שפרבר, אדרי' איל בליוייס

יזם: בעלי הדירות

בעלות: מ.מ.י בחכירה לבעלי הדירות על פי הטבלה דלעיל



מצב השטח בפועל: חלקה 1352 נמצאת בצומת הרחובות בני דן 28 וברנדייס 44. חלקה 1351 נמצאת בברנדייס 42.

על כל חלקה קיים בניין מגורים בקיר משותף שהוקם בשנת 1935. המבנה בן 2 קומות עם גג רעפים, בכל בניין 4 יח"ד קטנות, סה"כ 8 יח"ד.

מדיניות קיימת: תכנית הרובעים שנמצאת בהכנה עתידה להסדיר את תוספות הבניה לכלל המבנים ברובע 4. התכנית תוגש לוועדה המחוזית בשנה הקרובה. אי לכך לא מומלץ לקדם תכניות נקודתיות לתוספות בניה למגורים באזור זה. ככלל מדיניות הועדה המקומית הינה כי לא מקדמים תכניות לתוספת זכויות למגרשים הקטנים מדונם אלא אם יש לכך הצדקה ציבורית/או תכנונית הכוללת ניווד משימור, הפיכת מגרשים ליעוד ציבורי, פתרון לאוכלוסיות מיוחדות וכד'.

מצב תכנוני קיים: ייעוד הקרקע הינו אזור מגורים ג', על החלקה חלה תכנית 117 הקובעת 2 קומות, 30% בקומה. תכנית רובע 4 שנמצאת בהכנה קובעת:

1. במגרשים הכלולים בתחום תכנית 117 ולהם חזית קדמית לרחוב בני דן - תותר בניית מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית בהיקף 65% משטח הגג ונסיגות של 2 מ' לפחות בחזית. היקף הזכויות המירבי הינו 250%. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 120 מ"ר. קווי הבניין יהיו 3.6 צידי, 6.2 אחורי, ועפ"י תכנית ראשית בקו הבניין הקדמי.
2. קומת הגג תהיה 65% משטח הגג עם נסיגה של 2 מ' לפחות מאחת מחזיתות הבניין או עליית גג (אם קיימת בבניין הצמוד).
3. החניה בבניה חדשה במגרשים ששטחם גדול מ-350 מ"ר תהיה תת קרקעית.

מצב תכנוני מוצע: הקמת 2 בניינים בקיר משותף הכוללים 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בכל בניין דירה בקומה. סה"כ 6 יח"ד בכל בניין, סה"כ בשני הבניינים 12 יח"ד.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
250% + שטחי שרות	60% בשתי קומות	%	סה"כ זכויות בניה - עיקרי
1,446 מ"ר שטח עיקרי	714 מ"ר כולל הקלה, ניצול חלל גג רעפים וסגירת מרפסות.	מ"ר	
	30%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
6 קומות מעל קומת קרקע	2 קומות + גג רעפים	קומות	גובה
35%	30%		תכסית
12 מקומות חניה בחניון תת קרקעי	-----		מקומות חניה

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא יוצא היתר בניה במגרש ממגרשי התכנית, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:

מומלץ לא לאשר את התכנית המוצעת מהנימוקים המפורטים כאמור לעיל.

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/2988 - מתחם סמל צפון - 2988ב' (3)	22/07/2009
דיון בהתנגדויות	8 - 0015-09ב'

מטרת הדיון:

דיון להפקדה – תכנית מפורטת מס' תאומק\2988ב' "סמל צפון" – תכנית ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בינוי ופיתוח.

מסלול התב"ע:

תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום:

שטח התחום בצפון רח' ז'בוטינסקי, במערב רח' אבן גבירול, במזרח רח' בן סרוק ובדרום במתחם "סמל דרום".

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6213	-	13-20,22-24 104,408,616,634, 776,779,830-832 1210-1212, 1218-1223, 1231,1240	26,106,433,778,813 1241
6214	-	535,536,541	192,540,642

שטח קרקע:

21.07 דונם

מתכנן:

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

יזם: יורוקום נדל"ן בע"מ, ברכה והצלחה נכסים בתל אביב בע"מ

בעלות:

פרטיים, עירייה

מצב השטח בפועל:

במתחם הצפוני – קיימים מבני מגורים מאוכלסים המיועדים להריסה. לאורך רח' זבוטינסקי – קיים שטח המשמש לחניון, לאורך רח' אבן גבירול קיימים בתי עסק חלקם ללא רשיונות ו/או היתרים. האזור משופע בצמחיה ובעצים בוגרים וצפיפות בניה נמוכה.

במתחם המרכזי של האזור – קיים בנין השקם ו"מגדל המאה" (אשר אינם נכללים בתכנית), וממזרח לו גג חניון השקם.

מצב תכנוני קיים:

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

1. מטרת 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 קרקעיים 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.

2. **מגרש מס' 12:** (סעיף 9.1.2, 9.1.3 בתכנית הראשית)

2.1 זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 52,960 מ"ר. מתוכם השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 47,960 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ- 1,500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 46,800 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 28,400 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקריים של השימושים המותרים בקומת הקרקע ושטחי ציבור, מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 436 יח"ד.

2.2 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.

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 התכסית המבונה מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. לפחות 50% משטח המגרש יפותח בצורה רציפה כגן 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. חלוקה למגרשים: (סעיף 10.4 בתכנית הראשית)

4.1 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.

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

5. פינויים: (סעיף 13 בתכנית הראשית)

5.1 כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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 (הסיעוף כפי שמופיע במסמכי התכנית):

13.4.1 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 בפנינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.

13.4.2 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.

13.4.3 יידרש פינוי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנוותרות 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.

5.5 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.

5.6 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 הפיננסי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפיננסיים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפיננסיים בפועל ועד למועד התשלום.

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

6.1 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.

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

לצורך הבנת התכנית שבנדון ניתן להסתפק בפירוט הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

להלן עיקרי התכנית המוצעת:

1. התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח סביבתי ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
2. תכנית זו נגזרת מהתכנית הראשית המאושרת מיום 15.1.05. אשר קבעה כי הנושאים הנ"ל ידונו ויקבעו במסגרת הועדה המקומית.
3. כל ההוראות והתנאים שבתכנית הראשית, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה.
4. איחוד וחלוקת המגרשים בהתאם להוראות התכנית הראשית, ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
5. חלוקת מגרש 12 בתכנית הראשית לארבע- מגרש 121, מגרש 122, מגרש 123 ומגרש 124 כמפורט בתשריט.
6. חלוקת שטחי הבניה המוקצים בתכנית הראשית מחולקים למגרשי הבניה השונים בתכנית המוצעת בהתאם למפורט בטבלה שלהלן (הנתונים בטבלה כפופים לשינויים מקומיים עפ"י המלצות שמאי התכנית) :

יעוד	מס' תא שטח	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		
				מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	121	38	3110	6582	2300	12412
	122	176	2840	21740	7550	40950
	123	24	1610	2138	750	4033
	124	198	3230	22500	7800	42365
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	512	0	4390	7750	2600	24610

7. טבלאות ההקצאה והאיזון המדוייקים יקבעו ע"י שמאי התכנית מטעם הועדה המקומית, כאשר עריכתם נעשתה עפ"י עקרון הערכת הקרקע כפנויה.
8. שינוי בהעמדת המגדלים ביחס לנספח הבינוי המנחה בתכנית הראשית - המגדל המזרחי הוסט צפונה ועומד באלכסון לבנין המערבי.
9. ריכוז עיקר שטחי המסחר במגרש 121 תוך התייחסות לצומת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי.
10. ריכוז השטחים הציבוריים במגרש 122 בפינת הרחובות זבוטינסקי ובן סרוק (בבניה המרקמית) תוך הפרדה ממבני המגורים, עם כניסה עצמאית ישירות מהרחוב.
11. יצירת מעבר ממגרש 512 (המהווה חלק ממגרשי הציבור הפתוחים) לרחוב ז'בוטינסקי עם אפשרות לחזית מסחרית לאורכו.
12. 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 בגובה הבניה המירבי +200 מטר מעל פני הים.

13. הסדרת כניסות עצמאיות בתת הקרקע לחניוני המגרשים, כמפורט בנספח התנועה – חלקן תוך מעבר בזיקת הנאה במגרשים גובלים.

14. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור מס' 511- עד לגיבוש פרוגרמה ומימוש שטחי הבניה הציבוריים השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בצורת חורשה.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

החלטות קודמות:

1. בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ב- 6.9.06 החלטה מס' 19-2006ב' – 15 החליטה הוועדה לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר האישור של היועמ"ש לוועדה ואישור ומה"ע.
2. בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ב- 20.9.06 החלטה מס' 20-2006ב' – 13 החליטה הוועדה 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 הוועדה המחוזית יחד עם לוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

חו"ד הצוות ומה"ע:

1. לאחר תאום התכנון למתחם עם אגף תב"ע על מחלקותיו השונות, אדרי' העיר, מה"ע והיועמ"ש לוועדה המקומית, ובהתאם לבקשת יוזמי התכנית, מוצע לאשר את הפקדת התכנית בסמכות הוועדה המקומית בתנאים הבאים:
- א. הפקדה בפועל תהיה לאחר אישור לוחות האיזון והקצאה ע"י מר טוביה שלום ממונה תשתיות ומקרקעין.
- ב. צרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחים ע"י מגישי התכנית המוצעת, עפ"י העקרונות המופעים בסעיפים 13 ו- 16 לתכנית הראשית, לאישור מה"ע.

ישיבת ועדת המשנה מיום 13.12.2009 (פרוט' 28-2006ב' החלטה מס' 10) דנה והחליטה:

החלטת ועדה: פה אחד לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. להעביר לחברת המועצה גב' מיטל להבי את טבלאות האיזון לעיון ובדיקה לשבוע מיום הדיון הנ"ל. במידה ולמיטל יהיו הערות לטבלאות הנ"ל הנושא יוחזר לדיון בפני הוועדה.
2. צרוף נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחים ע"י מגישי התכנית המוצעת, עפ"י העקרונות המופעים בסעיפים 13 ו- 16 לתכנית הראשית, לאישור מה"ע.
3. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

הוגשה בקשה של עו"ד אמיר שפיצר בשם דיירים ברח' בן סרוק לארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית עד התאריך 21.5.2008, בשל תחולתה הרחבה של התוכנית המופקדת, כמו כן ריבוי בעלי הזכויות שמתעדים להצטרף להתנגדות זו, אשר תוגש על המבקש.

בישיבתה מספר 0016-08ב' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תקופת ההפקדה עד התאריך 21.5.2008.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, דוד עזרא, פאר ויסנר ואריה שומר

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5786 בעמוד 2370 בתאריך 16/03/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב 14/02/2008

הצופה 14/02/2008

זמן תל אביב 15/02/2008

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב סמילנסקי 55 נתניה 42434	אבלין תוינה
רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511	אורי לבנה
ארלוזורוב 111 ת"א	אלי רוזנבלום (פרוכטמן)
בן-גוריון 2 ר"ג	אמיר שפיצר עו"ד
בן-גוריון 2 ר"ג	אמיר שפיצר עו"ד
החשמל 31 תל אביב - יפו 0	גיורא רובינשטיין
החשמל 31 תל אביב - יפו 0	גיורא רובינשטיין
אבן גבירול 124 ת"א	גיורא רובינשטיין
רחוב בגין מנחם 7 רמת גן	גיל-עד חריש
רחוב בן סרוק 14 תל אביב 62969	דירי רח' בן סרוק
דרך בגין מנחם 23 תל אביב 66184	זיו לב
רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 64238	חיים וינטרוב
בן סרוק 14 ת"א	טובה מנוסביץ
ארלוזורוב 111 ת"א	ישראל פאוסט (פרוכטמן)
רחוב ביאליק 155 רמת גן 52523	ליברטי פרופרטיס
אחוזה 98 רעננה	מרדכי גרינפלד עו"ד
בן סרוק 14 ת"א	ראובן פיכמן
רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 64238	רוגן ירדני
רחוב ארלוזורוב 111 תל אביב 62098	רועי רוטמן
שאול המלך 37 ת"א	רמי מנוח עו"ד
ויצמן 2 ת"א	שוב
מנחם בגין 23 ת"א	שי עדולם עו"ד
רחוב משמר הירדן 41 תל אביב 69865	שלמה בירמן
רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511	שמואל איציקוביץ

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	יעקב ברדין ע"י עו"ד רוגן ירדני	1.1. זכויות המתנגד מרוכזות בחלק ספציפי של החלקה המשמש	1.1 החלקה הינה חלקת מושע ולכן אין חשיבות למיקום ספציפי בחלקה

<p>הנכנסת.</p> <p>1.2 לנושא סקר פינויים – נעשה סקר פינויים מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפינויים הנלווה לתכנית.</p> <p>1.3 ראה תשובה 1.1</p> <p>1.4 נספח הפינויים הינו נספח מנחה, ונערך ע"י אדריכל התכנית בהתבסס על שיקולים אובייקטיביים של זמינות הפינויים ומתן היתרי בניה, כמו כן במידה ובעלים יזום פינויים בחלקתו, תוכל להתאפשר לו זמינות בניה במסגרת שמתאפשרת בנספח הפינויים.</p> <p>1.5 ראה תשובה ל-1.4.</p>	<p>כמספר שנים כחניון פעיל ובכך שגה שמאי התכנית באופן שהקטין את השווי היחסי של זכויות המתנגד ביחס לשווי היחסי הנכנס של זכויותיו במגרש השייך לו.</p> <p>1.2 קיימים פגמים מהותיים בנספח הפינויים שהינם כנראה יוזמה של אחת ממגישות התכנית, יורוקום נדל"ן בע"מ</p> <p>1.3 לא ניתן ביטוי בלוח ההקצאות וטבלת האיזון לכך שמגרש המתנגדים נכנס לתכנית פנוי וזמין לעומת מגרשים אחרים נכנסים תפוסים וטעוני פינוי.</p> <p>1.4 קיימים פגמים בנספח הפינויים שמטיבים עם חבי' יורוקום נדל"ן ואברהם קתרי שקבלו את כל זכויותיהם במגרשים 122 ו-124 שהינם בשלב הראשון והשני של הפינויים בעוד המתנגדים מקבלים זכויותיהם במגרש 121 שהינו בשלב שלישי לאחר שיסתימו כל הפינויים ותלויים ברצונם הטוב של גני דולינגר וקתרי להשלים את הפינויים המוטלים עליהם בשלב השלישי, עובדה שתגרום לכך שהמתנגדים לא יוכלו לממש את הזכויות שהוקצו להם או למצער, רק לאחר שיבצעו על חשבונם פעולות פינוי יקרות משטחים שלא היה להם קשר אליהם.</p> <p>1.5 טבלת הפינויים במתכונתה אינה עולה עם הוראות ס' 13 לתכנית הראשית מאחר שהשלמת</p>	<p>המבורגר עברון ושות' באמצעות שמאית מקרקעין נורית ג'רבי</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

<p>1.6 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>1.7 ראה תשובה ל-1.1 ובנוסף המגרש נמצא קרוב לחלקה המקורית.</p> <p>1.8 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שהביאו בחשבון את כל המקדמים הדרושים.</p> <p>1.9 ראה תשובה ל-1.8.</p> <p>1.10 התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הנ"ל כולם או חלקם כפוף לחו"ד שמאי וכו'.</p> <p>הקצאת 5,000 מ"ר ניתנה כמנוף לפינויים וכאמור אינה אמורה</p>	<p>הפינויים בשלב השלישי בתכנית(אחריות בלעדית של גני דולינגר וקתרי) אינה תנאי לקבלת היתר בניה בגין זכויותיהם במגרשים האחרים. ולכן יש לתקן את התכנית שגני דולינגר וקתרי יקבלו זכויות במגרשים שניתן להוציא היתר בגינם רק בשלב השלישי של הפינויים ולהקצות למתנגד הנכנס עם מגרש ריק במגרש 124.</p> <p>1.6. העדר התיחסות לפינויים, לזמינותם ולשיקולים חשובים נוספים בעקרונות השומה על פיהם הוכנו לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>1.7. הקצאת הזכויות למתנגדים במגרש 121 אינה קרובה ככל האפשר למקום בו היה מגרשו הקודם וזה נדרש עפ"י ס' 122 לחוק התכנון והבניה</p> <p>1.8. התנית היתר הבניה בפינויים אינה רק עלות הפינוי אלא גם זמן הממוש שצריך לבוא לידי ביטוי בלוח ההקצאות.</p> <p>1.9. המתנגדים תלויים בבעלים האחרים השותפים במגרש 121 שכל אחד מהם נזקק לפינויו בעוד המתנגד שטחו פנוי, לוח ההקצאות לא לוקח בחשבון פגיעה זו.</p> <p>1.10. יש להקצות את הזכויות שנקבעו כתמריץ לבצוע פינויים(עד 5,000מ"ר) לבעלי שטחים שלא נדרשים לבצע פינויים וקבלו זכויות במגרש 121 ובכך יתקבל פיצוי בגין דחית הממוש.</p>		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>להקצותם למי שלא מוכיח שפינה את חלקתו.</p> <p>1.11 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>1.12 נספח הפינויים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה 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>1.13 ראה תשובה ל-1.4.</p> <p>1.14 המגרש 121 ניתן במיקום הקרוב כל האפשר לחלקת המקור חלקה 14 בגוש 6213.</p> <p>1.15 ראה תשובה ל-1.4</p>	<p>1.11. חלקות העיריה משמשות דרכים ותשמשנה כדרכים במצב החדש ולמרות זאת מקבלת שטחי מסחר בגינם.</p> <p>להלן הסעיפים הרלבנטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאית נורית ג'רבי:נספח התנועה אינו כולל קו כחול מוגדר</p> <p>1.12. סימון המבנים בנספח הפינויים אינו כולל את כל המבנים הנדרשים לפינוי ויוצר מצב כי לבעלים בתכנית זכות ממוש זכויות אך ללא מחויבות לפינוי מבנה קיים.</p> <p>1.13. הוקצו חלקים במגרש 121 הנכלל בשלב 3 של הפינויים כמו כן הוקצו במגרש 121 לבעלים מחלקות 13,14 ולעיריית ת"א ולבעלים אחרים של חלקה 14 הוקצו זכויות במגרשים אחרים.</p> <p>1.14. עפ"י הוראות החוק ס' 122 מבקשים הקצאה במגרש קרוב ובתחום חלקתינו שהינו מגרש 122.</p> <p>1.15. שוויו של מגרש 121 המוקצה נמוך יותר בגלל הדחיה במימוש עקב היותו מתוכנן לפינוי אחרון, עובדה זו לא הובאה בחשבון ע"י השמאי.</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>1.16 ראה תשובה ל-1.10</p> <p>1.17 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שהביאו בחשבון את כל המקדמים הדרושים כולל הרכב הבעלות במגרש.</p> <p>1.18 השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, מקדמי השווי מופיעים בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון בה והינם תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p> <p>1.19 ראה תשובה 1.18</p> <p>1.20 ראה תשובה 1.18</p>	<p>1.16. כל בעל קרקע מחויב לפינוי על חשבונו של חלקתו, בתחום המתנגדים אין מבנים או פולשים דולינגר וקטרי בעלים בחלקה 14 יש להם מבנים לפינוי ומוקצה להם מגרש כמעט פנוי, לכן מתקשים המתנגדים להקצאה במגרש 124 המתוכנן לשלב הראשון או מגרש 122 בשלב השני, נוצר מצב שהחלקה התפוסה יותר מקבלת מגרש זמין יותר.</p> <p>1.17. בתכנית 2988 נקבעו זכויות של 5,000 מ"ר, למינוף הפינוי. יש להקצות שטחים אלו לבעלים שאין בתחומם מבנים לפינוי והם מקבלים הקצאה במגרשים שממושם אפשרי רק בשלב האחרון וזאת כפיצוי בגין דחיה.</p> <p>1.18. הרכב הבעלויות במגרש 121 הינו מורכב לרבות בעלות ממ"י והעיריה והדבר יגרום לדחיה בממוש שלא נלקחה בחשבון ע"י שמאי התכנית.</p> <p>1.19. בחלקות העיריה לא פורטו המקדמים ומה החלק המשתתף בכל יעוד, קיים עוות בלוח האיזון בכך שחלקות ציבוריות גכללות בשווי לעומת מצב חדש בו אותם יעודים אינם נכללים בחישוב השווי ובכך העיריה מרויחה ויוצאת נשכרת פעמיים.</p> <p>1.20. לוחות האיזון אינם מפרטים מקדמים שנתנו לכל חלקה ויתכן ובכך הוקצו לבעלים שטחים שלא הביאו לידי ביטוי את היעוד לדרך במצב הקודם.</p> <p>1.21. יש למסור לבעלי הקרקע מהן</p>		
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>1.21 הוצאות עריכת התכנית יחושבו וימסרו לבעלים רק לאחר סיום התכנית ורישומה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>1.22 הוראות החוק מחייבות רשום זיקת ההנאה למעבר הציבור ואין בכך פגיעה בזכות הקנין.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ההוצאות עריכת התכנית ולבקורת ועדה מחוזית כדי להבטיח סבירות ושלא יחויבו הבעלים בריבית על סכומים ששולמו ע"י ועדה מקומית.</p> <p>1.22. יש לתקן הוראות ס' 6.5 בתקנון באופן שתרשם "זיקת הנאה למעבר" ללא ציון "לציבור" וזאת מכיוון שאלו שטחים לשמוש הדיירים בלבד ובכך נפגעת זכות הקנין והפרטיות.</p>		
<p>2.1 לוח האיזון נערך ע"י שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתו שלקחו בחשבון את כל המקדמים הדרושים כולל הרכב הבעלות במגרש.</p> <p>2.2 ההתנגדות אינה ברורה ולא ניתן להבין מהם העיוותים הקיימים לטענתו בזכויות המתנגדת.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המתנגדת הינה יורשת של בעלים בחלקה 104 בגוש 6213 תוינה יוסף וטוענת לעוותים בטבלת האיזון.</p> <p>2.1 שמאי הועדה לא התייחס בשיקולים ועקרונות שהניח לנושא החזקת החלקה בשלמות.</p> <p>2.2 לאחר בחינת זכויות המתנגד במצב החדש בהשוואה לבעלים אחרים, הרי שלטענתו בטבלה קיימים עוותים משמעותיים בזכויות המתנגדת בהשוואה לבעלים אחרים. ומביא דוגמה מבעלים אחרים בתכנית שממחיש את טענתו.</p>	<p>אבלין תוינה באמצעות שמאי מקרקעין שמעון רוז</p>	<p>2</p>
<p>3.1 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. 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>3.1 שמאי הועדה לקח בחשבון חלקות ריקות ופנויות ללא התחשבות במחזיקים, בקרקעות המתנגד יש מעט פולשים ולפיכך יש להעלות את ערך חלקתו ובכך את שווי ההקצאות והאיזון.</p> <p>3.2 למתנגדים הוקצו דירות במגרש 122 שבו מצויים בעלים רבים</p>	<p>המתנגד מר אברהם קטרי והמתנגדים זינגר נתן, זינגר אריה, זינגר יהודית זינגר יחזקאל שכולם ע"י עו"ד ליאן קהת</p>	<p>3</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./1948/06</p> <p>3.2 נספח הפיננסי נערך ע"י אדריכל התכנית בהתבסס על שיקולים אובייקטיביים של זמינות הפיננסי ומתן היתרי בניה. כמו כן נאמר שאם בעלים יזום פיננסי בחלקתו יוכל להתאפשר לו זמינות בניה במסגרת שמאפשר נספח הפיננסי.</p> <p>3.3 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה ולא ע"י הפקעה, וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>3.4 ראה תשובה 3.3.</p> <p>3.5 השטחים האקוילנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי ושטחיהם הנומינליים כפי שנלקחו בחשבון ע"י השמאי.</p> <p>3.6 טבלאות ההקצאה ולוח האיזון נלקחו בחשבון בהתאם להוראות מבא"ת המחייבות עפ"י משרד הפנים.</p> <p>3.7 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון הינו</p>	<p>נוספים מה שיעכב את זמינות הבניה ומוריד את ערך המקרקעין וזאת לעומת מגרש 124 בו בעלים בודדים. מבקש ללהקצות למתנגד במגרש 124 או לפצותו ביח"ד נוספות.</p> <p>3.3 בטבלת ההקצאות הוקצו זכויות למגורים ומסחר בגין חלקות בבעלות העירייה שהופקעו בעבר, אנו מתנגדים לכך שהעירייה תפחית הקצאות של בעלים פרטים ע"ח הפקעות עבר של העירייה.</p> <p>3.4 הקצאות העירייה בשטחי מגורים ומסחר הינם בנוסף להקצאת שטחים ציבורים בשיעור של כ-40% ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות הנדונות ולכן מגרשים ביעוד ציבורי ע"ש הרשות בין שהופקעו בתמורה או ללא תמורה יובאו בחשבון במצב הנכנס והיוצא כשטחים ביעוד ציבורי.</p> <p>3.5 השמאי לא פרט את השטחים בהתאם לכל יעוד אשר נכללו בטבלה במצב הקיים ולכן לא ניתן לבדוק טעויות בעריכת הטבלה.</p> <p>3.6 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958. בתקנות נקבע כי יש לציין את שווי של המגרש המקורי והמוצע, וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>3.7 במגרש שהוקצה למתנגד אין שטחי מסחר לא ברור מתוך הטבלה מהו</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>מאוזן מבחינת זכויות הבעלים. המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הפיצוי שנתן לבעלי המקרקעין אשר לא קבלו במגרשים שטחים מסחריים.</p>		
<p>4.1-4.2 יצויין כי התנגדות זו נדונה במסגרת דיון בהתנגדויות למתחם הדרומי, והחלטת הוועדה קבעה כי "יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר הבניה יהיה פתרון חדר האשפה של מגדל המאה". בהמשך לכך מומלץ כי סעיף זה יחול גם על תכנית זו ויתוקן כלהלן: " במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח וכחלק מהתנאים להיתר הבניה שיוצא בתחום שיכלול את החלקה בה ממוקמים כיום מבנה חדר האשפה ועמדת רכב כיבוי האש של מגדל המאה, יוצגו פתרונות לנושאים אלה אשר יאושרו ע"י מה"ע ויבוצעו ע"י מבקשי ההיתר." 4.3 להוראות התכנית תתוסף הוראה כמוצע בסעיף זה.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>בהתבסס על הוראות התכנית הראשית בכל הנוגע לנגישות לחניון השקם הקיים ובמגדל המאה מבקש: 4.1 לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות לגישה לחדר אצירת אשפה ועמדת רכב כיבוי אש. 4.2 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. 4.3 להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה.</p>	<p>הירקון אחזקות בע"מ ואמות השקעות בע"מ – באמצעות - גיוור רובינשטיין</p>	<p>4</p>
	<p>5 ראה התנגדות מס' 4 – הירקון אחזקות – "מגדל המאה"</p>	<p>ליברטי פרופרטיס בע"מ</p>	<p>5</p>
<p>6.1 כל טענות המתנגד ודרישותיו כי תבוצע הקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו על ידי כבוד ביהמ"ש (עתמ 1948/06). לאור זאת מתייתר 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</p>	<p>6.1 יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים.</p>	<p>דוד תג'ר ע"י עו"ד גיל-עד חריש</p>	<p>6</p>

<p>התכנית הראשית בדיונים בועדה המחוזית ונדחתה.</p> <p>6.2 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.</p> <p>6.3 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.</p> <p>6.4 לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד.</p> <p>6.5 זכויות הבניה שהוקצו במסגרת התכנית הראשית נקבעו בהתאם לנתוני המקום, כושר נשיאתו, והיבטים תכנוניים בלבד.</p> <p style="text-align: right;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>6.2 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 הזכויות המוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים.</p> <p>6.3 יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים זכויות בגין פיצוי מחזיקים.</p> <p>6.4 יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש.</p> <p>6.5 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>		
<p>7.1 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>להלן הסעיפים הרלוונטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאי המקרקעין יגאל אברהמוב :</p> <p>7.1 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>המתנגדים שמואל ודבורה איצקוביץ' באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>	<p>7</p>

<p>7.2 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p> <p>7.3 ראה הערות בסעיף 7.ג לעיל.</p> <p>7.4 בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p> <p>7.5 השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף ד.</p> <p>7.6 כמפורט בהתיחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p> <p>7.7 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון הינו מאוזן מבחינת זכויות הבעלים.</p> <p>7.8 נספח הפיננסיים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה 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>7.9 חלקם של שמואל ודבורה</p>	<p>7.2 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>7.3 שטחי העיריה מתוך התכנית 35% הכולל יעודים שונים ציבוריים ומגורים, יש להפחית חלקן של עירית ת"א ומדינת ישראל בגלל הכנסת שטחי ציבור ואז יגדל חלק המתנגדים בתכנית.</p> <p>7.4 לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>7.5 לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד.</p> <p>7.6 אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים.</p> <p>7.7 לא ניתן להבין מהו הקשר בין השווי הנכנס לשווי היוצא בלוח האיזון.</p> <p>7.8 אין התיחסות לכך שהדיירים גרים במבנה הקיים ו אין התיחסות לשווי המבנה שעפ"י תקן מועצת השמאים</p> <p>7.9 חלקם של שמואל ודבורה</p>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>איצ'קוביץ' 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>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>			
<p>8.1 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 .</p> <p>8.2 ראה תשובה 8.1.</p> <p>8.3 הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית. יש לציין כי הזכויות הינם בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר.</p> <p>8.4 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</p>	<p>8.1 לעיריית ת"א הוקצו זכויות לשמושי מגורים תמורת שטחי ציבור שהופקעו על ידה. כל עוד שטחי הציבור המוצעים שוים או גבוהים משטחי ציבור קיימים אין סיבה שהעירייה תקבל הקצאה בתכנית.</p> <p>8.2 נטען בביהמ"ש ע"י העירייה ששטחי הציבור הינם שטחים בלתי סחירים ולמרות זאת נכנסו להקצאה וקבלו שווי יחסי.</p> <p>8.3 סימון בקו הכחול באמצע הדרך הינו מלאכותי ומשנה את כמות השטחים המיועדים לדרך הנכנסים לתכנית ומתקבלת בגינם הקצאה.</p> <p>8.4 שמאי הועדה לא הביא בחשבון את השפעת הפינויים על שווי מצב נכנס(עלויות פינויו ודחיה בגינם).</p>	<p>קרון גמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות (מבטחים) ע"י עו"ד חיים וינטרוב המבורגר עברון ושות' ובאמצעות שמאי מקרקעין מנחם מלוכנא</p>	<p>8</p>

<p>כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>8.5 לא ניתן היה לבנות בחלקה 26 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> <p>8.6 ראה תשובה 8.5</p> <p>8.7 ראה תשובה 8.5</p> <p>8.8 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>8.9 אין פגיעה בבעלי חלקות פנויות כי כל החלקות הוערכו ע"י שמאי התוכנית כחלקות פנויות ולכן לא אמורה לבטא פערי שווי. התכנית הראשית 2988 נותנת תוספת עד 5,000 מ"ר כמנוף לפינוי רק לאחר הגשת חו"ד שמאי מקרקעין ולאחר ששוכנעה הועדה שיש צורך לתת תוספת בניה לביצוע הפינויים ובכך אין קשר לשווי הנכס.</p> <p>8.10 תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות המתנגדות למבנה אחד ככול הניתן.</p>	<p>8.5 התכנית בטלה את חלקה 26 כולה שהיתה זמינה לבניה וחלקה את החלקה לתכניות מפורטות סמל צפון וסמל דרום.</p> <p>8.6 תכנית 2988 הראשית יצרה זיקה בין ניצול זכויות הבניה לבין כמות הפינויים מה שפגע בחלקה 26 הזמינה לבניה.</p> <p>8.7 לא נלקח מקדם בגין דחיה שאם היה נלקח חלקה 26 היתה נכנסת עם זמינות בניה גבוהה.</p> <p>8.8 שווי נכס תפוס במצב הנכנס לתכנית צריך לקבל מקדם שווי נמוך יותר המבטא את הטרדה הכרוכה בפינויים (זמן, עלות).</p> <p>8.9 תכנית 2988 קובעת רזרבה של כ- 5,000 מ"ר שמהווה תמריץ לפינויים ותחולק בין בעלי הנכסים התפוסים, דבר היוצר פגיעה כפולה בנכסים הפנויים מצד אחד לא מבטא פערי שווי בין חלקות פנויות לתפוסות ומצד שני מפצה בעלי חלקות תפוסות בתוספת שטח בנוי. בכך שווי נכס תפוס במצב הנכנס גבוה משווי נכס פנוי.</p> <p>8.10 קג"מ מקבלת זכות ל- 12.21 יח"ד המפוצלות בין שני מבנים. פיצול הזכויות מקטין את השווי המצרפי של סה"כ היחידות בשל הצורך לפצל את מאמצי הייזום בין שני הנכסים במבנים שונים ובמושע עם בעלים אחרים. מבקשים לרכז זכויות קג"מ במבנה אחד.</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>8.11.8.5 תשובה 8.5</p> <p>8.12.8.5 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. כמו כן נלקחו ע"י שמאי התכנית כל המקדמים שלדעתו שקפו נכונה את כניסת הבעלים בתכנית.</p> <p>8.13.8.13 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.</p> <p>8.14.8.14 תשובה ל-8.13</p> <p>8.15.8.10 תשובה ל-8.10</p> <p>המלצה : לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיף 8.10,8.15 לדחות את יתר סעיפי ההתנגדות.</p>	<p>בנוסף טענות עו"ד וינטרוב :</p> <p>8.11 העדר התייחסות לפיניויים וזמינות בעקרונות השומה על פיהם הוכן לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>8.12 תכנית קודמת 484 לא קבעה הגבלות בבניה כתנאי ממוש פיניויים. בעלי חלקה 26 השקיעו בפיניויים ושמרו על חלקה פנויה ולכן יכלו לממש את זכויות הבניה למעט הצורך בהכנת תכנית בינוי ולכן היה צריך לשכלל את הזמינות המידית בחלקה הנכנסת. בנוסף יש לשקף את יתרונה כחלקה גדולה במצב הנכנס.</p> <p>8.13 העירייה מקבלת עבור דרכים שישמשו כדרכים במצב החדש שטחי מגורים ומסחר וזאת ע"ח בעלים אחרים בתכנית.</p> <p>8.14 למרות הגדלת שטחי הציבור המוקצים לעירייה העירייה עדיין תהנה מיח"ד במצב היוצא בגין דרכים במצב הקיים.</p> <p>8.15 יח"ד שהוקצו למתנגדים במגרשים 122 ו-123 מבקשים לרכון במגרש אחד.</p>		
<p>9.1 כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מהסיבה שתכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה.</p> <p>9.2 לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא הפינויים והמצאת ערבויות</p>	<p>עיקר ההתנגדות לנושא החלוקה החדשה כמפורט להלן :</p> <p>9.1 יש לקבוע את זכויות הבעלים על פי ערך האדמה הרשומה על שמו.</p> <p>9.2 יש להעריך קרקע תפוסה בערכה עבור קונה מרצון ויש לדרוש מבעלי הקרקע התפוסה להמציא ערבויות לפינוי.</p>	<p>רמ-נח בע"מ, אפרים בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ ע"י עו"ד שוב נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין שאוול רוזנברג</p>	<p>9</p>

<p>מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988.</p> <p>9.3 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 אי-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור.</p> <p>9.4 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>9.5 ראה תשובה ל-9.3.</p> <p>9.6 שמאי הועדה הינו שמאי בלתי תלוי שערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>9.7 ראה תשובה 9.6.</p> <p>9.8 שמאי הועדה הביא בחשבון את כל המקדמים האקויוולנטים הנדרשים לדעתו ל לוח ההקצאות וטבלת האיזון.</p> <p>9.9 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>9.10 שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא</p>	<p>9.3 יש להתחשב בשטח הרשום המלא של חלקה מס'26.</p> <p>9.4 שמאי התכנית לא פרט בחו"ד את שטחי החלקות הכלולות בחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישור תכנית 2988 ועל כן לא ניתן לבדוק את נכונות הטבלה.</p> <p>9.5 שמאי התכנית לא הביא בחשבון את החלטת הועדה המקומית מס' 10978 מיום 12.4.59 שלפיה נקבע כי בחלקה 26 בגוש 6213 תחושבנה זכויות הבניה לפי שטח הפקעה תאורטי של 25% בלבד.</p> <p>9.6 ראוי למנות שמאי בלתי תלוי לבדיקת טבלאות החלוקה בהתאם להוראות סע' 122(4) לחוק.</p> <p>9.7 טבלת ההקצאות ולוח איזון נעשו בניגוד להוראות תקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958.</p> <p>9.8 שמאי הועדה טעה בקובעו מקדם אקויוולנט שווה לכל החלקות בחזית המסחרית בשעה שמדובר בחלקות בשטחים ומיקומים שונים.</p> <p>9.9 במצב קיים נקבעו לעיריית ת"א זכויות שאינם שלה שטחי הציבור שבבעלות העירייה צריכים לבוא בחשבון כשטחי ציבור במצב הנכנס והיוצא.</p> <p>9.10 במצב החדש יש להביא בחשבון ערך</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>9.11 ראה תשובה 9.1.</p> <p>9.12 נושאים המפורטים בתכנית שבנדון הם בינוי ופיתוח ואיחוד וחלוקה מחדש, ולפיכך ניתן לערוך בשלב זה שינויים בבינוי במסגרת הזכויות בהתאם לתכנית הראשית.</p> <p>9.13 חלקי המתנגדים בתכנית כולל מיקומם בנספח הפיננסיים הינם בשקול דעת של שמאי התוכנית ועורך התכנית להביא את התכנית לאיזון בין בעלים וביצוע יישום התכנית וממושה.</p> <p>9.14 עשה סקר פיננסי מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסיים הנלווה לתכנית.</p> <p>9.15 עפ"י סעיף 12.3 לתכנית הראשית 2988 שטחים ציבוריים שהועברו ע"ש העירייה בתמורה הובאו בחשבון בתחשיב "מצב נכנס". ולכן קבלה העירייה בגינת הוקצו זכויות למגורים ומסחר, שטחי הציבור הינן הפרשה לצרכי ציבור המחויבת עפ"י חוק.</p> <p>9.16 ראה תשובה 9.15.</p> <p>9.17 תכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה, וכך התיחס שמאי התכנית לקרקע ריקה ופנויה במצב הנכנס.</p> <p>9.18 ראה תשובה 9.17.</p> <p>המלצה :</p>	<p>השטחים שהעירייה מקבלת ואשר נועדו לצרכי ציבור, בין בקרקע נפרדת ובין אם הם זכויות בנייה בבנינים החדשים.</p> <p>9.11 אין להביא בחשבון לזכות המתנגדים את ערך הבניה החדשה שלא נועדה לפניו והריסה.</p> <p>9.12 תכנית משנה את הבינוי דבר אשר עלול לגרור התנגדויות שיעכבו את ממוש התכנית.</p> <p>9.13 לא ברור איך נקבעו חלקי המתנגדים בתכנית, מה גם שיש חשיבות למיקום ברשימת הפיננסיים.</p> <p>9.14 רשימת הפיננסיים אינה נכונה ואינה תואמת את סקר הפיננסיים הרשמי.</p> <p>9.15 לעירייה הוקצו זכויות למגורים ומסחר בנוסף לשטחי ציבור שהוקצו בשיעור 40% ובנוסף להפקעות עבר מהחלקות הנדונות.</p> <p>9.16 הקצאת זכויות לעירייה מהווה פגיעה בזכויות הקנין של יתר הבעלים.</p> <p>9.17 שמאי הועדה הביא בחשבון שווי החלקות כריקות ופנויות ללא התחשבות במחזיקים אשר חלקם פולשים מזה שנים ובכך נפגעו הזכויות של בעלים שפינו פולשים בממון רב.</p> <p>9.18 קרקע תפוסה ע"י דייר מוגן או פולש המחזיק הרבה שנים שוויה צריך להיות נמוך מקרקע פנויה והשמאי צריך להביא בחשבון במצב הקיים</p>		
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

לדחות את ההתנגדות.	את הפלישה והזמן הרב המותנה בבצוע הפינוי.		
<p>10.1 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>10.2 ראה תשובה 10.1</p> <p>10.3 לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה.</p> <p>10.4 בהוראות פרק ג סימן ז' ס' 122 לחוק לא נאמר לכלול מבנים בשווי היחסי.</p> <p>10.5 שמאי התכנית העריך את הקרקע כפנויה לכן באיזון השווי היחסי בין הבעלים לא ניתן משקל לעובדה שיש צורך בפנינויים.</p>	<p>ההתנגדות נתמכת בחו"ד של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג. התנגדות ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון, קיפוח המתנגדת בלוח ההקצאות והקצאת זכויות יתר שלא כדין לעיריית תל אביב.</p> <p>10.1 העירייה הינה הבעלים בהיקף של 15.147% משווי החלקות המיועדות לאחוד וחלוקה מחדש, נתון זה שגוי מכיוון שלקח בחשבון במצב הנכנס שטחים שמקורם ביעוד ציבורי, מאידך הוקצו לעיריה שטחים ליעוד ציבורי עצומים שהקצאה זו לא חושבה במסגרת איזון הזכויות הנכנסות של העיריה. ובמום מסתבר שהוקצה לעיריה גם מקרקעין "כלכלים" בשווי של 15.147% מהבמגרשים שיעודם "מגורים מיוחד".</p> <p>10.2 הקצאת השטחים לצ"צ הינה להיקפים שעולים על 40% ללא תמורה. על כן יש להתייחס לשטחים אלו כמחייבים בחינה לעניין תשלומי איזון ו/או תשלום פיצויי הפקעה.</p> <p>10.3 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.</p> <p>10.4 השווי היחסי חושב לקרקע מבלי שנלקחו בחשבון המבנים. עקרון זה נוגד הוראות סעיף 122 לחוק. ראוי וצודק להכליל את המבנים במצב הקודם בטבלת האיזון.</p>	<p>חברת קורטינה פיננשל ישראל(1994), חברת בוני סומייל בע"מ, חברת ברכה והצלחה נכסים בת"א בע"מ ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – שאול רוזנברג</p>	<p>10</p>

<p>10.6 ראה תשובה 10.5</p> <p>10.7 נספח הפיננסיים תואם לדרישות תכנית 2988, ומתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם.</p>	<p>10.5 התכנית אינה מייחסת בהקצאת הזכויות משקל לעובדה כי חלק מהמקרקעין בתחום התכנית אשר בו יש צורך בפיננסיים ויש לקנות זכויות שיאפשרו את פינוי המחזיקים.</p> <p>10.6 יש לשקף בטבלת ההקצאות גם את העובדה שעל הבעלים להשקיע "משאבים כלכליים" בפינוי שערכם גבוה יותר משווי הפינוי.</p>	
<p>10.8 בנספח הפיננסיים נקבע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין.</p>	<p>10.7 נספח הפיננסיים והשלביות אינו תואם דרישות תכנית 2988 ומבטא החמרה באופן חישוב אחוזי הפיננסיים הנדרשים בכל שלב בתכנית לעומת סך הפיננסיים במתחם. אחוזי הפיננסיים הנדרשים בכל שלב חושבו לא מתוך סך כל המחזיקים עפ"י סקר שנערך ע"י הועדה המקומית ובכך יוצר קושי בממוש התכנית.</p>	
<p>10.9 בתכנית 2988 נקבע מנגנון תוספת של עד 5,000 מ"ר כמנוף לפינוי רק לאחר הגשת חו"ד שמאי מקרקעין ולאחר ששוכנעה הועדה שיש צורך לתת תוספת בניה לביצוע הפיננסיים ואין צורך לכלול שוב הוראה בתקנות התכנית.</p>	<p>10.8 העיריה הטילה על הבעלים הפרטיים פינוי נוסף של דוד תגיר על גג החניון המצוי במקרקעין ומוטל על העיריה עצמה וזאת בניגוד לדין ויש להוציא פינוי זה ממטלות הבעלים הפרטיים.</p>	
<p>10.10 השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו הינם שטחים פנויים.</p>	<p>10.9 המתנגדת דורשת את הפעלת מנגנון להקצאת זכויות בהיקף 5,000 מ"ר כ"מנוף" לממוש פיננסיים בשטחי התכנית, עפ"י ס' 8.3.1 לתכנית 2988. לגישת המתנגדים יש צורך לכלול בתקנות הוראה מפורשת המפעילה מנגנון זה.</p>	
<p>10.11 השטחים האקוילנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, מקדמי השווי מופיעים בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון בה והינם תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p>	<p>10.10 התכנית המתארית מטילה על הבעלים הפרטיים לדאוג לפיננסיים לא רק של השטחים המוקצים למגורים אלא אף לדאוג לפיננסיים של שטחים שהתכנית מייעדת לצ"צ, על כן יש צורך בתכנית זו ליצר את המנגנון שיסייע להגשים את המטלה הציבורית ולהפעיל את הסעיפים</p>	

<p>10.11 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>10.12 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>10.13 לא ניתן להתייחס, הטענה אינה מפורטת.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הני"ל. פעולה זו תביא לנקודת התחלה של קרקעות פנויות שהיא נקודת ההתייחסות של שמאי התכנית. התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד שמאי רוזנברג :</p> <p>10.11 יש להורות לוועדה לפרט את השטחים בהתאם לכל יעוד אשר נכלל בטבלה במצב הקיים, כדי שניתן לבדוק אם נערכה כראוי.</p> <p>10.12 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958. בתקנות נקבע כי יש לציין את שוויו של המגרש המקורי והמוקצה במקומו, וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>10.13 טבלאות ההקצאה לא הובאו בחשבון ע"י השמאי זכויות חב' סומייל בע"מ בחלקה 26 בגוש 6213 בשטח 87 מ"ר במצב הנכנס.</p>		
<p>11.1 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>11.2 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p> <p>11.3 ראה הערות בסעיף 7.ג לעיל.</p>	<p>11.1 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>11.2 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>11.3 אין הסבר מדוע לא בוצע שחזור חלקות והקצאת השטחים עפ"י שטחים משוחזרים.</p>	<p>המתנגדים גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה ע"י עו"ד יצחק פרידמן באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>	<p>11</p>

<p>11.4 בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים.</p>	<p>11.4 שטחי העיריה מתוך התכנית 35% הכולל יעודים שונים ציבוריים ומגורים, יש להפחית חלקן של עירית ת"א ומדינת ישראל בגלל הכנסת שטחי ציבור ואז יגדל חלק ההמתנגדים בתכנית.</p>		
<p>11.5 השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה.</p>	<p>11.5 לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון.</p>		
<p>11.6 כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד.</p>	<p>11.6 לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד.</p>		
<p>11.7 עפ"י שמאי התכנית לוח האיזון הינו מאוזן וקיימת הפרדה בין יעודים שונים שניתנו מקדמי שווי שונים.</p>	<p>11.7 אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים.</p>		
<p>11.8 שוויו היחסי של השווי הנכנס והיוצא הינם שווים</p>	<p>11.8 לא ניתן להבין מהו הקשר בין השווי הנכנס לשווי היוצא.</p>		
<p>11.9 נספח הפיננסיים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה 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>11.9 אין התייחסות לכך שהדיירים גרים במבנה הקיים ו אין התייחסות לשווי המבנה שעפ"י תקן מועצת השמאים</p>		
<p>11.10 חלקם של גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה צריך להיות כאמור בטבלת האיזון, ואין להפחית את החלק של עירית ת"א ומדינת ישראל שכן הובאו בחשבון רק שטחים שנרכשו ע"י העיריה</p>	<p>11.10 חלקם של גדעון לביא, זאב לביא ואורי לבנה 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</p>		

בתמורה. המלצה : לדחות את ההתנגדות.	ושטחים לצרכי ציבור.		
<p>12.1 ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע אלא ככל הנראה של טוענים לזכויות בקרקע על סמך חוזים. טענות אלה אינם מענינה של התכנית, הן ענין של הבעלים בינם לבין בעלי זכות חוזית בקרקע.</p> <p>12.2 ראה תשובה 12.1</p> <p>12.3 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>12.4 התיחסות השמאי הינה רק לזכויות מוקנות בגין בעלות בתכנית ולא להסכמים שנערכו ועדיין לא הגיעו</p>	<p>לטענת המתנגדים הינם בעלי זכות להרשם כבעלים של המקרקעין המצויים בתחום התכנית. זכויות שנרכשו מליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן-"ליברטי") בהתאם להסכם מכר מיום 15.3.06 ועל חלק מהחלקות מופיע הערת אזהרה לטובת המתנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>12.1 עפ"י לוח ההקצאות בגין המקרקעין זכאיות העירייה וליברטי להקצאות בסך 483,882/1,000,000 חלקים במגרש 124 הואיל והמתנגדים טוענים למלוא זכויות העירייה וליברטי במקרקעין, המתנגדות מבקשות להיות זכאיות בחלקן של ליברטי והעירייה במגרש 124.</p> <p>12.2 לא הובאו בחשבון הזכויות של המתנגדות בחלקה 26 וזאת בניגוד גמור להתחיבות העירייה במכתבם של אגף הנכסים</p> <p>12.3 עפ"י לוח ההקצאות הוקצו לעירייה בנוסף לשטחים הציבוריים שהוקצו לה בתכנית הוקצו זכויות במגרשים המיועדים למסחר ומגורים וזאת בגין חלקות קיימות שבבעלות העירייה, אשר הופקעו על ידה בעבר לצרכי ציבור ושולמו תמורה נמוכה המשקפת ערך של מקרקעין ליעוד ציבורי.</p> <p>12.4 הזכויות בגין החלקות הרשומות ושטרם נרשמו הוקצו במגרש 124 לליברטי ולעירייה והזכויות מכח חלקה 26 הוקצו במגרש 123 ולפיכך יש לתקן את לוח ההקצאות</p>	<p>אפיקי אס.איי.גי'ישר אל) נכסים בע"מ, ש.א נכסי הכוכבים בי"מ ומלון קרלטון נהריה LLC באמצעות עו"ד זיו לב</p>	<p>12.</p>

<p>לממוש קייניני.</p> <p>12.4 נספח הפיניויים הנלווה לתכנית, קבע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין.</p> <p>12.5 התכנית שבנדון אינה קובעת התניה זו, מה גם שהחלקות הציבוריות בתכנית זו הינן חלקות פנויות.</p> <p>12.6 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ולהקצות לעירייה מתוך חלקיה בשטחים סחירים במגרשים 121 או 122 זכויות נוספות שוות ערך לחלק הרלבנטי מתוך חלקה 26 אשר נרכש ע"י השקם במסגרת הסכם 1976.</p> <p>12.5 אין להתנות את ביצוע שלבי הבניה בפניוי החלקה הציבורית</p> <p>12.6 אין להקצות לעירייה זכויות בשטחי מגורים ומסחר בגין היותה בעלים של שטחים ציבוריים.</p>		
<p>13.1 שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>13.2 שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים.</p> <p>13.3 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לעקרונות והשיקולים המקובלים ובהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>13.4 שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה.</p> <p>13.5 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל</p>	<p>13.1 פגיעה קשה בזכויות המתנגד עקב הקצאת שטחים שלא כדין לעירייה וזאת בנוסף לשטחי ציבור הכלולים בתכנית ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות בתכנית.</p> <p>13.2 טבלת האיזון לא פרטה את השטחים בהתאם לכל יעוד שנכללו בטבלה במצב הקיים לכן לא ניתן לבדוק אם הטבלה נערכה כראוי.</p> <p>13.3 טבלת האיזון לא נערכה בהתאם לתקנות בנין ערים(תכנית לחלוקה חדשה או אחוד מגרשים) התשי"ט-1958, ולכן לא צוינו שוויו של המגרש המקורי והמוקצה. וכמו כן הטבלה לא נערכה בהתאם לנוהלי מבא"ת.</p> <p>התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד שמאי רוזנברג :</p> <p>13.4 הקצאת זכויות מגורים ומסחר לעירייה בגין חלקות בבעלות הינה בנוסף להקצאת שטחי ציבור בשיעור של כ- 40% ובנוסף להפקעות עבר שבוצעו מן החלקות הנדונות. ובכך מקטינה את</p>	<p>13. חברת יורוקום נדל"ן בע"מ ע"י עו"ד מרדכי גרינפלד נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – שאול רוזנברג</p>	

<p>בעל חלקה לפנות על חשבונו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/1948/06.</p> <p>13.6 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויותיהם של שאר בעלי הזכויות בקרקע.</p> <p>13.5 שמאי הועדה הביא בחשבון את החלקות הנכללות בתכנית כפנויות וריקות ללא התחשבות במחזיקים למרות שהעמדות השמאיות תומכות בלקיחה בחשבון של הפינויים הנדרשים אם בהפחתה או בתוספת שווי גבוה יותר.</p> <p>13.6 טבלת ההקצאות ולוח איזון לא נערכו בהתאם לתקנות בנין ערים(מחוז ת"א)(תכנית לחלוקה חדש או לאחוד מגרשים) התשי"ט-1958. בתקנות נקבע כי יש לציין את שווי של המגרש המקורי והמוקצה במקומו.</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>14.1 שמאי הועדה ערך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם להוראות נוהל מבא"ת הנדרש עפ"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובהתאם לכך צוינו כל היעודים שנלקחו בחשבון במצב הנכנס וללא צורך בפרוט ערכי שווי או אקוילנט.</p> <p>14.2 החלקה הינה חלקת מושע ולכן אין חשיבות למיקום ספציפי בחלקה הנכנסת. בנספח הפיננסי נקבע מנגנון שקובע שהבעלים הפרטים יפנו את חלקתם ובנוסף יפנו את שטחי הציבור באופן יחסי לחלקם בתכנית והכל נעשה כדין. כל שינוי במנגנון הפיננסי שיחייב 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>14.3 במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מכל מבנה 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>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>14.1 טבלת האיזון ערוכה באופן המנוגד לחוק ללא פרוט מינימלי של ערכי שווי כספי או אקוילנט וללא היעודים השונים שהובאו בחשבון במצב הנכנס וללא המקדמים שהובאו בחשבון, לכן מבקשים מהשמאי לצרף נתונים חסרים.</p> <p>14.2 אנחנו מחזיקים קרקע פנויה מתנגדים להוראות התכנית המטילות הוצאות הפיננסי על כולם בהתעלם מאחריות הבעלים התפוסים. מבקשים שבהוראות התכנית יקבע מנגנון לפינוי שטחים ממחזיקים ע"י בעלי אותם שטחים תוך מתן תמריצים לפינוי מהיר. לחלופין יש לקבוע שווי מופחת לבעלי קרקעות תפוסות.</p> <p>התיחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד השמאי גיל הרצברג:</p> <p>14.3 שוויו של בית מגורים של ברימן לא נלקחו בחשבון בתחשיבי השווי היחסי.</p>	<p>יעקב ברימן בעלים בחלק מחלקות 13,14 בגוש 6213 ההתנגדות נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – גיל הרצברג</p>	14
<p>15.1 תכנית 2988 הינה תכנית מאושרת כדין משנת 2005, נתקיימו בה הליכי הפרסום הקבועים בחוק וניתן היה להגיש התנגדות במהלך תקופת הפקדתה. לאחרונה מקדמת עיריית תל אביב יפו</p>	<p>15.1 המתנגדים לא היו מודעים לקידומה של תכנית בהיקפי בניה גדולים אלה, ולראיה לא הוגשו התנגדויות כלל מצד דיירים או בעלי דירות ברחוב. התכנון מתעלם מדיירי הרחוב ולא התקיים שיתוף הציבור בין יוזמי ומתכנני התכנית,</p>	<p>15. שפיצר שמחיוף שינפלד, עו"ד בשם דיירים ברחוב בן סרוק</p>	15

<p>תכנית לשיתוף הציבור, אשר טרם הושלמה ואושרה, לרבות בתקופת קידום התכנית הראשית (2988). מכל מקום יש לציין כי הליך זה אינו קבוע בחוק.</p> <p>עוד יצויין כי התכנית שבנדון הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. תכנית זו אינה מגדירה את היקף זכויות בניה כי אם את פריסת הבינוי הנובע מהיקף הזכויות שנקבע בתכנית הראשית, וכן את הליך האיחוד והחלוקה מחדש במתחם.</p> <p>15.2 התכנית המוצעת כוללת בינוי בחטיבת קרקע אשר כיום אינה מתוכננת ובנויה באופן אקראי במבנים רעועים, ולפיכך התכנון המוצע אכן משנה את פני הרחוב והסביבה כולה. יחד זאת התכנון מביא בחשבון את הבינוי הקיים באופן הבא:</p> <p>1. קו הבניין למגדל המזרחי המתחם זה כלפי רחוב בן סרוק הינו 16 מ'. 2. הבינוי המוצע הגובל ברחוב הינו בינוי מרקמי, הכולל עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות עליונות חלקיות, סה"כ 8 קומות. 3. התנועה העוברת ברחוב כולל הכניסה לחניונים תהיה בתת הקרקע והרחוב יפותח כרחוב משולב הכולל חניה ניצבת. 4. רחוב בן סרוק הורחב מ-14 מ' ל-19 מ'.</p> <p>15.3 מסמכי התכנית שבנדון כוללים בדיקה סביבתית לנושא משטר הרוחות, וקובעת סדרת הנחיות למיתון מטרדים אלה. יישום ההנחיות והצגת האלמנטים האדריכליים הנידרשים לכך יהיה לעת אישור</p>	<p>(אשר ביניהם כלולה עיריית תל אביב יפו) לדיירי הרחוב במטרה להקטין את הפגיעה בהם.</p> <p>15.2. רחוב בן סרוק הינו רחוב צר ושקט ואופיו ייפגע כתוצאה מהבינוי המוצע.</p> <p>15.3. התכנית לא לוותה בסקר סביבתי מספק בנושאי אקוסטיקה, זיהום אויר, תנועה וחניה, הצללה, משטר רוחות יחד עם זאת נקבע כי בסביבת המגדלים צפויה רמות רוח קשות, אשר לא גרמו לבחינה מחודשת של הבינוי המוצע.</p>		
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>תכנית עיצוב אדריכלי, ויוטמע בשלב היתרי הבניה.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי תציג פתרונות בהתאם לחו"ד הסביבתית לנושא מיתון מטרדי הרוחות, מטרדים אקוסטיים, וזיהום אויר. בנוסף, ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לדו"ח סביבתי בנושאים כמפורט לעיל. היתר הבניה יכלול את מסקנות הדו"ח כאמור. לתכנית בוצע בה"ת מקיף אשר נבדק ואושר ע"י גורמי התנועה.</p> <p>15.4 מיקום הכניסות והיציאות לחניונים הינו בתת הקרקע על מנת להמנע ממטרדי זיהום אויר ורעש לדיירי רחוב בן סרוק. התכנית הראשית קובעת כי נספח התנועה הינו נספח מחייב לנושא הכניסות היציאות לחניון התת קרקעי, אך לעת הוצאת היתר בניה ניתן לשנות מקום זה באישור גורמי התנועה המוסמכים.</p> <p>15.5 התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח סביבתי ואיחוד וחלוקה מחדש. התכנית כוללת שינוי בהעמדת המגדלים ביחס לנספח הבינוי המנחה בתכנית הראשית- המגדל המזרחי הוסט לכיוון צפון, וזאת ללא שינוי בהיקף השטחים של כל ייעוד וייעוד לרבות השטחים הפתוחים. התכנית לוותה בחו"ד סביבתית אשר מסקנותיה ייושמו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח</p>	<p>בנוסף, מימצאי הסקר שנערך לפני כ-10 שנים העלו כי מימוש התכנית יפגע בדיירי רחוב בן סרוק.</p> <p>15.4. מיקום הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי יהווה מטרד לתושבי הרחוב, מבקשים לבטל כניסה ויציאה זו וכי נושא זה ייקבע בשלב הנוכחי (לאחר הכנת סקר תנועה וחניה עדכני) ולא לעת מתן היתר בניה.</p> <p>15.5. התכנית כוללת שינוי מהותי של ייעודי המגרשים הכלולים בתכנית 2988: מגרשים ביעודי שפ"פ ושצ"פ הופכים למגורים וזאת ללא לוי בדו"ח סביבתי שיענה על המוצע בתכנית. מבקשים כי השינויים המוצעים יותנו בביצוע בדיקת ההשפעה הסביבתית על בעלי הדירות ברחוב בן סרוק.</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>סביבתי כאמור בסעיף 16.3.</p> <p>15.6 התכנון התנועתי כולל יצירת מפלס נוסף תת קרקעי לרחוב בן סרוק אשר דרכו תעבור התנועה העוברת בין רחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי, וכן 2 כניסות לחניונים התת קרקעיים בשטח התכנית, וזאת על מנת לייעד את רחוב העילי לשימוש דיירי הרחוב. עפ"י התכנית המוצעת התנועה העוברת ברחוב אף תפחת ביחס למצב הקיים.</p> <p>החניה לאורך רחוב בן סרוק הוסדרה כחניה ניצבת במקום חניה מקבילה. בנוסף, במסגרת התכנית הורחב רחוב בן סרוק מ-14 מ' ל-19 מ' על חשבון שטח התכנית על מנת ליצור רחוב מתאים לתכנון המוצע. במסגרת בנייתו המחודשת של הרחוב, יחודשו פני הרחוב ויוסדרו בו מקומות החניה. הכניסה לחנונים ועמדות הבידוק ממוקמים בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>עוד קובעת התכנית כי רחוב ז'בוטינסקי יורחב מ-24 מ' ל-28 מ' ויכלול נתיב נסיעה נוסף. רחוב ארלוזורוב יורחב מ-29 מ' ל-33 מ' ויכלול הוספת חניה מקבילה ונתיב נוסף.</p> <p>15.7 התכנית שבנדון הינה כאמור נגזרת של התכנית הראשית אשר קבעה את מערך ייעודי הקרקע, בהם השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים. שטחים אלה תוכננו ברצף וקשר לרחובות הסובבים את המתחם. במתחם הצפוני, מוסיף קשר זה להתקיים ע"י 2 צירי הולכי רגל, האחד מאבן גבירול לרחוב בן סרוק והשני בניצב לו</p>	<p>15.6. התכנית מנכסת את רחוב בן סרוק תוך הפיכתו לכביש גישה לתכנית תוך ביטול החניה לאורכו, לרבות נכים וזאת ללא מתן פתרון תנועתי במסגרת שטח התכנית.</p> <p>15.7. שטחי הציבור הכלולים בתכנית סגורים בין המגדלים והמבנים ומשרתים את דיירי המתחם בלבד.</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>מאזור השטח המשולב לשצ"פ/שב"צ אל רחוב ז'בוטיסקי. לאורך צירים אלה ממוקמים שטחי השפ"פ אשר ירשמו בזיקת הנאה להולכי רגל ויהוו חלק בלתי נפרד ממערך שטחי הציבור בתכנית. לפיכך, אין לראות בשטחים אלה שטחים הסגורים לתושבי המתחם.</p>			
<p>15.8 התכנית שבנדון היא כאמור תכנית מפורטת הכוללת בינוי ופיתוח סביבתי, ולפיכך ניתן במסגרת השטחים המותרים המוקנים בתכנית הראשית לשנות את גובה המגדלים.</p>	<p>15.8 התכנית המאושרת קובעת 40 קומות ואילו התכנית המוצעת קובעת 45 קומות ו-50 קומות.</p>		
<p>15.9 התכנית שבנדון מפרטת את מסגרת הבינוי באמצעות הגדרת נפחי הבניה, פריסת הבינוי, ומערך השטחים הפתוחים. הנושאים הכלולים בתכנית העיצוב והפיתוח נגזרים מתכנית זו, והינם מקצועיים ומפורטים המטופלים ע"י גורמים מקצועיים שונים.</p>	<p>15.9. יש לכלול בתכנית את הוראות הדו"ח הסביבתי ואת מסגרת הבינוי ולא לדחות לשלב תכנית עיצוב אדריכלי בו אין לציבור אפשרות לקחת חלק.</p>		
<p>15.10 שטחי הציבור שבבעלות העירייה בתחום תכנית זו הינם חלק ממערך שטחי הציבור בעיר ומימושם יהיה בהתאם להחלטות וסדרי העדיפות העירוניים.</p>	<p>15.10. מימוש שטחי הציבור צריכים להוות תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במתחם.</p>		
<p>15.11 במהלך הבניה יחולו המגבלות הקיימות בהתאם להוראות כל דין למניעת מטרדים, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.</p>	<p>15.11. יש לקבוע את נהלי העבודה להקטנת המטרדים בעת תקופת הבניה.</p>		
<p>15.12 היקף זכויות הבניה</p>	<p>15.12. יש לערוך תכנון חלופי בשיתוף עם</p>		

<p>וייעודי הקרקע קבוע בתכנית 2988 המאושרת. המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגדים.</p>		
<p>16.1 לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הבינוי המרקמי מצפון להית הכנסת ישונה כך שחלקו הדרומי של המבנן יבוטל ושטחו יועבר לקומה מעל הבינוי המקביל לרח' בן סרוק. 16.2 הכניסות והיציאות מהחניונים ממוקמות בתת הקרקע, ואינן מהוות פגיעה בבית הכנסת. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>16.1 התכנית יוצרת חסימת המבט אל בית הכנסת. 16.2 מיקום הכניסות והיציאות מהחניונים מהווה פגיעה בבית הכנסת, יש להרחיק כניסות אלה מחזית הכניסה לבית הכנסת.</p>	<p>16. ברוך י. מנח בשם עמותת בית כנסת היכל יהודה</p>	<p>16.</p>
<p>18.1 ראה מענה בסעיף 1 18.2 היקפי הבניה ופריסת הבינוי נקבעו בתכנית הראשית 2988 אשר לוותה בנספח הצללה, אשר קבעה כי עיקר השפעת הצללה הנובעת מהבינוי המוצע הוא בתחום התכנית, והשפעה חלקית על מבנים ברחוב ז'בוטינסקי. בנוסף, דירת המתנגדים ממוקמת מול המתחם הדרומי ותכנית זו (2988ב') אינה משפיעה על דירת המתנגדים. 18.3 התכנית כוללת חניונים תת קרקעיים העונים על ביקושי החניה הצפויים באזור ואף מעבר לכך. 18.4 רוב תנועת כלי הרכב במתחם תוסדר בתת הקרקע ברחוב בן סרוק. יחד עם זאת ייקבע בהוראות התכנית לא יותרו פירי איורור חניונים באזורי</p>	<p>18.1 העירייה היתה צריכה ליידע את התושבים בדבר התכנית המוצעת. 18.2 הבנינים הגבוהים יסתירו את השמש, והנוף הנשקף מדירת המתנגדים. 18.3 בעיות החניה הקיימות יחמירו בשל הגדלת הצפיפות. 18.4 הבניה החדשה תגרום למטרדי זיהום אויר כתוצאה ההגדלת תנועת כלי הרכב.</p>	<p>18. רחל וברוך אברמוביץ בן סרוק 10</p>	<p>18.</p>

<p>שהייה ומעבר הולכי רגל וכי תנאי להיתר בינה יהיה אישור אגף איכות הסביבה בעיריית תל אביב לנושא איורור החניונים התת קרקעיים.</p> <p>18.5 יצויין כי דירת המתנגדים פונה אל המתחם הדרומי. בנוסף, התכנית שבנדון הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש, וכן בינוי ופיתוח הנובעים מתכנית תקפה.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>18.5 הבניה החדשה תהווה פגיעה בערך הדירה.</p>		
<p>19.1-19.3 ראה מענה בסעיפים 16.1, 18.2, 18.4</p> <p>19.4 הקפי הזכויות בתכנית זו מוקנות מכוח תכנית מאושרת אשר נבדקה ונבחנה ע"י מוסדות התכנון השונים, והיקפי הבניה המוצעים אושרו כדין.</p> <p>19.5 ראה מענה בסעיף 19.4.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>19.1 התכנית הראשית המאושרת לא הובאה לידיעת תושבי האזור כנידרש עפ"י החוק ונמנעו התנגדויות לתכנית.</p> <p>19.2 התכנית תגרום למטרדי רעש, זיהום אויר, מטרדי רוחות, הצללה.</p> <p>19.3 התכנית תגרום לבעיות תנועה וחניה.</p> <p>19.4 התכנית אינה כוללת תשתית להיקפים הבניה המוצעים בה.</p> <p>19.5 מוצע לייעד את המתחם למגורים בלבד, לצמצם את היקף הזכויות למגורים והמסחר.</p>	<p>דיירי בן סרוק 14</p>	<p>19.</p>

חוו"ד הצוות:

- 14.4 מוצע לאמץ את התייחסות הצוות המופיעה בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות, ולקבל בחלקן את התנגדויות בסעיפים 4, 15.3, 16.3, 18.4.
- 14.5 שמאי הוועדה יעריך את סך הפינויים במתחם ויקבע את היקף השטחים למתחם הצפוני מתוך 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים.
- 14.6 מובהר בזאת כי תוספת הזכויות המוקנות בעבור פינויים עפ"י התכנית הראשית תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- 14.7 יש לדרוש מבעלי הזכויות בקרקע להפקיד בידי הוועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק בתכנון והבניה. בנוסף, להוראות התכנית יתווסף סעיף כדלקמן: "תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית יהיה מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהוועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית."
- 14.8 בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית.

מס' החלטה

22/07/2009

8 - '09-0015