

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

**פרוטוקול מספר 08-0018
ח סיון התשס"ח 11/06/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד ארנון גלעדי נתן וולוד פאר ויסנר מיטל להבי שמואל מזרחי אריה שומר יפה כחלון דוד עזרא	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה מ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	שרי אורן, עו"ד הראלה אברהם אוזן, עו"ד חזי ברקוביץ, אדר' שוטה חובל, אינג' ריטה דלל, אינג' נחמה עמירב פיליפ שפושניק עודד גבולי, אדר' מר אלי יהל אלה דוידוף	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה עד שעה 12:00 סגן היועץ המשפטי משעה 12:00 מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מחלקת רישוי בניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג כיבוי אש מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר ארגון הקבלנים מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	רון לוינטל, עו"ד הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	רן מנחמי אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים ארגון הקבלנים

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

**פרוטוקול מספר 08-0018
ח סיון התשס"ח 11/06/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 08-0016 מיום 14/05/2008
1.	1	חלקה 616 בגוש 6336 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	הפקעת חלקה 4 וחלק מחלקה 2 בגוש 7072 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5	חלקות 4 ו-20, גוש 7015 דיון בהפקעה - דיון חוזר לאישור הפקעה עם סקר בעלויות(2)
4.	7	הפקעות לדרך בגוש 6214 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	9	צירלסון 10 דיון בהתנגדויות
6.	11	ויטל חיים 20 דיון בהפקדה
7.	13	בקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תמ"א 38 רח' ברנר 8 דיון בפיצויים
8.	17	בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית 2988, רח' בן סרוק 24-10 דיון בפיצויים
9.	27	תביעת פיצויים בגין תכנית 2988, מתחם ההסתדרות דיון בפיצויים
10.	34	אחוזה 6 (2) (הת) (2) הבהרת חישוב שטחי הבניה על פי תכנית 2277
11.	40	תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6)
12.	43	רכבת קלה - תחנת אליפלט דיווח לוועדה על גישה לחלקה והפקעות נדרשות לאור שינוי מיקום התחנה
13.	47	מתחם הרב קוק להחלטה בלבד לאחר סיור במקום
14.	51	גבעת אנדרומדה- תב"ע להחלטה בלבד לאחר סיור במקום
15.	61	הסלסלה 11 להחלטה בלבד לאחר סיור במקום

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- חלקה 616 בגוש 6336 דיון בהפקעה - דיון רגיל	11/06/2008 1 - 0018-08

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שכונת רמת החי"ל

כתובת:
רח' ביריה

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח ריק ופנוי	מבני ציבור	716.00	716.00	רשות הפתוח	616	6336

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מזב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מזב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 613 א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4859 מיום 28/02/2000 כ"ב אדר א' התש"ס.
בתכנית לא קיים סעיף הפקעה ולכן יש לפנות לוועדה מחוזית לאישור ההפקעה.

מזב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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.

חוק"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 616 בגוש 6336 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.

חוק"ד הצוות: (מוגש ע"י קלריס אורף)

אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להפקעה הנ"ל.

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

בישיבתה מספר 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקה 616 בגוש 6336 לפי חוק התכנון ובניה 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.

משתתפים: דורון ספיר, אריה שומר ודוד עזרא.

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלקה 4 וחלק מחלקה 2 בגוש 7072 דיון בהפקעה - דיון רגיל	11/06/2008 2 - 008-0018

מטרת הבקשה:

בקשה להפקעת חלקה 4 וחלק מחלקה 2 בגוש 7072

מיקום:

דרך המחברת בין רח' שמעון בן זומא לבין רח' שמעון בן עזאי, יפו

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7072	2	רשות הפיתוח	358.00	28.00	דרך מאושרת	השטח ריק ופנוי
7072	4	רשות הפיתוח	172.00	172.00	דרך מאושרת מדרחוב	קיימת תפיסה בחלק מהשטח

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

שטח ההפקעה בחלקה 4 ובחלק מחלקה 2 מיועד לדרך מאושרת עפ"י תב"ע 2572 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4306 מיום 25/05/1995 כ"ה אייר התשנ"ה חלק משטח ההפקעה בחלקה 4 מיועד למדרחוב עפ"י תב"ע 2606 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997 ט"ז חשון התשנ"ח

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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 את חלקה 4 וחלק מחלקה 2 בגוש 7072 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 חגית אנטמן, אדר')

אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להפקעה.

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

בישיבתה מספר 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקה 4 וחלק מחלקה 2 בגוש 7072 לפי חוק התכנון ובניה 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.

משתתפים: דורון ספיר, אריה שומר ודוד עזרא.

התוכן	מס' החלטה
- חלקות 4 ו-20, גוש 7015 דיון בהפקעה - דיון חוזר לאישור הפקעה עם סקר בעלויות(2)	11/06/2008 308-0018 - 3

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שער יפו

כתובת:
רח' גולדמן נחום

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס ע"י מסעדות שונות	שטח ציבורי פתוח	2622.00	3817.00	רשות הפתוח	4	7015
פנוי	שטח ציבורי פתוח	3683.00	3683.00	מדינת ישראל	20	7015
פנוי	שטח ציבורי פתוח	71	71	פרטיים	2	7015

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:

להלן פירוט המחזיקים שבשטח:
דייר מוגן בשם איציק טל המחזיק במסעדה בשטח של 363 מ"ר ומגורים בשטח של 92 מ"ר.
פולש בשם מנשה בניה המחזיק במסעדה בשטח של 497 מ"ר, מגורים בשטח של 46 מ"ר וקרקע תפוסה בשטח של 192 מ"ר (שטח זה מתפרש גם בחלקו על שטח של חלקה 1, חלקה סמוכה ממערב שבבעלות העירייה)
מסעדת ויקטור תייר – הזכויות בקרקע מורכבות מבעלות, דיירות מוגנת, שכירות חופשית ותפיסה בשטח של 65 מ"ר (שטח זה ברובו מורכב מחלקה 1)
דיירת מוגנת בשם שרה בן דוד המחזיקה קרקע אשר שימשה בעברה לאחסון ברזל (רוב שטח הקרקע האמור נמצא בתחום חלקה 1)

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 479 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 603 מיום 05/06/1958 י"ז סיון התשי"ח.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלק מחלקה 4 וחלקות בשלמותן 2 ו-20 בגוש 7015 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 ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0015-08' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי הועדה מבקשים להפקיע אך ורק אחרי תכנון עתידי במקום. אין התנגדות להפקיע את החלקות לאורך רצועת החוף חלקה 20, אך לגבי חלקה 4 ו-2 הועדה מבקשת לקבל יותר נתונים לגבי הבעלויות במקום, איזה מבנים יש בשטח ואיפה הם ממוקמים ומה פועל במקום. אלי לוי טוען שהוא לא יכול להגיש תביעות לגבי חלק מהשטח אלא רק לגבי השטח כולו.

החלטת הועדה:

1. לאשר להפקיע חלקה 20 בגוש 7015 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 ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.
2. לשוב ולדון לגבי הפקעה בגוש 7015 חלקה 2 וחלק מחלקה 4 לאחר שאגף הנכסים ידווח לועדה לגבי סקר בעלויות נכסים במקום, איזה מבנים יש במקום ומה פועל בהם ואיפה הם ממוקמים.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, יעל דיין, נתן וולוך ודוד עזרא.

בישיבתה מספר 0018-08' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקה 2 וחלק מחלקה 4 בגוש 7015 לפי חוק התכנון ובניה 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.

משתתפים: דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה 11/06/2008 4 - 0018-08
- הפקעות לדרך בגוש 6214 דיון בהפקעה - דיון רגיל	

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
חלקות שונות בגוש 6214

כתובת:
חלק מהרחובות קולינמוס, יהושע בן נון, עמנואל הרומי, אבן גבירול, ארבע ארצות, אמסטרדם, ארלוזורוב, הגלעד וסוקולוב.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6214	189	מדינת ישראל	1144.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	190	מדינת ישראל	645.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	191	מדינת ישראל	872.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	192	מדינת ישראל	1432.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	215	מדינת ישראל	166.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	227	מדינת ישראל	670.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	228	מדינת ישראל	597.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	229	מדינת ישראל	506.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	277	מדינת ישראל	968.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	278	מדינת ישראל	628.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	279	מדינת ישראל	2781.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	290	מדינת ישראל	360.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	292	מדינת ישראל	51.00	בשלמות	דרך מאושרת
6214	309	מדינת ישראל	1839.00	בשלמות	דרך מאושרת

מצב השטח בפועל:

החלקות המיועדות להפקעה מהוות חלק מהרחובות קולינמוס, יהושע בן נון, עמנואל הרומי, אבן גבירול, ארבע ארצות, אמסטרדם, ארלוזורוב, הגלעד וסוקולוב.

מצב תכנוני קיים:

החלקות מיועדות לדרך עפ"י תב"ע 58 שפורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מיום 4.1.40. בסעיף 94 בתקנון התכנית נכתב כי כל הקרקעות המיועדות בהתאם להוראות תכנית זו לדרכים ציבוריות, לככרות צבוריות או למגרשים ציבוריים וככרות פתוחות המסומנות והצבועות במיוחד במפה, ואשר אינן נמצאות ברשות העירייה - תחול עליהן הפקעה.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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 את חלקות 189, 190, 191, 192, 215, 227, 228, 229, 277, 278, 279, 290, 292, 309 בגוש 6214 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)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה. ההפקעה תואמת את תכנית 58.

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 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקות 189, 190, 191, 192, 215, 227, 228, 229, 277, 278, 279, 290, 292, 309 בגוש 6214 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.

משתתפים: דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה 11/06/2008 58-0018-08'5
תא/מק/3315 - צירלסון 10 דיון בהתנגדויות	

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: תב"ע בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: מצפון-חלקה 98, ממזרח- חלקה 181, מדרום- חלקה 96, ממערב – רח' צירלסון - הכל בגוש 6107.

כתובת: הרב צירלסון 10 תל אביב

גוש/חלקה: גוש 6107, חלקה 97

שטח קרקע: כ- 750 מ"ר

מתכנן: דניאל אבוחרה אדר'

יזם: בית הכנסת "שערי תפילה" והמדרשה ע"ש חללי צה"ל תל-אביב – עמותת מס' 58-015-652-9

בעלות: עיריית תל-אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש לבית כנסת ומקוואות. בקו הבניין הצידי למבנה (4 מ') ממוקמת הכניסה הראשית למבנה. הכניסה מקורה עם גג בטון הנתמך ע"ג עמודים. מעל גג הכניסה נבנה שלא בהיתר חדר בשטח של כ- 15 מ"ר. בנוסף קיימת בחצר האחורית פרגולה המהווה תשתית לסוכה ציבורית (במועד חג הסוכות).

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות על החלקה הינן: C-D, 50, 540. יעוד הקרקע הינו "שטח לבנייני ציבור" זכויות הבניה הינן 50% לקומה. בתכנית 50 נקבע גובה הקומות בכל האזורים ל- 3 קומות ע"ג קומות עמודים. עם זאת, לבנייני ציבור, לא נקבע מס' הקומות, זולת הגובה כלפי החצר האחורית לפי סעיף 69 בתכנית ונקבע כי הגובה לא יעלה על המרחק כפול 2.5 בין הבנין והגבול האחורי של המגרש שעליו הוקם הבנין. קווי הבנין הקיימים הינם: קו בנין צידי - 4 מ', קו בנין אחורי – 6 מ', קו בנין קדמי – 6 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

להלן פירוט ממטרות והוראות התכנית המופקדת:

1. לאפשר את המשך תפקוד הבניין על פי צרכיו הייחודיים כמבנה ציבורי, כל זאת על ידי: שינוי קווי הבנין הקיימים, לקווי בנין בהתאם לקונטור הבניין הקיים בפועל, על פי סעיף 62 (א), ס"ק 4 לחוק התכנון והבנייה.

שינוי קווי הבניין על פי הפירוט שלהלן וכמסומן בתשריט.

א. שינוי קו הבניין הצדדי, בחזית הדרומית, מ- 4 מ' לקו בנין צדדי – 0.4 מ' (כמסומן בתשריט).

ב. שינוי קו הבניין האחורי, מ- 6 מ' לקו בנין 0 מ', בקומת הקרקע בלבד, למטרת פרגולה (סוכה).

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
50%	50%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
375 מ"ר	375 מ"ר	מ"ר	
2 קומות	2 קומות	קומות	גובה
קדמי – 6 מ' צדדי דרומי – 0.4 מ' אחורי - 0 מ'	קדמי – 6 מ' צדדי – 4 מ' אחורי – 6 מ'	קווי בניין	

פרטי תהליך האישור :

הועדה המקומית בישיבתה מס' 6 – 2003 ב' – 1 מיום 9.4.03 החליטה על הפקדת התכנית בסמכות הועדה המקומית וקבעה כי הפרסום יעשה גם בדרך של הקלה. לפיכך נדרש משלוח הודעות אישיות לבעלי החלקות הגובלות.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5789 בעמוד 2521 בתאריך 26/03/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/02/2008

מעריב

28/02/2008

הצופה

29/02/2008

זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית :
המתנגדים : סגל אלה וקירז'נר יבגני – בעלי דירה 3 בבנין בדרך נמיר 107.

הנימוקים להתנגדות :

השינוי בקו הבנין יפגע באיכות החיים , יגרום לצפיפות וצמידות, חדירה לפרטיות, חסימת אוויר, חסימת אור ושמש , הסתרת הנוף. כמו כן צופים להגברה משמעותי של הרעש עקב פעילות נוספת באזורים אלו. השינויים המבוקשים יהפכו את החיים לבלתי נסבלים ויגרור ירידת ערך הדירה

חו"ד הצוות :

שינוי קו הבנין לחזית הדרומית הינו אך ורק בתחום הכניסה למבנה, בהתאם לקונטור הבנין הקיים. שינוי קו הבנין האחורי הינו בקומת הקרקע בלבד למטרת פרגולה / סוכה המשמשת בעיקר בחג הסוכות. נראה כי אין בשינוי המבוקש שינוי מהותי מהמצב הקיים בפועל. השינוי המבוקש אינו מאפשר את הרחבת בית הכנסת והגבהתו ולפיכך לא צפוי שינוי מהותי ביחס למצב הקיים מבחינת תפקוד בית הכנסת.

סיכום המלצת הצוות ומה"ע : לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק.

בישיבתה מספר 0018-08 ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אייל אופק הקריא את ההתנגדות של המתנגד אשר לא הגיע לדיון. נציג בית הכנסת הסביר שהם פנו למתנגדים והסבירו להם מה הבקשה.

החלטת הועדה :

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן וולוך, יפה כחלון, דוד עזרא, אריה שומר ופאר ויסנר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3830 - ויטל חיים 20 דיון בהפקדה	11/06/2008 6 - 0018-08

מיקום:

3 חלקות סמוכות בפינת רח' ויטל ודרך שלמה.

כתובת:

שכונת פלורנטיין

שלמה 57, 59

ויטל חיים 20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר		114, 113, 112	

שטח התכנית: 2.143 דונם

שטח המגרש לבניה: 4.129 דונם, 0.093 ד' הפקעה

מתכנן: רובין, אלישע ורונית

יזם: נעמן - איתן, חברה להנדסה ובנין בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

3 חלקות ובהן סככות ומבנה יביל

מצב תכנוני קיים:

לפי תכנית בי יפו- אזור מסחרי ללא הגבלת שימושים וצפיפות, זכויות בניה גבוהות (עד 500%-600% במגרשים הפונים לרחובות רחבים) פרסום 77-78 לתכנית האב פלורנטיין 3191 : הגבלות ארכיטקטוניות סביבתיות לגבי- מרפסות ובליטות מעל מדרכה, גודל דירות, שימושים מסחריים בקומת הקרקע, מדידת גובה מבנה לצורך חישוב זכויות בניה

מדיניות קיימת:

עידוד בניה למגורים וצעירים

צפיפות, בהחלטת ועדה: מינימום גודל דירה 35 מ"ר, ממוצע 50 מ"ר כתנאי לפטור מחניה פיזית

מדיניות רישוי עסקים- הגבלת מסחר ומלאכה לקומת קרקע בלבד

מצב תכנוני מוצע:

איחוד 3 מגרשים בפינת רחוב ויטל ודרך שלמה, שינוי קוי בניין בהתאם ובנית בית מגורים כדלקמן:

עד 96 יח"ד בשטח ממוצע של 53 מ"ר

2 מרתפי חניה.

4 מעליות לשרות הדיירים וכן מרפסת גג מגוננת משותפת לשימוש כל הדיירים בשטח כ-250 מ"ר

תקבע חברת ניהול לכל חלקי המבנה שתרשם בטאבו כתנאי להיתר

קווי בנין: לפי בי יפו- לחזית 0 מ', לצד 0 מ', לאחור 4 מ'.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
	לפי 50% לקומה משטח המגרש+ שטח מחצית הדרך, בתחום קוי הבניה הבאים : 0 לחזית, 210 לצד, 4 לאחור +נסיגות החל מגובה 8 מ'.	אחוזי בניה	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	6,650 מ"ר שטח כולל בשלושת המגרשים יחד, ובכל מקרה לא יותר מהמותר בתחום קוי הבנין, התכסית והגבהים בתכנית בי יפו	מ"ר	
ללא שינוי	25 X1.25 רוחב הדרך עד לגובה מ'+ נסיגות בחזית אחורית+ יציאות לגג. בפינה- הגובה הנגזר מן הרחוב הגבוה מותר עד 14 מ' בדופן הרחוב הצר. על פי פרסום 77-78 (תכנית 3191)- הנ"ל נמדד מגובה המדרכה באמצע חזית הבניין, ומן הפינה במגרשים פינתיים. 25.0 מ' ברחוב שלמה ועד 14 מ' מן הפינה, מבנה על הגג ברוחב רבע מהחזית ובגובה 2 קומות. 13.75 מ' ברח' ויטל ועוד 1 קומה על הגג ברוחב רבע מן החזית.	מטר קומות	גובה
9 קומות+ 2 קומות יציאה לגג ברחוב שלמה ועד 14 מ' מן הפינה. 5 קומות+ 1 קומה יציאה לגג ברחוב ויטל			
	לפי האמור למעלה		תכסית
מלאה לפי התקן			מקומות חניה

זמן ביצוע :

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

חוו"ד יועה"מ שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 5.6.2008.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 5.6.2008.

המלצת הצוות: לאשר את התכנית

בישיבתה מספר 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, דוד עזרא, אריה שומר ויפה כחלון

מס' החלטה	התוכן
11/06/2008	- בקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תמ"א 38 רח' ברנר 8
7 - 0018-08	דיון בפיצויים

רחוב: ברנר 8 ת"א, תביעת פיצויים בגין הקמת שתי אנטנות סלולאריות על גג ברח'

ברנר 9, 7, 5 שאושרו עפ"י תמ"א 36א'

רקע:

בתאריך 28/2/08 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נסח טאבו והסכם מכר התקבלו במשרדי הועדה המקומית בתאריך 14/4/08

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התביעה הינה בגין הקמת שתי אנטנות סלולאריות על גג ברח' ברנר 9, 7, 5 שאושרו עפ"י תמ"א 36א'

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6933 חלקה: 89 תת חלקה: 19

כתובת: ברנר 8,

בעלים: גלעד דובשני (התובע)

בא כוח התובעים: עו"ד טלי פישר ממשרד דוד פייל (רחוב הבונים 6 רמת-גן, מיקוד 52462)

שמאי התובעים: מיכאל בן דוד

פירוט סכום הפיצויים: \$ 112,000 לתאריך הקובע

מהות התביעה:

עפ"י חוות דעת שמאי התובעים מר מיכאל בן דוד: "הקמת האנטנות הסלולאריות גרמה לירידת ערך הנכס נשוא התביעה בשל סכנה הטמונה בקרינה ופגיעה בריאותית, פסיכולוגית ותדמיתית הנובעת מכך, וכן כתוצאה מפגיעה בנוף הפתוח הנחזה מחזית הדירה לכיוון צפון."

חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל:

נושא התביעה: טענה לפגיעה בשווי נכס, המהווה דירת מגורים,

בבעלות מר גלעד דובשני (להלן-"התובע") הידועה כחלקת

משנה 19 לחלקה 89 בגוש 6933 ברח' ברנר 8, בתל אביב-

יפו (להלן-"הדירה" ו/או "הנכס, או "המקרקעין"). הדירה

הינה דירת גג בת שני מפלסים בבנין בן ארבע קומות ושטחה

הרשום 116 מ"ר. לדירה צמוד גג בשטח של 60 מ"ר. חזית

הדירה פונה לרחוב ברנר.

נשוא התביעה: הקמת שתי אנטנות סלולאריות על גג ברח' ברנר

9, 7, 5 (מעבר לכביש), לפי היתרי בניה מס' 250303 ו-

**250414 שהוצאו בתחילת מאי, יוני 2005 (להלן-"ההיתרים"),
ואשר לטענת התובע גרמו לירידת ערך הדירה בסכום של
\$112,000. קביעה זו של התובע נעשתה עפ"י חוות דעת
שמאית של השמאי מר מיכאל בן דוד (להלן-"שומת התובע").**

לטענת התובע, ניתנו ההיתרים עפ"י תכנית מתאר ארצית 36א' שפורסמה למתן תוקף ביום
30.5.00 בי.פ. 5079 (להלן-"תמ"א 36א").

**הועדה מתבקשת לאמץ את דו"ח שמאי הועדה, מר דוד אנזנברג
(להלן-"שמאי הועדה") ולדחות את התביעה, מתשעה**

נימוקים עיקריים וחלופיים אלה:

הזמן להגשת התביעה עפ"י סעיף 197 ו- 202ב' לחוק התכנון והבניה (להלן-"החוק"),
שלוש שנים, חלף, וזאת הן עפ"י המועד הקובע של תכנית "ג" (לפיה ניתנו
"ההיתרים") שהוא 21.4.94, והן עפ"י המועד הקובע של תמ"א 36א' שהוא
30.5.02. התביעה הוגשה רק ביום 28.2.08.

"ההיתרים" ניתנו עפ"י "תכנית ג'" בהתאמה לתמ"א 36א', (אשר אינה מבטלת או
סותרת את "תכנית ג'") ומשום כך אף קמה חבות בתשלום היטל השבחה עפ"י
התוספת השלישית לחוק. ההיטל שולם כדין ע"י מבקשי ההיתרים.

מועד הוצאת "ההיתרים" המהווה בסיס לתביעה הנוכחית אינו מועד קובע לצורך הגשת
תביעה עפ"י סעיף 197, לגביה המועד הקובע הינו "יום אישור התכנית" (ולא יום
הוצאת היתרים, שאין לו שום משמעות לגבי סעיף 197). דווקא התבססות התביעה
על מועד הוצאת ההיתרים מוכיחה על בטלותה וחריגותה מבחינת סעיף 197 לחוק.
התביעה כאן היא למעשה תביעה נגד ההיתרים ואינה תביעה בגין תכנית, כפי
שנדרש בסעיף 197 לחוק. "שומת התובע" מתייחסת לאנטנות ולהיתרים - ולא
לתכנית.

לאור האמור לעיל, יודגש, כי השאלה הרלוונטית לענייננו, אינה אם הקמת האנטנות
פוגעת בשווי הדירה, אלא אם אישור התמ"א 36א' שינה את "המצב הקודם" למצב
חדש הפוגע בשווי המקרקעין, ובענין זה ברור, כי תמ"א 36א' אינה מהווה תכנית
פוגעת ביחס למצב התכנוני שקדם לה, לפחות בענייננו, שהרי עוד טרם אישור
תמ"א 36א' הוקמו מתקני שידור בכל רחבי העיר עפ"י "תכנית ג'". תמ"א 36א' רק
משמרת מצב קיים, שקדם לה, תוך שהיא קובעת מנגנון ארצי אחיד להקמת מתקני
תקשורת. ושוב: את האנטנות הרלוונטיות תמיד היה ניתן להקים עפ"י סעיף 8(א)
ל"תכנית ג'", לפיה ניתנו מאות היתרים בתל אביב ומבחינה זו לא שינתה דבר
תמ"א 36א'!

לענין קביעת "השווי החדש" לעומת "השווי הקודם" קיימת פסיקה רבה ונזכיר

את "פס"ד בוכלטר" (פד"י מו (5) 138) וכן את "פס"ד ברעלי" (פד"י מט (1) 436).
כאמור, תמ"א 36' אינה מהווה "תכנית פוגעת". אחד מתפקידיה העיקריים של תמ"א
36' הוא להבטיח כי ההיתרים הוצאו לאחר נקיטת כל הצעדים המבטיחים את
בריאות הציבור, מפני סיכוני קרינה. דבר זה נעשה בענייננו (כגון, אישורי משרד
איכות הסביבה ואישורי טווחי בטיחות), בעת הוצאת ההיתר עפ"י "תכנית ג"
ובהתאמה לתמ"א 36'.

מעבר לאמור לעיל, יצויין, כי הקהילה המדעית, כמעט כולה, מאוחדת בדעה כי לא נגרם
נזק בריאותי משימוש בתקשורת הסלולרית.
רמת הקרינה אינה כזו המסכנת את הבריאות. כך, למשל, רמת הקרינה הנובעת ממכשיר
טלפון סלולרי גדולה ממנה. לא הוכח כלל כי קיים נזק קרינה לבריאות הציבור.

לחלופין, "האנטנות" אינן "גובלות", במובן סעיף 197, בדירה ולפיכך דין התביעה
להדחות על הסף.
"שמאות התובע" כשלעצמה אינה מוכיחה כל ירידת ערך, ולהלן התייחסות ספציפית
אליה (אליבא דחוות דעת "שמאי הועדה").

התייחסות ספציפית "לשמאות התובע" (וזאת, לצורך הזהירות

בלבד ומעבר לכל הטענות שהועלו על ידינו לעיל):

לטענת "שמאי התובע" קיימת ירידת ערך כלכלית עקב גורם פסיכולוגי" מחשש למטרד
לא מוחשי. כאמור לעיל, אין ענייננו בהשפעת קיום האנטנות על הדירה, אלא
בהשפעת אישור התכניות הרלוונטיות על הדירה. בכל מקרה אמדן ירידת הערך של
שמאי התובע מגלם תחושה סובייקטיבית ואינו מבוסס על נתוני השוואה של
מחירי דירות בעלות מאפיינים דומים.

שמאי התובע אומד את שווי הדירה, במצב קודם, ליום 3.5.05 בסך של \$445,000. הדירה
נרכשה ע"י התובע רק כחודשיים קודם תמורת סך של \$350,000.

אומדן ירידת הערך ע"י "שמאי התובע" אינו מתייחס למצב אפשרי בו לא יחודשו כלל
ההסכמים של בעלי הבנין ברחוב ברנר 5 עם החברות הסלולריות, אף אינו מתייחס
לעובדה כי רוכש דירה בלב ליבה של העיר "צריך לקחת בחשבון בצד התועלת.. גם
את הרעש והזיהום... זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב
לפצות עליו" (פס"ד ברעלי הידוע שנזכר לעיל).

שומת התובע אינה מבוססת וקביעותיו לגבי ירידת ערך הדירה אינן נשענות על נתונים
מציאותיים.

יש לדחות התביעה גם על סמך סעיף 200 לחוק, הואיל והפגיעה, באם קיימת, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה.

לסיכום: התובע לא הוכיח כל פגיעה או כל ירידת ערך לדירתו, וזאת מעבר לנימוקים האחרים שהועלו לעיל ושבעטיים דין התביעה להדחות. ניתן אפילו לומר, כי התובע נהנה מהרווחה הסולרית אך אינו מוכן לשאת אפילו מינימלית במחיר יצירתה (תופעת ה-"NIMBY" הידועה, שפירושה NOT IN MY "BACK YARD").

צריך להדגיש, כי "נטל השכנוע שיסודותיו של סעיף 197 התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים... כמובן הוכחת שיעור הפגיעה" (ע"א 210/88 פד"י מו (4) 1627). בענייננו – לא הרים התובע את נטל השכנוע בדבר פגיעת הקרינה. ושוב: . הדין מכיר בזכותו של בעל מקרקעין לפיצוי רק אם הפגיעה נגרמה עקב אישורה של תכנית. ארוע תכנוני אחר, שאינו בגדר תכנית (כגון ארוע הוצאת היתרים – ע.פ) אינו מזכה את בעל הזכויות בתביעת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק (עמ"נ 279/05 תק-מח 2006 (2) 6789).

לפיכך אין התובע זכאי, בענייננו, לפיצויים, ועל תביעתו להדחות.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0018-08/ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר דוד אנוזברג ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, דוד עזרא, אריה שומר ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה
בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית 2988, רח' בן סרוק 10-24	11/06/2008
דיון בפיצויים	8 - 0018-08

פרטי התביעה:

בתאריך 14.2.08 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבקשה התייחסו לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית מפורטת תא/ 2988.

פרטי הנכסים נשוא התביעה

מס"ד	שם התובעים	גוש	חלקת משנה	כתובת	מס' דירה
1	שפי (קלי) אליעזרה	6213	410/2	בן סרוק 10	2
2	עילם אביעד		410/4		4
3	פלד אסתר דליה		410/5		5
4	זמני תמרה		410/7		7
5	מילצנון רונית		410/9		9
6	ארנסט ירון אליהו		410/12		12
7	בן יהודה גילה גוטמן עמליה	6213	409/3	בן סרוק 12	2
8	רבית לקס (קורופטבה רבקה) יעלה אלקבץ (קורופטבה בלהה) קורופטבה פלצמן שרה		409/4		3
9	צימרין רבקה		409/6		5
10	עוז ישעיהו עוז מלכה		409/7		6
11	שקולניק אלנה		409/9		8
12	שחורי עדנה		409/10		9
13	וירניק ספי		409/11		10
14	רוזמבלום ברונו מרסל רוזמבלום מוניק		6213		407/1
15	בן עזרא דניאל הדוויג רובין	407/2		2	
16	פיכמן משה פיכמן ראובן	407/3		3	
17	נמרון סקופ מילר דב בלכמן ונדה	407/4		4	
18	ריינרט אליקום	407/5		5	
19	בורנשטיין אהרון בורנשטיין חנה	407/6		6	
20	גוטרמן חנה	407/7		7	
21	פישר אלכסנדר	407/8		8	
22	משענייה שמחה (אלגרה)	407/9		9	
23	אברמוביץ ברוך ברנדר אברמוביץ רחל	407/10		10	
24	מנוסביץ טובה	407/11		11	
25	מוזס איילת	6213	406/2	בן סרוק 16	2
26	רונקין עזר רונקין פורת סיוון		406/6		6
27	יאיר רחל		406/7		7
28	אהרוני חיה (בירנבוים) דפנה כרמלי (בירנבוים)		406/8		8

9		406/9		וינגרטן עופר	29
10		406/10		גומא (גומבו) חיה	30
1	בן סרוק 18	404+405/2	6213	ליכטנברג-ויסגלס לואיז	31
2		404+405/6		הרמן לולה	32
3		404+405/7		אביאל שאול אביאל רומה	33
4		404+405/10		שי ירקוני	34
5		404+405/11		ברלב רוהר רונית	35
6		404+405/14		בתיה גלעדי (קינסטלר גלצר)	36
7		404+405/15		ברלב-מרמלשטיין איריס ברלב רוהר נורית	37
1	בן סרוק 20	404+405/3	6213	שלמון דב	38
2		404+405/4		לידן ג'ורג' גור	39
3		404+405/5		סתיו עדנה	40
4		404+405/8		רוטנברג קלרה	41
5		404+405/9		בר אברהם בר רחל	42
6		404+405/12		אדלשטיין יהודית	43
7		404+405/13		בס יגאל	44
8		404+405/16		רוזנפלד ברוך זאב	45
9		404+405/17		לביא אברהם קרן	46
10		404+405/18		שטראוס תמיר	47
3	בן סרוק 22	403/3	6213	שטרן חיה	48
4		403/4		רוק דב רוק (פרידלנדר) אסתר	49
8		403/8		סלע אבנר	50
6	בן סרוק 24	402/6	6213	ביידנקופף אברהם	51

גובה הפיצוי הנדרש בגין הנכסים הנ"ל מסתכם בכ-17,223,870 ₪ לתאריך הקובע 15.2.2005.

מהות התביעה:

בתאריך 14.2.2008 הגישו 51 תובעים באמצעות עוה"ד אמיר שפיצר ממשרד עוה"ד שפיצר שמחיוף שינפלד (כתובת: מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2, רמת-גן מיקוד 52573) תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית תא/2988 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

לתביעה מצורפת חו"ד השמאי איתן שפיצר.

הפגיעה בכפוף לחוות הדעת המפורטת נובעת ממספר גורמים: פגיעה בנוף, הגדלה משמעותית וניכרת של נפחי התנועה – ברח' בן סרוק ובאזור כולו, השפעה על זרימת אויר, פגיעה בפרטיות, השפעה פסיכולוגית, הגדלת מלאי הדירות באזור ופגיעה בסחירותם וערכם כיוצא מכך, והארכת משך הזמן שיידרש לביצוע עסקת מכירה/השכרה.

התיחסות שמאי הועדה, מר אברהם כץ, לשומת התובעים:

1. שווי הנכסים נשוא התביעה ב"מצב חדש"

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

לא רק שהתכנון החדש אינו פוגע בשווי המקרקעין התובעים, אלא הוא תואם להם ומשלים אותם ובכך

תורם לשוויים.

התכנית החדשה תורמת לשווי המקרקעין התובעים גם בכך שהיא מפסיקה מצב מתמשך של הזנחה ושימושים חורגים המתבצעים בחטיבת הקרקע; שימושים - שיש בהם מטרדים והפרעות גם לנכסי התובעים.

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

תנאי למימוש הבניה הינו אישור תכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (רה-פרצלציה) והכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. מאחר והתכנית החדשה אינה מאפשרת בניה, הרי שלא התגבשה כל פגיעה במקרקעין נשוא התביעה; ולמצער - אישור תכניות מפורטות למבנים שהוגדרו בתכנית ופינויים של המחזיקים בחטיבת הקרקע (לפחות 65% מהשטח התפוס לצורך קבלת היתר בניה בשיעור שליש מזכויות הבניה), צפוי לארוך זמן רב; ומכאן כי גם לשיטת התובעים (שכאמור אינה נכונה כלל ועיקר), כל פגיעה במקרקעין הינה דחוייה בזמן רב. כאמור לעיל, ייעוד הקרקע בסמוך לבנינים ברח' בן סרוק 10-16, הגובלים בשטח ציבורי משולב ובשטח ציבורי המשמש כבית כנסת (קיים), לא השתנה, כאשר כאמור לעיל גם במגרש זה זכויות הבניה לא ניתנות למימוש טרם אישורה של תכנית מפורטת.

2. התייחסות לשומת התובעים

2.1 שומת התובעים מתייחסת לחוות דעת סביבתית¹ אשר נערכה בחודש דצמבר 1997, ע"י חברת אנוש מערכות סביבתיות בע"מ. חוות דעת זו, כפי שמציין אף שמאי התובעים, נערכה בהתייחס למצב תכנוני שונה באופן מהותי מהתכנית הנדונה ועל כן אין מקום להתייחס אליה כמסמך רלוונטי לתכנית הנדונה.

למרות האמור לעיל, להלן התייחסותי לטענות שמאי התובעים, כאשר בכל מקרה המסמך אינו רלוונטי:

בעניין הטענות לפגיעה באיכות אויר, אקוסטיקה, השפעת רוחות וכד', תכנית תא/2988 מתייחסת לכך וע"פ ס"ק 10.5.4 לתכנית, "כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי תיערך בחינת הרוחות ותכנית הבניה תהיה בהתאם להמלצותיה. נושא האקוסטיקה, איכות האויר בכניסות והיציאות לרחוב בן סרוק וכן פתרונות אקוסטיים למרחב כולו, יטופלו במסגרת הנחיות השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל- אביב יפו".

אשר על כן, במועד הקובע אין כל וודאות לגודל הפגיעה, ככול שקיימת, בנכסי התובעים ויש צורך לדחות את טענות אלו של התביעה.

לחלופין,

בעניין איכות האויר: היות ונכסי התובעים גובלים בחטיבת קרקע נרחבת שהזכויות הקודמות בה טרם נוצלו כלל ועיקר, השינוי בשיעור ריכוזי CO מירביים וריכוזי NOx צריך להמדד בין 2 מצבים אלו, כאשר יש לזכור כי המצב בפועל איננו המצב התכנוני הקודם. בנוסף נציין כי גם לאחר הגידול בריכוזים, הם יוותרו בשיעור הנמוך מהשיעור המותר ע"פ התקן, ועל כן אין פגיעה. שדה זרימת הרוח: חוות הדעת דנה במשטר הרוחות בחטיבת הקרקע בשטח המגדלים ולא על

¹ חוות דעת זו לא הוצאה לנו והתייחסותנו ע"פ האמור בשומת התובעים.

הסביבה העוטפת את חטיבת הקרקע.

שטח המגדלים המתוכנן מוקף מבנים בני עד 8 קומות, בבניה רציפה, אשר צפוי להוות חסם שימנע פגיעה, ככול שזו קיימת, בנכסי התובעים.

2.2 שומת התובעים קובעת ירידת ערך לנכסים הנדונים, הנובעת מרשימה של "ראשי נזק" שעיקרם

(לשיטת שמאי התובעים): פגיעה בנוף, זכויות אור שמש, שינוי משטר הרוחות, זיהום אויר,

עומסי תנועה, צמצום מקומות חניה, הגדלת היצע דירות מגורים, פגיעה במיצוב/מיתוג הדירות ברחוב.

כפי שיפורט להלן: חלק מה"גורמים" הנ"ל אינם צפויים כלל ועיקר, חלקם היו צפויים ממילא ב"מצב קודם" וחלקם אף משביחים את שווים של נכסי התובעים, לכן גורמים אלו אינם פוגעים כלל בנכסי התובעים.

2.3 פגיעה בנוף ובפרטיות

2.3.1 שומת התובעים מתייחסת אל נכסי התובעים ב"מצב קודם", כאילו הם גובלים במגרשים

ריקים ופנויים עם זכויות בניה להקמת בנינים של עד 3 קומות מעל קומת קרקע, "המאפשר,

בתנאים מסויימים – שלא התקיימו עד לאישור התכנית הפוגעת ועד בכלל" כלומר, לא צפוי

בהם ניצול בעתיד הקרוב לעין.

מהתייחסות זו משתמע שהתביעה מסתמכת על מצב התפישות בחטיבת הקרקע כמניעה

ממימוש זכויות הבניה בה ואם כך הדבר, ברור כי צפויה הגדלת זכויות משמעותית בקרקע.

לאור

זכויות הבניה כפי שהיו במצב הקודם, אין מקום לטענה על פגיעה בפרטיות / בנוף

המשתקף מדירותיהם.

אין מדובר כאן בנוף פארק פתוח אלא בחטיבת קרקע במרכז של עיר, שזכויות הבניה בה לא

נוצלו. מצב שבו בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע היו מנצלים את זכויות הבניה בה במצב קודם

לא יכלה לבוא טענה על פגיעה בנוף.

2.3.2 אם לא די בכך, ראוי לציון כי דירות התובעים הינם בגובה של 3 קומות מעל קומת קרקע.

בבניו סביר בסביבה, גם ע"פ מצב זכויות הבניה במצב קודם, ההצצה הייתה אפשרית אל תוך

הדירות באותה המידה.

2.3.3 במצב החדש, הבנינים ברחוב בן סרוק 14-16 גובלים בבית הכנסת היכל יהודה, בו לא חל

שינוי במצב התכנוני.

הבנינים ברחוב בן סרוק 10-12 גבלו במצב קודם בשטח לבניני ציבור ובמצב חדש בשטח ציבורי

משולב בו ניתנו זכויות בניה ללא יכולת לניצול זכויות אלו טרם אישורן של תכניות מפורטות

(כמפורט לעיל).

2.4 הגדלת נפחי התנועה ברח' בן סרוק ובסביבה כולה:

2.4.1 שמאי התובעים מתייחס למצב הקיים כמצב קודם, זאת על-אף שאינו משקף את זכויות

הבניה בחטיבת הקרקע טרם אישורה של תכנית תא/2988.

2.4.2 טענתו של שמאי הבעלים כי בקטע בו ניצבים נכסי התובעים ברח' בן סרוק, תנועת כלי הרכב

מבוססת בעיקרה על דיירי הרחוב בלבד הינה שגויה, שכן לא ציין כי: מלבד מתחם ההסתדרות

הממוקם בחלקו הדרומי של הרח', ברח' בן שפרוט המקביל ממזרח ממוקם בית הספר

"גימנסיה הרצליה" (המפעיל כיתות לימוד אף בשעות הערב) ומהווה מוקד משיכה ברוב שעות

היום, ורבים ממבקרי מתחם ההסתדרות והגימנסיה נוהגים לחנות את רכבם ברחוב בן סרוק

(וברח' בן שפרוט המקביל ממזרח). כמו כן, בשל קירבתו של רח' בן סרוק לרח' אבן גבירול

רבים מהבאים נוהגים לחנות את רכבם לאורך הרח'.

2.4.3 בתכנית החדשה מוצע תקן חניה המחייב מספר מקומות גדול יותר מאשר תקן החניה הארצי, כ- 405 מקומות יותר (לא כולל שטח השקם הקיים), מכאן כי יתכן שככול שקיימת מצוקת חניה, זו אף תוקל.

2.4.4 רח' בן סרוק כיום הינו רח' חד-סטרי (בעיקרו) מצפון לדרום וע"פ נספח התנועה במצב החדש עתיד להיות חד-סטרי עם נתיב נסיעה אחד עילי מדרום לצפון וחניות ציבוריות, כאשר מתחתיו מנהרת גישה למרתפי החניה, אחת מהגישות לחניה.

2.4.5 לא ניתן לקחת בחשבון את השימוש הזמני שנערך בשטח לחניונים בתשלום, שכן ברור שגם במצב קודם חניונים אלו היו נסגרים עם מימוש זכויות הבניה.

2.4.6 חוות הדעת הסביבתית, אליה מתייחס שמאי התובעים, הינה משנת 1997 – 8 שנים טרם אישורה של התכנית הנדונה, מאז הכנת חוות הדעת נידונה התכנית רבות ועברה שינויים רבים לפתרון הנושאים הנ"ל ועל כן חוות הדעת אינה רלוונטית עוד.

2.4.7 ע"פ פרוטוקול החלטת וועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 838 מיום 3.5.2004 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, דחתה הוועדה התנגדות לתכנית בעניין הגברת תנועת כלי הרכב באזור ופגיעה באיכות החיים בטענה כי מדובר בתכנית הממוקמת בליבה של תל-אביב, על צירי תנועה עירוניים ראשיים, אשר תוספת התנועה שתגרום עקב התכנית, אם בכלל, הינה שולית ובכל מקרה פתורה במסגרת התכנון התחבורתי למתחם.

2.5 השפעה על זרימת אויר

כאמור בסעיף 2.1, הבינוי בחטיבת הקרקע, ע"פ תכנית תא/2988 הינו מנחה בלבד (כמפורט בס"ק 10.5.1 לתקנון התכנית) וכתנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר תכלול תשריטים והוראות בדבר העמדת הבנינים לפי גודלם וצורתם. בנוסף, כאמור לעיל, חוות הדעת הסביבתית נערכה על מגדלי המגורים ולא על נכסי התובעים, על כן, הסקת מסקנות מחוות דעת משנת 1997, על מצב תכנוני שהשתנה מס' פעמים מאז הפקתו ואינו חל על נכסי התובעים אלא על מגדלי המגורים (אשר בינם לבין נכסי התובעים מתוכנן מבנה נוסף ושטח צמחיה), איננה ראויה.

2.6 הארכת משך זמן לביצוע עסקה

טוען שמאי התובעים "גם משך זמן הבניה הצפוי - אשר יהפוך את האזור כולו, כאמור לעיל, לאתר בניה של ממש - יפגע באופן דרסטי ביכולת סחירות הנכסים - הן לענין יכולת מכירתם - ויביא להארכת משך הזמן לשיווקם בשוק הרלוונטי", לאחר מכן מתייחס שמאי התובעים לעובדה כי חלק מהנכסים מושכרים בשכירות קצרת טווח וטוען שבתקופת הבניה יהיה קושי גדול להשכיר את הנכסים הללו.

מלבד העובדה כי לא הוכחה פגיעה שכזו, שכן לא ידוע משך זמן הבניה הצפוי, מועד התחלת הבניה ופרמטרים נוספים ועל כן בלבד יש לדחות טענה זו לפגיעה במקרקעין, נידון נושא פגיעה (לכאורה) של מטרדי רעש בזמן הבניה בערר 186/06, שם נאמר:

" איננו יכולים לקבל את הטענה לפגיעה אקולוגית וביטחונית למטרדים שבזמן הבניה כעילה לתביעה לפי ס' 197. מטרדי הבניה נלווים לתכנית ומאחרים לה אף אינם בבחינת פגיעה מתכנית כנורמה שלטונית, לטעמנו הם חלק מהמחיר שכל פרט משלם על עצם החיים בחברה מודרנית, אשר אין זה ראוי לכלול במסגרת שבפנינו".

2.7 השפעה פסיכולוגית

הדיון הינו בשווי המקרקעין ולא בהשפעות פסיכולוגיות שאינן ברורות תביעה, ככול שאלו קיימות. על כל פנים, להלן תגובתי לנושא:

כאמור לעיל בסעיף 1, נכסי התובעים ב"מצב החדש", סמוכים לחטיבת קרקע, שבה זכויות בניה לשכונת מגורים יוקרתית, בתכנון מודרני, ההולם ואף תורם, לאופי שימושי הקרקע בסביבה ובכלל זה נכס התובעים.

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

ההזנחה והשימושים החורגים המתבצעים בחטיבת הקרקע יפסקו כתוצאה ממימוש התכנית ושימושים - שיש בהם מטרדים והפרעות למקרקעין הסמוכים, ובכלל זה לנכסי התובעים יפסקו. עצם קירבתם של נכסי התובעים לשכונת מגורים יוקרתית שכזו וקרבתם לתשתיות חדשות ושירותים ציבוריים עתידה אף להעלות את הביקושים.

הטענה כי הגדלת מלאי הדירות באזור תפגע בסחירות שגויה שכן אין מדובר באותו "מוצר" דירות התובעים הינן דירות בנות כ- 50 שנים בחלקן מעולם לא שופצו ובחלקן שופצו (ברמות השקעה שונות, אולם עדיין לא שווה ערך לדירה חדשה), ומנגד הדירות החדשות עתידות להבנות בסטנדרט בניה גבוה וחדש, בתכנון מודרני ויוקרתי.

מלכתחילה הקונים הפוטנציאליים של דירות התובעים אינם אותו ציבור קונים פוטנציאלי אשר יפנה לשכונה החדשה. נוסף על כך, הבינוי החדש יהווה מוקד משיכה לרוכשים חדשים אשר רוצים לגור בקרבה למתחם החדש ואינו יכול להרשות זאת לעצמו.

2.8 תחשיב

יש להדגיש כי שומת התובעים אינה מראה כל כימות או תחשיב של הפגיעות, לכאורה, המצוינות בשומתם, ולו מטעם זה יש לדחות את התביעה.

אין בכך כדי להסכים כי ישנה פגיעה בנכסי התובעים, מאחר וכאמור לעיל – להערכתך אין בתכנית תא/2988 כדי לפגוע בנכסי התובעים.

3. לאור כל האמור לעיל, להערכת השמאי, אין כל פגיעה בנכסים הנדונים עקב אישור תכנית תא/2988.

חוו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל :

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

א. טענות מקדמיות – דחיית תביעות התובעים על הסף

בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן-"החוק") על התובעים להוכיח כי היו בעלי זכות במקרקעין שלהם במועד הקובע, יום פרסום התכנית למתן תוקף, לצורך קבלת פיצוי – התובעים צרפו לתביעתם נסחי טאבו, מהם לא ניתן ללמוד בברור על זכותם במקרקעין נכון ליום הקובע. לפיכך, יש לדחות תביעתם על הסף, בשל אי עמידה בתנאים המקדמיים, אשר הדין מציב לצורך קבלת פיצויים בגין פגיעת התכנית לפי סעיף 197 לחוק.

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

דחיית התובענות לגופן

ב.

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

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

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" על פי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, ערב התוכנית הפוגעת. וכדברי הנישא מ. שמגר בע"א 483/86 **בירנבך נ' הועדה המקומית**, סד"י מב (3) 228, 234: **"הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתוכנית הפוגעת, קרי, הנתונים המושווים הם ערכם של המקרקעין לפני התוכנית הפוגעת ולאחריה..."**. בע"א 1188/92 **הועדה המקומית נ' ברעלי**, פד"י מט (1) 473, 436 (להלן-"ענין ברעלי") נקבע ע"י כב' השופט זמיר: **"וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתוכנית נתקבלה"**.

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

חוות דעת שמאי התובעים

1.ב.

הגורמים המרכזיים שלטענת שמאי התובעים מר איתן שפיצר, מביאים לירידת ערך דירתם בעקבות אישור "התכנית":

פגיעה בפרטיות וחסימת נוף – לשיטת התובעים, כפי שעולה מחוות דעת השמאי מטעמם, הרי שעם אישור התכנית, שונה הצביון הסביבתי לבינוי הכולל מעין "חומה" מול חזיתות הנכסים, כך שמימוש התכנית יגרור אובדן הפרטיות והנוף.

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

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

השפעה פסיכולוגית - הקמת השכונה החדשה במבניה החדשים תגרום השפעה פסיכולוגית על קונים פוטנציאליים של נכסי התובעים.

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

פגיעה באיכות הסביבה – שמאי התובעים מתייחס לחוות דעת סביבתית מדצמבר 1997.

2.ב חוות דעת שמאי הוועדה

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

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

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

ג. שאלת הפגיעה בפרטיות וחסימת הנוף - קובע שמאי הוועדה כי לאור זכויות הבניה כפי שהיו "במצב הקודם", אין מקום לטענה על פגיעה בפרטיות ובנוף המשתקף מדירות התובעים. אין מדובר בנוף קודם של פארק פתוח אלא בחטיבת קרקע שזכויות הבניה בה לא נוצלו. אילו בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע היו מנצלים את זכויות הבניה בה כפי שהותרו כדין "במצב קודם", לא יכולה לבוא עתה טענה על חסימת נוף, שממילא היה רק "נוף זמני", ובכל מקרה יש לבדוק כל מקרה לגופו.

עוד קבע שמאי הוועדה כי בנינוי סביר בסביבה, גם עפ"י מצב זכויות הבניה במצב קודם, "ההצצה" היתה אפשרית אל תוך הדירות באותה המידה.

במצב החדש הבניינים ברח' בן סרוק 14-16 גובלים בבית הכנסת ולא חל שינוי במצב התכנוני. הבניינים ברח' בן סרוק 10-12 גבלו בשטח לבנייני ציבור (במצב קודם) ובמצב חדש בשטח ציבורי משולב כשזכויות הבניה לא ניתנות לניצול אלא עפ"י אישור תכנית מפורטת.

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

- ה. נפחי תנועה – שוגה שמאי התובעים בציינו כאילו התנועה בסמוך לנכסיהם מבוססת כולה על דירי הרחוב. ההיפך הוא הנכון: קיימת תנועה רבתית הקשורה לסביבה כולה.
- ו. לשאלת השינוי בצביון הסביבתי – קובע שמאי הועדה כי אופי הרחוב כפי שהוא כיום איננו משקף את אופיו האמיתי כפי שהיה לו מומשו הזכויות בחטיבת הקרקע, (עפ"י "המצב הקודם") ועל כן, התנועה (בפועל) ברחוב אינה משקפת את "המצב הקודם" ובכל מקרה, קובע שמאי הועדה כי התכנית לא תביא להעמסה על התשתיות הציבוריות שכן מתוכננות בה תשתיות נרחבות שאף יתרמו וישיבחו את נכסי התובעים.
- ז. בהתייחס לשאלת החניה – מציין שמאי הועדה כי בתכנית החדשה נקבע תקן חניה המחייב מספר מקומות גדול יותר מהנדרש עפ"י תקן הארצי, כ- 405 מקומות יותר (לא כולל "שטח השקם" הקיים). מכאן ככל שקיימת מצוקת החניה כיום, זו תוקל בעקבות התכנית. עוד מציין שמאי הועדה כי לא ראוי לקחת בחשבון את השימוש הזמני שנעשה לחניונים בתשלום בחלק מן המגרש הצפוני שבתכנית, שכן ברור שגם במצב קודם חניונים אלו היו נסגרים עם מימוש זכויות הבניה.
- ח. פגיעה באיכות הסביבה – חוות הדעת הסביבתית שהוצגה ע"י שמאי התובעים נערכה בהתייחס למצב תכנוני שונה באופן מהותי (8 שנים טרם אישור התכנית) ולפיכך אינה רלוונטית. בכל מקרה, המצב בפועל אינו המצב התכנוני הקודם. במועד הקובע אין כל וודאות לפגיעה. פרוט הנושא בחוות דעת שמאי הועדה.
- ט. הארכת הבניה – אינו אלמנט חוקי לירידת ערך (ראה ערר 186/06).
- י. השפעה פסיכולוגית – בניגוד לטענת שמאי התובעים, השפעה כזו אינה ברת תביעה עפ"י סעיף 197. מכל מקום, התכנית רק תשיב את ערך נכסי התובעים בהתהוותה של שכונת מגורים יוקרתית ומודרנית במקום הזנחה ומטרדים ופסיכולוגית זה בוודאי פועל "לטובת" ערך הדירות.
- לאור כל האמור קבע שמאי הועדה, כי אין כל פגיעה בנכסים הנדונים עקב אישור התכנית.

ג. אסמכתא משפטית לדחיית התביעה

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

קל וחומר בלב העיר.

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

"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוחו של הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות

במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה.. הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

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

אין שום הוכחת ירידת ערך – שומת התובעים אינה כוללת שום תחשיב של הפגיעות, לכאורה, ומטעם זה בלבד, דין התביעה להדחות.

סעיף 200

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל, וחוות דעת שמאי הוועדה מר אברהם כץ ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים.

בישיבתה מספר 0018-08/ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הוועדה מר אברהם כץ ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, דוד עזרא, אריה שומר ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה
- תביעת פיצויים בגין תכנית 2988, מתחם ההסתדרות דיון בפיצויים	11/06/2008 9 - 0018-08'

פרטי התביעה:

בתאריך 14.2.08 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית מפורטת תא/ 2988.

פירוט הנכסים נשוא התביעה

מס"ד	שם התובעים ²	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)
1	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, אגודה שיתופית מס' 570000174 ; מרכז משען בע"מ, חברה מס' 520020405 ;	6213	426	10,632
2		6213	600	186
3		6213	601	158
4		6213	602	161
5		6213	603	161
6		6213	604	164
7		6213	605	161
8		6217	432	377
9		6217	433	356
10		6217	434	371
11		6217	435	378
12		6217	436	391
13		6217	437	409

מהות התביעה:

בתאריך 14.2.2008 הגישו התובעים, חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ ומרכז משען בע"מ, באמצעות עוה"ד גיל וירניק ממשרד עורכי דין וירניק-מושקוביץ (שכתובתו: רח' חומה ומגדל 16 תל-אביב 67771), תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית מס' תא/2988 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. לתביעה מצורפת חו"ד השמאי רן וירניק.

הפגיעה בכפוף לחוות הדעת הני"ל נובעת ממספר גורמים: הצללה וחסימת אור השמש עומס תחבורתי והגדלת מצוקת החניה שחיקת הפוטנציאל התכנוני בשטח שאינו בנוי (כיום מדשאה) - חסימת נוף, פגיעה בפרטיות, הצללה וחסימת אור שמש בדירות הצפויות להבנות בעתיד בשטח הפנוי.

שיעור ירידת הערך מסתכם בכ-\$10,780,000 שהם כ-47,065,480 ₪ לתאריך הקובע 15.2.2005.

התיחסות שמאי הועדה מר אברהם כץ לשומת התובעים:

1. שומת התובעים מפרידה בין פגיעה (לכאורה) בשווי המבנים הקיימים ובין פגיעה (לכאורה) בפוטנציאל התכנוני.

² אין התאמה בין שמות התובעים לבין הבעלויות הרשומות בנסח

התביעה כוללת רשימה של "גורמי פגיעה" אשר כפי שיפורט להלן: חלק מה"גורמים" הנ"ל אינם צפויים כלל ועיקר, חלקם היו צפויים ממילא ב"מצב קודם" ולכן גורמים אלו אינם פוגעים כלל בנכסי התובעים.

2. ירידת ערך המבנים

א. הצללה וחסמת אור שמש

נכס התובעים כולל כאמור 4 מבנים לשימור במגבלות מחמירות (במרחק של כ- 16 מ' זה מזה), כדלקמן: 3 מבנים המרוחקים כ- 80 מ' מהבינוי העתידי בתכנית החדשה ומבנה צפוני המרוחק כ- 25 מ'. המבנים בנויים כך שהמשרדים בהם פונים לצפון ולדרום וצד המבנים (באורך של 8 – 13 מ') הפונה למערב לכיוון לרח' בן סרוק אינו כולל חלונות חדרי משרד.

לאור אופיו של הבינוי הקיים – בנייני משרדים שאינם פונים לרח' בן סרוק, והמרחק הרב בין המבנים לבינוי המתוכנן בחטיבת הקרקע, אין כל פגיעה בשווים של נכסי התובעים בנושא הצללה וחסמת אור שמש. יצויין כי העמדת המבנים, גודלם וצורתם הסופית יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, כנדרש בתכנית תא/2899.

ב. עומס תחבורתי והגדלת מצוקת החניה

שמאי התובעים טוען להפיכת מתחם סומייל למרכזי ורועש הכולל חזיתות מסחריות, כאשר הגדלת הצפיפות תגרום להעמסה מוגברת על תשתיות הציבוריות והתחבורתיות ולהגברת מחסור מצוקת החניה באזור.

תשובת שמאי הועדה:

1. ראשית, מדובר בשכונת מגורים יוקרתית, ושטחי המסחר במתחם פונים לרח' אבן גבירול (שהינו מסחרי באופיו) ולשטח הציבורי הפתוח (מגרש מס' 31) הממוקם ממערב לשטח המגדלים (בסמוך לרח' אבן גבירול).

2. בנושא העמסה על תשתיות הציבוריות

ע"פ פרוטוקול החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 838 מיום 3.5.2004. במשרדי הועדה המחוזית ת"א, דחתה הועדה התנגדות לתכנית בעניין הגברת תנועת כלי הרכב באזור ופגיעה באיכות החיים בטענה כי מדובר בתכנית הממוקמת בליבה של תל-אביב, על צירי תנועה עירוניים ראשיים, אשר תוספת התנועה שתגרום עקב התכנית, אם בכלל, הינה שולית ובכל מקרה פתורה במסגרת התכנון התחבורתי למתחם.

3. רח' בן סרוק כיום הינו בחלקו הצפוני רח' חד-סטרי מצפון לדרום ובסמוך לנכס התובעים דו-סטרי, ע"פ נספח התנועה במצב החדש עתיד להיות חד-סטרי עם נתיב נסיעה אחד עילי מדרום לצפון וחניות ציבוריות, כאשר מתחתיו מנהרת גישה למרתפי החניה, אחת מהגישות לחניה.

4. לא ניתן לקחת בחשבון את השימוש הזמני שנערך בשטח חטיבת הקרקע לחניונים בתשלום, שכן ברור שגם במצב תכנוני קודם חניונים אלו היו נסגרים עם מימוש זכויות הבניה בחטיבת הקרקע.

5. התכנית לא תביא להעמסה על התשתיות הציבוריות שכן מתוכננות בה תשתית נרחבות שאף יתרמו לנכס התובעים.

6. עם זאת, בתכנית החדשה מוצע תקן חניה המחייב מספר מקומות גדול יותר מאשר תקן החניה הארצי, כ- 405 מקומות יותר (לא כולל שטח השקם הקיים), מכאן כי יתכן שככול שקיימת שמצוקת החניה, זו אף תוקל.

3. שחיקת הפוטנציאל התכנוני

א. שומת התובעים מתייחסת לשטח הגינה שבמערב המתחם וטוענת לקיום פוטנציאל ממשי לשינוי ייעוד בשטח זה. פוטנציאל זה לא הוכח כלל, כאשר יש לציין כי עד עצם היום לא הוגשה כל תכנית לבניה למגורים בשטח זה, כך שלא ניתן לטעון לפוטנציאל כלשהו.

ב. מעבר לכך, הפוטנציאל התכנוני ככול שישנו כזה, כפוף כמובן לפוטנציאל התכנוני של הסביבה המיידית ובמקרה הנדון כפוף לפוטנציאל התכנוני של חטיבת הקרקע שבתכנית תא/2988.

הפוטנציאל של חטיבת הקרקע שבתכנית תא/2988 הינו ברור ומובהק במשך עשרות שנים וזאת לאור הצורך בפניו המפגע העירוני וזכויות הבניה הקיימות למגורים ולכן הינו פוטנציאל ברור וודאי שאמנם מומש בתכנית תא/2988. לעומת זאת, הפוטנציאל של המתחם התובע אינו ודאי אלא קלוש ורחוק.

בכל מקרה, הפוטנציאל של המתחם, ככול שישנו כזה, בודאי כפוף לפוטנציאל התכנוני הודאי של חטיבת הקרקע והערך

של הפוטנציאל הזה, ככול שישנו כפוף לתכנון הוודאי של חטיבת הקרקע. לכן לא תיתכן כל ירידת ערך בשווי הפוטנציאל התכנוני, ככול שזה קיים.

ג. יש להדגיש כי ככול שקיימת ציפיה לשינוי ייעוד וזכויות בניה נוספות, הרי אישור תכנית תא/2988 אף תרם לפוטנציאל זה ולא לירידת ערכו.

ד. ראוי לציון כי נכסי התובעים גובלים בחטיבת קרקע שזכויות הבניה בה לא נוצלו ואינה מהווה שטח ציבורי פתוח או שטח פארק (אשר את השפעתם בחן השמאי הממשלתי במחקר אותו מזכיר שמאי התובעים), אם כי במשך שנים רבות עומדת ריקה/בשימושים "זמניים".

ה. טענות על פגיעה בגין חסימת נוף שלא היה קיים, פגיעה בפרטיות במגדלי מגורים שתחילת "תכנונם" הינה בשומת התובעים בלבד והצללה וחסימת אור שמש של דירות שאינן קיימות והסבירות לקיומן העתידי לא ניתן למדידה ולא ידוע כלל, מקומן להדחות.

ו. לסיכום

אין כל פוטנציאל ממשי לשינוי ייעוד בשטח הנדון.

גם אם קיים פוטנציאל שכזה, דבר המוכחש מכל וכל, ערכו הינו בין היתר פועל יוצא מהתכנון הוודאי של תכנית תא/2988 ולכן לא תיתכן ירידת ערך בגלל תכנית תא/2988.

4. שווי הנכסים נשוא התביעה ב"מצב חדש"

השווי ב"מצב חדש" הינו השווי של נכסי התובעים, כשהם סמוכים לחטיבת קרקע, שבה זכויות בניה לשכונת מגורים יוקרתית, בתכנון מודרני, ההולם ואף תורם, לאופי שימושי הקרקע בסביבה ובכלל זה נכס התובעים. לא רק שהתכנון החדש אינו פוגע בשווי המקרקעין הנדונים, אלא הוא תואם להם ומשלים אותם ובכך תורם לשוויים.

התכנית החדשה תורמת לשווי המקרקעין הנדונים גם בכך שהיא מפסיקה מצב מתמשך של הזנחה ושימושים חורגים המתבצעים בחטיבת הקרקע; שימושים - שיש בהם מטרדים והפרעות גם לנכסי התובעים. התכנית החדשה הינה תכנית מתארית באופיה, ואינה מאפשרת בניה שכן, ע"פ הוראותיה יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש בתכנית נפרדת. החלוקה למגרשים בתכנית הינה עקרונית בלבד וצורתם ועיצובם של המגרשים יהיה ניתן לשינוי בתכניות המפורטות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

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

5. לאור כל האמור לעיל, להערכת שמאי הועדה, אין כל פגיעה בנכסים הנדונים עקב אישור תכנית תא/2988.

חוו"ד היועץ המשפטי, עו"ד עמי פזטל:

התובעים לא הוכיחו זכויותיהם בחלקות 600-605 בגוש 6213 הרשומות בבעלות עיריית ת"א-יפו. כמו כן, על פי נסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרי חלקה 426 בגוש 6213, בשטח של 10,632 מ"ר, מוחכרת ל-999 שנה לקרן הביטוח והפנסיה של פועלי הבנין ועבודות ציבוריות (אגודה 570005850), בשלמות (להלן-"הקרן").
הקרן אינה בין התובעים.

בכל מקרה, התביעה, ברובה המכריע, מופרכת והזויה מהיותה מבוססת על "שחיקה" בשטח גינה גדול במערב המתחם התובע, שלכאורה, עלול אי-פעם, כדעת שמאי התובע, להפגע "הפוטנציאל" שלו, דבר שאינו ניתן לכל הערכה שמאית מבוססת ורצינית ולתביעה ביום הקובע. אדרבא: אם בכלל מועלה ענין "הפוטנציאל של גינה" זו, הרי יותר הגיוני שבעקבות התכנית הנדונה תא/ 2988 (להלן-"התכנית") והתפתחותה, "הפוטנציאל" אך יעלה (על רקע "התכנית") וישביח את שטח "הגינה", מאשר יפגע בו. הכל, כמפורט בחוות דעתו של השמאי אברהם כץ (להלן-"שמאי הועדה") הרצופה לחוות דעת זו ושהועדה מתבקשת לאמץ, לגבי דחיית כל התביעה הנוכחית.

כהערה מקדימה, יצויין עוד כי חלקות במיתחם התובע שאינן גובלות "בתכנית", במובן סעיף 197, דינן להדחות על הסף.

ועוד: מדובר כאן בתביעה כנגד תכנית שהיא מתארית גרידא, וחסרים בה מרכיבים חשובים נחוצים לצורך גיבוש תביעה ואלו יבואו לביטוי רק בעת ביצוע תכניות מפורטות שידונו, למשל, בהקצאת ובצורת המבנים בתכניות המפורטות.

דחיית התביעות לגופן:

יש לדחות התביעות לגופן גם מן הטעם שלא קיימת כלל פגיעה ו/או ירידת ערך של הנכסים התובעים (להלן-"הנכסים" או "המקרקעין"), לעומת המצב התכנוני שקדם "לתכנית", הכל כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה".

התובעים לא הוכיחו כל פגיעה או כל ירידת ערך בשווי נכסיהם לאחר אישורה של התכנית, וכתוצאה מאישור התכנית.

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

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

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

האלמנטים שלטענת שמאי התובעים, מר רן וירניק, גורמים לירידת ערך "הנכסים", הינם,

בתמצית:

(1) "הצללה וחסידות אור שמש" ממערב.

(2) "עומס תחבורתי והגדלת מצוקת החניה".

(3) "שחיקת הפוטנציאל התכנוני".

(4) "חסידות נוף".

(5) "פגיעה בפרטיות".

כבר על פניהם נחזים האלמנטים "הפוגעים" הנ"ל, כלא רציניים ולא משמעותיים (על

"הפוטנציאל" ש"בגינה" כבר הערנו לעיל), שכן המדובר בלב ליבה הסואן של העיר, "בבנין

משרדי ההסתדרות" שחלונותיו לא פונים כלל "לתכנית", בנוף תל אביב מצוי שלא

"התכנית" פוגעת בו, אלא להיפך, דווקא משפרת אותו.

כמובן, שהתובעים לא יכלו ואינם יכולים להניח, כי סביבתם הקרובה לא תתפתח וגם כל רוכש פוטנציאלי יודע זאת כעובדה מובנה מאליה ושווי הדירה כבר מגולם בהנחה ובידיעה זו, כפי שנאמר בענין ברעלי הנ"ל:

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

קל וחומר בלב העיר.

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

"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוחו של הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה.. הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

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

"שמאי הועדה" אכן דוחה אחד לאחד את "האלמנטים הפוגעים" (הנזכרים ע"י שמאי התובעים

בפסיקה ג' דלעיל), כדלקמן, ובתמצית:

(1) הואיל ובקביעת שווי "מצב חדש" לעומת "מצב קודם" יש לקחת בחשבון – על פי

הפסיקה – גם את ההשפחה הנובעת "מהתוכנית" החדשה ולשקלל את הנתונים, הרי

בענייננו אפילו קיימת השבה לנכסים בעקבות העובדה "שהתכנית" מסירה מטרדים

גדולים משטחה (פינויים, מבנים מוזנחים, חנויות פרועות וכד') וגורמת לעליית שווי

הסביבה כולה, כולל הנכסים.

ראה פס"ד ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה, פד"י מז (2) 409,

וכן ראה תיק ערר 5056/02 "לא נכון להתעלם מהמצב שהיה בפועל במקרקעין". וראה

גם בר"ם 11612/05 ורה סלומנוס נגד הועדה המקומית כפר סבא, שם נאמר: "יש לבחון

את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסויימים מתוכה. לפיכך, אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבחת המקרקעין".

(2) כאמור לעיל, "התכנית" עצמה אינה מאפשרת בניה, כי עפ"י הוראותיה יש להכין תכניות מפורטות הכוללות "איחוד וחלוקה" ותכנית עיצוב אדריכלית. במילים אחרות: "התכנית" טרם "הבשילה" כדי להוות "תכנית פוגעת".

(3) הנכסים מרוחקים כדי 80 מ' מן התכנית כשחזיתם פונה בכלל לצפון ולא למערב (לתכנית). הצד המערבי שלהם צר ביותר.

(4) "המצב החדש" אך תורם להשבחת "הנכסים", כפי שכבר נלמד בהרבה אזורים אחרים בעיר עם אישור תכנית מודרנית למגורים הכוללת פיתוח כללי של האזור.

(5) "המצב החדש", כאמור לעיל, מסיר מטרדים, מפנה מבנים מוזנחים ומפסיק מצב מתמשך של בניה פרועה וחניה לא מוסדרת.

(6) "גורמי הפגיעה" המתוארים ע"י שמאי התובעים, בחלקם אינם צפויים כלל ובחלקם ממילא היו צפויים וידועים "במצב קודם". אלה גם אלה אינם ראויים להוות אלמנטים לירידת ערך.

(7) אין כל "פגיעה" בהצללה ובאור שמש בגלל צורת העמדת המבנים של התובעים והמעדת המבנים בתכנית שטרם עוצבה וטרם ידועה.

(8) מצב הבניה אך ישתפר בעקבות "התכנית" בגלל דרישות התקן המחמירות שלה מה גם שעומס התנועה כלל בלתי משמעותי כשמדובר ממילא בצירים עמוסים ומרכזיים בלב העיר.

יצויין עוד, כי רח' בן סרוק "במצב חדש" יהיה חד סטרי בלבד וחניות ציבוריות, כאשר מתחתיו מנהרת גישה למרתפי חניה, מצב עדיף בהרבה מן המצב כיום.

(9) כאמור לעיל, שומת התובעים המתייחסת לשטח הגינה שבמערב מתחמם מבוססת על איזושהו פוטנציאל ערטילאי שלא הוכח כלל, אף לא נעשה נסיון לממשו, מה גם, שאם יצמח פוטנציאל כלשהו, הוא בוודאי יהיה דווקא פונקציה של "התכנית", תוך שהיא (התכנית) גורמת להשבחתו.

(10) יש לדחות "שומת הנוף" "והפרטיות" של בנייני ההסתדרות – אלמנטים אלה ממש הזויים

בנסיבות הנדונות.

לאור כל האמור לעיל, אין כל פגיעה בנכסי התובעים ודין תביעתם להדחות.

סעיף 200

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

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

עמי פזטל, עו"ד

בישיבתה מספר 0018-008/ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאי הועדה מר אברהם כץ ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, דוד עזרא, אריה שומר ויפה כחלון.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3140 - אחווה 6 (2) (הת) (2)	11/06/2008
הבהרת חישוב שטחי הבניה על פי תכנית 2277	10 - 0018-08

אחווה 6 – דיון בהתאם להחלטת ועדת ערר

מטרת הדיון: הצגת תוצאות חישוב השטחים, בהתאם להחלטת ועדת ערר.

מסלול: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מיקום: שכונת נווה צדק.

כתובת: אחווה 6, נווה צדק.

גוש/חלקה: גוש 6926 חלקה 30.

שטח קרקע: 0.223 מ"ר.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער

יזם: ז'אן קלוד בק, ספר טרזי, זלצברג דוד

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במקום נבנה בניין בן 3 קומות הבנוי בחריגה של 60 ס"מ מקו רכס מכסימלי המותר על פי התב"ע. בחזית הבניין קיימת בליטה למרזב החורגת בכ- 30 ס"מ מקו בניין קדמי. קו בניין אחורי חורג בכ- 40 ס"מ מהמותר ע"פ התב"ע. כמו כן קו הבניין בצד המנוגד לקיר המשותף חורג בכ- 50 ס"מ מהמותר ע"פ תב"ע ובקומה הרביעית חורג בכ- 80 ס"מ מהמותר בתב"ע.

מצב תכנוני קיים: במקום חלה תכנית ב"ע מס' 2277 "נווה צדק", החלקה הנ"ל מוגדרת ביעוד מגורים מיוחד ג', בו ניתן לבנות בניין בן 3 קומות וקומה רביעית בתוך שיפועי הגג בקו רכס מכסימלי של 13.5 מ' מקביל לרחוב. קווי הבניין המותרים על פי התב"ע:
קדמי – 0.0 מ'
אחורי – 4.0 מ'

צדדי – 2.5 מ' או 0.0 מ'. קו בניין צדדי 0.0 מ' יותר רק כשהבניין הגובל קיים או מתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) בקו בניין 0.0 מ', אולם רק בצד אחד של המבנה. בבניינים בהם קו בניין 0.0 מ' בצד אחד של המבנה, יהיה קו בניין צדדי בצידו השני של המבנה 3.5 מ' ובקומה רביעית 5.0 מ'. קווי הבניין בקומה הרביעית: אחורי- 6.0 מ', צדדי- 4.0 מ'.

מצב תכנוני מוצע: להכין תכנית בסמכות ועדה מקומית לשינוי קווי בניין, גובה בניין ושינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. במסגרת התכנית יעשו השינויים הבאים:

1. תתוקן טבלת ההגבלים והזכויות לגבי אזור מגורים מיוחד ג' כך שבמקרה של קו בניין צדדי 0.0 מ' יותר בצדו השני של הבניין קו בניין צדדי של 3.0 מ' ובקומה הרביעית 4.2 מ'. לא יותרו הקלות לקווי בניין אלה. לא יחול שינוי בשיעור התכסית המכסימלית המותרת – 80%.
2. לשנות את סעיף 10.6.6 (א) לתכנית: יותר גובה רכס מכסימלי של 14.1 מ'. יבוטל סעיף 10.1.9 ב' לתכנית המתיר תוספת 60 ס"מ לגבהים המכסימליים במקרים מיוחדים.
3. להתיר בליטה למרזב עם או בלי כיסוי בטון בחריגה שלא תעלה על 30 ס"מ מקו הבניין הקדמי.
4. להתיר קו בניין אחורי של 3.6 מ' במקום 4.0 מ'. לו תותר הקלה לקו בניין זה.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מיום 14.02.2001 (החלטה מספר 15) דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בסמכות ועדה מקומית בתנאי שהיזום יסדיר בעיות ניקוז ברחוב או יפעל לשיקום הרחוב כולל תאורה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5029 בעמוד 333 בתאריך 06/11/2001. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

14/11/2001	מעריב
15/11/2001	הארץ
15/11/2001	העיר

ההתנגדות הוגשה במסגרת הארכת מועד להגשת ההתנגדות אשר הוסכמה בתאריך 20.03.2002 במסגרת ועדת ערר ובהמלצת עו"ד שרי אורן.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- 6 התנגדויות מרוכזות, שהוגשו ע"י עו"ד קרניאל בנימין בשם המתנגדים:
 - רחמים גביר אחוה 8 תל אביב – יפו. (הוגש בתצהיר חתום בפני עו"ד קרניאל)
 - ארו ר.ג. נכסים והשקעות בע"מ, הרצל 18 ת"א. (הוגש ללא תצהיר)
 - ירדנה קירשנבאום, סירקין 10 תל אביב. (הוגש ללא תצהיר)
 - חנה ואלכסנדר קומן, החרמון 1 תל אביב. (הוגש ללא תצהיר)
 - בועז ברזילי, אחוה 9 תל אביב. (הוגש ללא תצהיר)
 - תרצה בראון, אחוה 8 תל אביב. (הוגש ללא תצהיר)

להלן ריכוז נימוקי ההתנגדות:

- העדר סמכות לועדה המקומית לתכנון ולבניה: א. אין בסמכות הועדה המקומית להגדיל נפחי בניה. שטח הבניה המרבי לפי תב"ע 2277 הינו השטח הנוצר מהגדרת קווי הבניין ומהגבלות הגובה. ומכאן ששינוי בקווי הבניין כמבוקש בתכנית, יביא לחריגת שטח הבניה.
- קו בניין קדמי 0.0 מ' מתייחס למצב הקיים בחזית הרחוב. הבניין ברחוב אחוה 8 הנו הבניין הקובע את המצב הקיים בחזית הרחוב והוא נמצא בנסיגה של 1.17 מ' מהבניין נשוא התכנית. יצוין כי בועדת המשנה ביום 28.10.98 בבקשה הובהר כי בהתאם לדרישות תב"ע 2277 קו הבניין בחזית הרחוב, נדרש לנסיגה של כ- 1 מ' מגבול המגרש.
- על פי החלטת ועדת המשנה 28.10.01 בסעיף 5 נקבע כי על מקבלי ההיתר לבצע רישום בטאבו לטובת עיריית תל אביב המבטיח הסכמה בעתיד לבניה של העירייה בקו בניין 0.0 מ'. עם סיום הבניה התברר כי אין תכנית משותפת לשני המגרשים.
- חריגות בניה: בבניין נבנה מרתף מעל מפלס הקרקע ב- 76 ס"מ.
- הבניין חורג בגובהו מהתב"ע ומגיע לכדי 14.53 מ'. יצוין כי בתכנית מבקשים מגישיה להגדיל את הגובה המרבי לכדי 14.10 מ'.
- קו הבניין הצדדי, לרבות הקלה, נדרש למרחק של 2.25 מ' לכל צד. וקו הבניין האחורי למרחק של 4.0 מ'. בקו הבניין הצדדי הפונה לעבר הבניין הסמוך ברחוב אחוה 8, קיימת חריגה בת 15 ס"מ מעבר להקלה שניתנה. בקו בניין אחורי קיימת חריגה של כ- 36 ס"מ.
- תב"ע 2277 מחייבת שטח רציף פתוח בשטח של 20% מהמגרש. שינוי בקווי הבניין מסכל הוראה זו.
- מן הראוי להדגיש שלא כל החריגות קיבלו ביטוי בתוכנית, אשר בפועל מתייחסת אך ורק לחריגות בניה אשר בגינן הוגש נגד מגישי התכנית כתב אישום.
- מטרת התכנית אינה תכנית המיועדת להתיר התחלת בניה. התכנית מטרתה להכשיר עבירות בניה.

10. הכשרת חריגות הבניה פוגעת פגיעה קשה בקניינם של בעלי הנכסים הסמוכים, באיכות חייהם ובערך דירותיהם.

מענה להתנגדויות:

1. מטרתה של התכנית המוצעת הינה הסדרת חריגות בניה. צוות התכנון בעת הדיון להפקדת התכנית השאיר את ההכרעה לשיקול דעת הועדה. הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית. לפיכך, המלצתנו כיום אינה מתייחסת לחריגות שנעשו בבניין והתקבלו בדיון על ידי הועדה. חו"ד צוות התכנון להתנגדויות שהוגשו, מתייחסת לחריגות הבניה מהתכנית המוצעת בהתאם להחלטת הועדה (תכנית 3140).
2. בהוראות תכנית 2277, החלה באזור, אין קביעת אחוזי בניה. שטחי הבניה נקבעים ע"י הגדרת קווי בניין ומגבלות גובה. על פי חוק התכנון והבניה בסמכות ועדה מקומית לשנות קו בניין הקבוע בתכנית. אולם, שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית 2277 (התכנית התקפה), "גוררים" לשינוי בנפחי הבניה. (תוספת אחוזי בניה אינם בסמכות הועדה המקומית). לכן, במידה ונעשה שינוי בקו בניין יש להתאים את נפחי הבניה כך שסה"כ שטחי הבניה לא יגדלו. מכיוון שהתכנית המוצעת משנה קווי בניין הקבועים בתב"ע, לבניין שקיים בפועל, אין אפשרות לגרוע את "אחוזי הבניה" המתווספים משינוי קווי הבניין. כמו כן יש להדגיש כי התכנית בתכנית 2277 נקבעת ע"י קווי הבניין.
3. קו בניין קדמי: על פי תכנית 2277 ניתן לבנות בקו בניין קדמי אפס, המתייחס למצב הקיים בחזית הרחוב. התכנית המוצעת (3140) מתירה בליטה למרזב, עם או בלי כיסוי בטון, בחריגה שלא תעלה על 30 ס"מ מקו בניין קדמי. על פי ועדת המשנה ביום 28.10.98 הבניין נדרש לקו בניין קדמי בנסיגה של 1.0 מ'. על פי חו"ד של מודד מוסמך, שמונה ע"י בית המשפט (במסגרת הליך אזרחי שהגישו חלק מהמתנגדים כנגד בעלי הנכס), נמדד קו בניין של 98 ס"מ. יצויין כי קיימת בליטה של 27 ס"מ שרוחבה כ- 26 ס"מ למרזב.
4. קו בניין צדדי – קו הבניין הצדדי הנדרש על פי תכנית 2277 הוא 3.5 מ', כאשר בצד השני 0.0 מ'. על פי התב"ע המוצעת קו הבניין המוצע הוא 3.0 מ'. על פי מדידה שהתבצעה על ידי המודד שמונה על ידי בית המשפט נמדד קו בניין צדדי לכיוון אחוה 4 של 3.0 מ'.
5. קו בניין אחורי – קו בניין אחורי על פי תכנית 2277 הוא 4.0 מ'. התכנית המוצעת התירה קו בניין אחורי של 3.6 מ'. על פי חוות דעתו של מודד שמונה ע"י בית המשפט, קו הבניין האחורי שנמדד על ידו – 3.80 מ'. קיימת בליטה של 21 ס"מ ברוחב 28 ס"מ.
6. קיימת תכנית משותפת לשני המגרשים ברחוב אחוה 6 וברחוב אחוה 4. בהתאם להוראות תכנית 2277 הדורשת תכנית משותפת במקרה של קו בניין צדדי בצד אחד של 0.0 מ'. התכנית הוצגה בפני ועדת המשנה ואושרה. התכנית אף הוגשה לאישור המנהל שהוא הבעלים של הקרקע. על פי החלטת הועדה המקומית נדרש רשום הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב (המגרש על פי היעוד שצ"פ) לאשור הבניה בעתיד בקו בניין צדדי 0.0 מ'. הערת אזהרה נרשמה והיותה תנאי לקבלת היתר.
7. גובה הבניין: קו הרכס המכסימלי על פי תכנית 2277 הוא 13.5 מ'. בתכנית המוצעת הותר קו רכס מכסימלי של 14.1 מ'. על פי חו"ד המודד שמונה על ידי בית משפט, נמדד גובה אבסולוטי 18.95 מ' (14.1+0.30+4.55). המודד ציין כי הבניינים באותו הרחוב מגיעים אף הם לגבהים הנ"ל.
8. גובה מרתף – על פי תכנית 2277 המרתף יכול לבלוט ממפלס הרחוב ב- 50 ס"מ נטו. על פי מודד בית המשפט המרתף חורג מהגובה המותר ב- 6 ס"מ. החריגה אינה מהותית.
9. שטח רציף פתוח - על פי תכנית המדידה קיים שטח רציף פתוח שלפחות 20% מהמגרש. תכנית הבניה היא 54%.

חו"ד הצוות:

1. לשיקול דעת היועצת המשפטית:
 - א. שאלת סמכות הועדה מקומית.
2. לדחות את ההתנגדויות הבאות:
 - א. קו בניין קדמי – לא קיימת חריגה בקו הבניין הקדמי.
 - ב. קו בניין צדדי - חריגה בקו בניין צדדי אינה מהותית ויכולה לנבוע מטעויות בניה.

- ג. קו בניין אחורי – אין חריגה בקו בניין אחורי. (למעט בליטה של 21 ס"מ ברוחב של 28 ס"מ).
- ד. גובה הבניין – אין חריגה בגובה הבניין.
- ה. תכנית משותפת לשני למגרש אחוה 6 ו- אחוה 4 – קיימת תכנית משותפת.
- ו. חריגת גובה המרתף. התכנית המוצעת לא נתנה ביטוי לשינוי בגובה המרתף. על פי תכנית 2277 מרתף בבניין חדש לא יבלוט מעל 50 ס"מ (נטו) ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הראשית. מכיוון שהחריגה אינה מהותית מומלץ לדחות את ההתנגדות.
- ז. שטח רציף פתוח – קיים שטח רציף פתוח בהתאם להוראות תכנית 2277.

החלטת ועדה: לאחר שמיעת ההתנגדויות ע"י המתנגדים והמענה ע"י הצוות המקצועי הוחלט לשוב ולדון לאחר חוות דעת משפטית לעניין הזכויות שתוגש לועדה בהקדם האפשרי.

בישיבת הועדה המקומית בתאריך 02.10.2002 (החלטה 2), דנה הועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו והחליטה לשוב ולדון לאחר חוות דעת משפטית לעניין הזכויות.

כמו כן, יש לציין כי עו"ד יונש ועו"ד קרניאל (בשם המתנגדים) במכתבם ליו"ר הועדה המקומית מיום 21.11.2002, העלה טענות בדבר השימוש בחוות דעת של מודד אשר הוכנה במסגרת דיון משפטי (אזרחי) המתנהל בעניינו של הנכס. וכן טענה בדבר אי חוקיות הבניה המקורית אשר נוגד את הוראות התב"ע לעניין קומה רביעית וקו הבניין הקדמי.

בבדיקה טלפונית שנערכה עם עו"ד יונש, לדבריו המודד, שמונה ע"י בית המשפט, הגיש מדידה חדשה, שעל פי עו"ד יונש אינה מלאה וכמו כן עו"ד, בשם המשיבים, הגישו ערעור למדידה הנ"ל לעניין קו בניין אחורי.

לבקשתנו נשלחה אלינו חו"ד המודד החדשה, שהתבררה "כתשובות מומחה לשאלות הבהרה", בהשוואה בין שתי חוות הדעת מסתבר כי אין סתירה בין השתים.

1. מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את המצב בפועל של הבניין לפיו:

- קו הבניין הקדמי הוא 98 ס"מ (במקום 1.0 מ', כנקבע בוועדת המשנה כקו בניין קדמי בחזית הרחוב).
- גובה המרתף (בליטה מעל מפלס הרחוב) הוא 5.11 מ' נטו (במקום 5.05 כנקבע בתב"ע).

2. קומה רביעית – עו"ד יונש העלה טענה כי בניית קומה רביעית נוגדת את הוראת התב"ע. טענה זו אינה נכונה. התב"ע מתירה תוספת של קומה רביעית (באזור מגורים מיוחד ג') במבנים שרוחבם בין קווי הבניין המותרים עולה על 7.0 מ'. על פי פרשנות שניתנה בעבר לנושא הנ"ל (ועל פי חו"ד אד"י ניקי דוידוב, ממשרד מזור-פירסט - עורכי התכנית) ההתייחסות היא למרחק בין קו בניין קדמי לקו בניין אחורי, כלומר עומק הבניין.

3. על פי חוות דעת היועצת המשפטית לעניין זכויות הבניה: "אין מניעה לאשר את התכנית לשינוי קווי הבניין והגובה, כל עוד השינויים לא יגרמו לתוספת שטחי בניה. לכן, יקבע בתכנית כי אין בה כדי להוסיף שטחים נוספים מעבר לשטחים המתקבלים על פי תכנית 2277".

4. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.

החלטת ועדה: לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית ע"פ המצב בפועל של הבניין:

1. קו הבניין הקדמי 98 ס"מ (במקום 1.0 מ', כנקבע בוועדת המשנה כקו בניין קדמי בחזית הרחוב. גובה המרתף (בליטה מעל מפלס הרחוב) הוא 5.11 מ' נטו (במקום 5.05 כנקבע בתב"ע).
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הקומה הרביעית. התב"ע מתירה תוספת של קומה רביעית (באזור מגורים מיוחד ג') במבנים שרוחבם בין קווי הבניין המותרים עולה על 7.0 מ'. על פי פרשנות שניתנה בעבר לנושא הנ"ל (ועל פי חו"ד אדריכל ניקי דוידוב, ממשרד מזור-פירסט - עורכי התכנית) ההתייחסות היא למרחק בין קו בניין קדמי לקו בניין אחורי, כלומר עומק הבניין.

3. אין מניעה לאשר את התכנית לשינוי קווי הבנין והגובה, כל עוד השינויים לא יגרמו לתוספת שטחי בניה. לכן, יקבע בתכנית כי אין בה כדי להוסיף שטחים נוספים מעבר לשטחים המתקבלים על פי תכנית 2277.
4. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל בטרם העברת התכנית למתן תוקף.

לתכנית הוגש ערר על ידי המנגדים. החלטת ועדת ערר מתאריך 18.10.2004 קבעה כי התכנית תוחזר לדיון בוועדה המקומית על מנת שהוועדה תדון בה לאחר שיעמוד בפניה חישוב מדויק של שטחי הבניה והגובה שנערכו על ידי מודד מוסמך, על מנת לבדוק שאין בתכנית 3140 תוספת שטחים ביחס למותר על פי תב"ע 2277 וכיוצא בזה שהתכנית בסמכות ועדה מקומית. (רצ"ב החלטת ועדת ערר).

התכנית נבדקה על ידי מחלקת הרישוי בה נקבע כי אין בתכנית 3140 תוספת שטח מעבר למותר על פי תכנית 2277. (רצ"ב סיכום הבדיקה על ידי מחלקת הרישוי).

על פי חוות דעת עו"ד ניר מועלם, מהיעוץ המשפטי, הוצא לב"כ מתנגדי התכנית מכתב רשום המזמין את מתנגדי התכנית לעיין בתכנית ההגשה ובחישובי השטחים ולהגיש את התייחסותם. כמו כן הם זומנו לישיבת הוועדה המקומית. רצ"ב מכתב הפניה.

עד היום לא הוגשה התייחסות או תגובה כלשהי ממתנגדי התכנית או מבאי כוחם.

חוות דעת צוות:

העברת התכנית לפרסום למתן תוקף.
על פי חוות דעת עו"ד ניר מועלם, מהיעוץ המשפטי, ככל הנראה, במידה והמתנגדים לא יהיו מרוצים מהחלטת הוועדה מקומית יוכלו לערור עליה כמקובל בחוק.

בישיבתה מספר 0005-08/ב' מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

על פי בקשת רישוי בניה התכנית תבדק פעם נוספת מול מהנדסת הרישוי שערכה את בדיקת השטחים בתוכנית על מנת לוודא כי אין תוספת שטח ביחס לתכנית הראשית.
אם יתברר מהבדיקה הנוספת כי אין תוספת שטח ביחס לתכנית הראשית תפורסם התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, שמואל גפן, שמואל מזרחי, אריה שומר ויעל דיין.

לאחר בדיקה נוספת שנערכה על ידי מנהלת מחלקת הרישוי, גב' ריטה דלל בהתאם להחלטת הוועדה מיום 6.02.2008, במטרה לבדוק כי אין תוספת שטח ביחס לתכנית הראשית, נמצא כי סה"כ שטחי הבניה על פי המצב שהוצג כקיים לעומת שטחי הבניה המותרים בתוך קווי הבנין לפי תכנית 2277, אין בו תוספת שטח. עם זאת, גב' דלל הסתייגה בתשובתה בעניין האפשרות לחשב שטחי בניה הנוצרים בשיפועי הגג לאור הסכמה המצורפת לתשריט המתארת חתך בינוי באזור מגורים ג' (אליו משתייך המגרש) בו שיפוע הגג הוא חד שיפועי.

לאור הסתייגותה של גב' דלל נערכה פניה לכותבי התכנית והוצגה בפניהם השאלה לגבי פירוש החתך שמוצג בתשריט. רצ"ב תשובתו של אדר' ניקי דוידוב ממושרד מזור פירסט, כותבי התכנית.
על פי אדר' ניקי דוידוב אין הכוונה להגביל בבניית גג חד שיפועי באזור מגורים ג'. נספח הבינוי מציג את יישומן של המגבלות המפורטות בהוראות התכנית על בניין אופייני בכל אזור מגורים. מאחר והמגרשים הטיפוסיים באזור ג' מתאפיינים בחזית ארוכה לרחוב ומימד צר של עומק, בהדגמת המגבלות הכמותיות לא הותירו אפשרות להדגמת גג משופע לשני הכיוונים. בפועל אפשרות זו קיימת לגבי מספר מצומצם של מגרשים עמוקים. ועל כן מצב זה לא הוצג בחתכים האופייניים בנספח הבינוי, מבלי שהייתה כוונה לאסור גג דו שיפועי.

יש להדגיש כי החתך מתאר אופציה של עומק מגרש של 7.0 מ'. רוחב זה מתייחס להוראה בתב"ע המגבילה את האפשרות ליציאה לגג למגרשים בהם רוחב המגרש בין קו בניין קדמי לאחורי הוא 7.0 מ'.

חוו"ד צוות:

לקבל את הפרשנות כי התב"ע אינה אוסרת גג דו שיפועי וניתן לחשב את השטחים הנוצרים בגג דו שיפועי במידה ויוחלט לאמץ את הפרשנות הנ"ל לתת מתן תוקף לתכנית 3140.

בישיבתה מספר 108-0018 ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את הפרשנות כי התב"ע (2277) אינה אוסרת באזור מגורים ג' גג דו שיפועי וניתן לחשב את השטחים הנוצרים בגג דו שיפועי. יש להחיל את הפרשנות הזו לכל בקשה לגג דו שיפועי באזור מגורים ג' בתכנית 2277. לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר, יפה כחלון ונתן וולוך.

התוכן	מס' החלטה
תא/ח - תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6)	11/06/2008
	11 - 0018-08ב'

תכנית מתאר ח' – תכנית חניה

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן חניה להקמת חניה תת קרקעית להיכל הספורט נוקיה.

מיקום: החניון יבנה ממערב להיכל הספורט נוקיה, בתחום שטח פארק גלית.

גוש/חלקה: גוש 7018 חלקה 51.

תרשים סביבה:

יזם: עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית תל אביב יפו. השטח מוחזק ומופעל ע"י חברת היכלי הספורט בע"מ לאורך תקופת החכירה של מבנה היכל הספורט נוקיה.

מתכנן: לרמן אדריכלים בע"מ.

מצב השטח בפועל: בשטח המיועד להקמת החניון, קיים חניון על קרקעי בן 500 מקומות חניה המשרת את באי היכל נוקיה ומנוהל ע"י חברת היכלי הספורט.

מצב תכנוני קיים: התכנית החלה על המגרש הקובעת את החניון התת קרקעי היא תכנית א'2381 (קיבלה תוקף בשנת 2001). על פי התכנית הכוללת בין היתר שצ"פ בשטח של 32.6 דונם ניתן במגרש המסומן בתשריט כמגרש א'6 (בשטח של כ- 6880 מ"ר) עד 200% מהשטח הציבורי הפתוח, להקים חניון ציבורי תת קרקעי, אשר מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 500 מקומות חניה. מעל הקרקע התכנית קבעה כי ניתן להקים חניה מגוננת (בשטח שאינו עולה על 6.0 דונם) עד 100 מקומות חניה עבור נכים, אחמ"ם ורכב שידור. יש לציין כי מקודמת תכנית 3742, שמטרתה שינוי גודל המגרש א'6 (שנקבע כאמור בתכנית א'2381) מ- 6880 מ"ר ל- 9680 מ"ר, ללא שינוי בזכויות הבניה, על מנת לאפשר תכנון מיטבי יותר לחניון. התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 והתכנית תשוב ותידון בועדה המחוזית בתאריך 26.5.2008. (בעת כתיבת הדרפט לא נתקבלה החלטה מהועדה המחוזית).

מצב מוצע:

תכנית ח' קובעת הוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים מתוך כספי קרן חניה שנגבו ממבקש היתר אשר לא התקין חניה במגרש או מחוץ לו (כולה או בחלקה, במקרים בהם קיימת חובת התקנת מקומות חניה). התכנית קובעת חלוקה של העיר ל- 19 אזורי חניה, המתייחסים לזיקה שבין מיקומו של הנכס, המשתתף בקרן חניה לבין מיקומו של החניון הציבורי. ככלל יבנו החניונים הציבוריים (או הרחבת חניונים קיימים) מתוך כספי קרן החניה שנגבו באותו אזור חניה (או במרחק של עד 500 מ' באזור סמוך). עם זאת, על פי הוראות תכנית "ח" הועדה רשאית לרכז סכומים, שנגבו במספר אזורי חניה סמוכים, לשם הקמת חניון באחד האזורים ושישרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום.

הפניה לועדה המקומית היא לקבלת אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן החניה מאזורי חניה מספר 10, 11, 13, 14, 15 הגובלים באזור חניה מספר 12, לשם הקמת חניה ציבורית תת קרקעית בסמוך להיכל נוקיה. החניה מיועדת לשרת את באי היכל הספורט נוקיה ביד אליהו. הצורך בריכוז כספים שנגבו ממספר אזורי חניה הוא בשל העובדה כי הכספים הקיימים באזור חניה מספר 12, אליו משתייך היכל נוקיה, אינו מכסה את העלויות הנדרשות להקמת חניון תת קרקעי. יש לציין כי גם בריכוז הכספים מ- 5 אזורי חניה הסמוכים לאזור חניה בו ממוקם היכל נוקיה אין בהם כדי לכסות את עליות הקמת החניון. יתרת המימון יהיה על ידי הישענות על מקורות עירוניים אחרים (קרנות הרשות).

כאמור, תכנית "ח" קבעה (בסעיף 10א') כי הועדה המקומית רשאית לרכז כספים ממספר אזורי חניה לשם הקמת חניון באחד האזורים במידה והינו משרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום. מכיוון שהקמת חניון נוקיה יקטין את לחצי החניה הצפויים להשפיע על השכונות והסביבה הקרובה להיכל, אלמלא החניון המוצע, ניתן לייחס לחניון הנ"ל ולקבוע כי הקמתו באופן עקיף ישרת את האזורים מהם נגבו כספי קרן החניה.

כמו כן, יש להבהיר כי לאחר בדיקה, שנערכה עם היעוץ המשפטי של עיריית תל אביב יפו, נקבע כי סעיף 11 בהוראות תכנית "ח" חל רק במקרה בו מוקם חניון ציבורי מכוח תכנית "ח". חניון נוקיה מוקם מכוח תכנית א'2381, לכן הוראות סעיף 11 בתכנית "ח" אינן חלות עליו.

מהלך הדיון:

רבקה פרחי הציגה את הבקשה.
דוד רוז הציג את פירוט התקציבים.
חברי ועדה רוצים לדעת מהיכן יגיעו משאבים לחניון הזה?
האם יש כסף למטרת החניון הזה?
ארנון טוען שיש באזור ברמת ישראל וביצרון קרקעות שניתן להפוך אותם לחניונים ציבוריים.

החלטת ועדה:

לשוב ולדון לאחר פירוט כמה כסף יש בכל אזור ומה רמת מצוקת חניה בכל איזור.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3750 - רכבת קלה - תחנת אליפלט	11/06/2008
דיווח לוועדה על גישה לחלקה והפקעות נדרשות לאור שינוי מיקום התחנה	12 - '08-0018

רכבת קלה - תחנת "אליפלט" - דרפט לוועדה המקומית ת"א

תכנית זו נועדה לקבוע את מיקומה של תחנת הרכבת הקלה "אליפלט", ולאפשר את הקמתה במסגרת פרויקט ה"קו האדום" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

בתמ"מ 1/5 נקבעה, מצפון מזרח לשד' ירושלים תחנת "מנשיה". עם התקדמות התכנון המפורט של הרכבת הקלה, וכתוצאה מתיאום עם התכנון הצפוי באזור, נדרש להעתיק את תחנת "מנשיה" מזרחה, על תוואי הקו האדום, ולקבוע במקומה את תחנת "אליפלט".

תחנת "אליפלט" מתוכננת בתחום הפורטל של הרכבת הקלה - מקום בו הרכבת הקלה עוברת ממפלס הקרקע במערב, לתת הקרקע במזרח. לשם הקמת התחנה, על התוואי המאושר של הרכבת הקלה, נדרש להרחיב את תחום השטח המיועד לתחנה, וזאת כדי לאפשר הקמת מתקנים הנדסיים המשרתים את הקו ואת התחנה וכן לאפשר פיתוח סביבתי נאות בצמוד לתחנה ולמתקניה.

תכנית זו היא תכנית מפורטת המשנה את תכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/5, בהסתמך על הגמישות שנקבעה בתמ"מ א'23. בהתאם לגמישות זו, ניתן לקבוע תחנות נוספות או לשנות מיקום של תחנות שנקבעו בתמ"מ, באמצעות תכנית מפורטת. הוראות הבניה להקמת התחנה והמתקנים הנדסיים, יהיו בכפוף להוראות תמ"מ 1/5.

התכנית היא בסמכות ועדה מקומית על פי הקבוע בסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה פסקאות (2) (3) המסמיך ועדה מקומית לדון ולאשר תכנית הכוללת בין השאר: הרחבת דרך והגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמו דרכים ותחנות רכבת שאינן תחנות קצה.

מטרת הדיון: אישור להפקדת התכנית המוצעת שמטרתה קביעת שטח להקמת תחנת רכבת קלה "אליפלט" ומתקנים הנדסיים הנלווים לה, במקום תחנת "מנשיה" שנקבעה בתמ"מ 1/5.

מסלול התב"ע: ועדה מקומית.

מיקום: תחנת אליפלט: אזור מנשיה, על תוואי הרכבת הקלה שנקבע בתמ"מ 1/5, בתוואי הישן של המסילה התורכית, בין רח' קויפמן במערב לרח' אליפלט במזרח, מצפון ובמקביל לרח' אילת.

גוש/חלקה:

אזור	גוש	חלקה	חלקי חלקה
אזור 1 - אליפלט	7011		67, 57, 54, 47, 45 - 39, 24
	7041		61, 57, 56, 43, 42, 28, 24 - 19, 2
	7112		36

שטח קרקע: כ- 11,480 מ"ר

מתכנון: פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים
"מסילות" - מינהלת הפרויקט להסעת המונים.

יזם: נ.ת.ע. - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת אביב - יפו.

מגיש התכנית: "מסילות" - מינהלת הפרויקט להסעת המונים.

בעלות: שונים.

מצב השטח בפועל ומצב תכנוני קיים:

תחנת אליפלט - התכנית חלה על שטח שאושר בתמ"מ 1/5 (פורסמה למתן תוקף ב- 25.12.03 בי.פ. 5257) כשטח המיועד לתחנת רכבת קלה במפלס הקרקע (תחנת "מנשיה"), וכן כשטח המיועד "לרצועת מסילה תת קרקעית" ו"שטח עתידי לרצועת מסילה תת קרקעית". על השטח חלה גם תכנית מתאר מקומית 1200 (פורסמה למתן תוקף ב- 3.7.75 בי.פ. 2123) המייעדת את השטח "לתכנון בעתיד".

בפועל, על חלק מהשטח (מצפון וממערב לרח' אליפלט) קיים מוזיאון בתי האוסף של מערכת הביטחון, העומד להתפנות.

מצב תכנוני מוצע: תחנת אליפלט - התכנית קובעת מיקום לתחנת "אליפלט" בתחום הפורטל של הרכבת הקלה, ומיקום למתקנים הנדסיים בתת הקרקע שישרתו את התחנה ואת קו הרכבת הקלה. הוראות להקמת התחנה והמתקנים הנדסיים יהיו על פי האמור בתמ"מ 1/5. מיקום רציפי התחנה, המתקנים הנדסיים, והפיתוח הסביבתי המוצע בסמוך לתחנה מוצג בנספח פיתוח מנחה.

חוו"ד הצוות: ממליץ לאשר הפקדת התכנית.

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (6 בעד – שמואל גפן, שלמה זעפראני, ארנון גלעדי, דורון ספיר ונתן וולך, 2 נגד – מיטל להבי ופאר ויסנר) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה. יש להציג לוועדה את תכנית מערכת הקו האדום.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 6-2007 החלטה 14 מיום 7.3.07 דנה בתכנית והחליטה

לאשר את התכנית להפקדה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5746 בעמוד 800 בתאריך 05/12/2007.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

25/10/2007	הארץ
25/10/2007	הצופה
26/10/2007	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מאיר לוי	תל אביב - יפו
מייצג אלון גרוסבוים דוד גור	רחוב לינקולן 20 תל אביב - יפו 67134 תל אביב - יפו
מייצג עופר נעמת עו"ד מאיר לוי שמעון לוי	רחוב ז'בוטינסקי 155 רמת גן 52575 תל אביב - יפו תל אביב - יפו

התנגדויות לתכנית - טיעונים/ מענה והמלצות

טיעוני המתנגדים	מענה והמלצות
<p>1. התנגדות מטרוס, גורפינקל, אוקסהורן, ע"י עו"ד אלון גרוסבוים:</p> <p>תכנית "אליפלט- שלוש": בעלי הקרקע בחלקה 28, גוש 7041 מקדמים תב"ע במתחם אליפלט שלוש. לא נעשו התאמות בין תכנית המתנגדים לתכנית תחנת אליפלט, ולא יידעו את המתנגדים על קידום תב"ע לתחנת אליפלט.</p> <p>מה"ע השיב למכתבו של אדרי' דן דרין, המקדם תב"ע בשם המתנגדים, והבהיר כי צוותי התכנון מקדמים עקרונות הפיתוח והבינוי במתחם. לא ניתן לאשר את תב"ע תחנת אליפלט קודם שיגובשו עקרונות אלה.</p>	<p>מענה: תכנית המקודמת מטעם המתנגדים נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים בלבד, ואין לה כל מעמד סטטוטורי מחייב. תכנית תחנת הרק"ל הופקדה עפ"י הוראות תמ"מ 5/1 וע"מ לאפשר הקמת הקו האדום במתכונת מעודכנת, לפי תכנית כוללת ועפ"י צרכי התכנון והביצוע של תוואי הרכבת הקלה. השיקול הציבורי המחייב את הכנת התכנית לתחנת אליפלט גובר על הצרכים המקומיים של בעלי הקרקע המקדמים תכנית למגרשם.</p> <p>הפקדת התכנית היא האמצעי החוקי המקובל להצגת תכנון להתייחסות בעלי ענין רלוונטיים.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>עקרונות הפיתוח והבינוי למתחם המסילה נמצאים בשלבי גיבוש ועבודה. אין לעכב את הקמת תחנת הרק"ל עד להשלמת בחינת היבטי הפיתוח והבינוי של המתחם, שכן עקרונות הבינוי והפיתוח מתבססים על מיקום התחנה כנתון תכנוני.</p> <p>אישורה של תכנית תחנת אליפלט יוכל להשפיע על פוטנציאל הפיתוח של השטחים הסמוכים, ובהם גם חלקות המתנגדים.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>
<p>2. מסמכי התכנית: אין חתך של השטח, כפי שנדרש בכל תכנית בניין עיר. לא ניתן להבין את התכנון.</p>	<p>מענה: אין חובה לכלול בתב"ע חתכים של המבנה. התכנית כוללת תקנון ותשריט- כנדרש.</p> <p>התכנית מראה את מיקום התחנה ומתקניה, וכוללת נספח פיתוח המבהיר את כוונות הפיתוח הסביבתי של התחנה.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>

<p>מענה: בחלקה 28 אין תזווה של קו ההפקעה דרומה. התכנית המוצעת מרחיבה סטטוטורית את ההפקעה לעומת תממ/מ/1/5 לכיוון צפון, וזאת בהתאם להפקעת שר האוצר שאושרה לגבי חלקה זו. הגדלת התחום המופקע לעומת התמ"מ נובעת מעדכון התכנון ההנדסי של התוואי והריסת המבנה הנה הכרחית לצורך הקמת התוואי.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפקעה: לא ברור מדוע נדרשת הפקעה בחלקה 28, תזווה קו ההפקעה גורמת להריסת מבנה. ניתן להזיז את קו הבנין מספר מטרים צפונה- ולהפחית/ למנוע את הפגיעה במבנה.</p>
<p>מענה: כביש אליפלט הוא המשכו של ציר שלבים המתוכנן לעבור את מתחם מנשייה עד לרחוב קויפמן. תכנון הציר הוצג בעבר בפני הועדה המקומית, אשר דרשה לבחון תוואי חלופי של המשך שלבים, במסגרת תכנון והכנתה של תכנית "מתחם מנשייה". ציר שלבים יעבור מעל לתוואי הרק"ל, והמשכו יהיה בשטחים שיתפנו עם פינני מוזיאון בתי האוסף, באחריות משהב"ט. תכנית תחנת אליפלט נועדה לאפשר הקמת התחנה בהזזה ביחס לתמ"מ המאושרת. התכנית לא יכולה ולא צריכה לתת מענה תחבורתי כולל למערך התנועה העתידי במתחם- לצורך פתרון סוגייה זו נערכה עבודת בדיקה של תכ' תחבורתית לדרום מערב העיר, ונבחנות תכניות להמשך שלבים ולחלופת כביש המסילה. נושאים אלה יוצגו ויקודמו במהלכים סטטוטוריים נפרדים, ככל שהדבר מתחייב על פי החוק.</p> <p>תכנית אליפלט מראה התייחסות למצב תנועתי קיים. הסדרי תנועה, גישה וכד' שאינם מחייבים תב"ע יאושרו ע"י אגף התנועה בתום ההקמה, בהתאם למצב הפיזיים והפיתוח הסביבתי.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>כביש אליפלט: כביש אליפלט נעצר על תוואי הרכבת. חסרה התאמה עם מתכנני תנועה באזור, והסדרי תנועה אזוריים. יש לציין היכן תהיה הכניסה לכביש: מתחת או מעל למסילת הרכבת?</p>
<p>מענה: תשריט התכנית הוא המסמך המחייב ובמצב קיים מסומן המצב הסטטוטורי המאושר ואין בו התייחסות לקוי רחוב בתב"ע 1200. בנספח המנחה (שאינו מחייב) יש סימון של קוי הרחוב לפי תב"ע 1200 אך הם אינם קוי הבניין (כפי שכתוב בהתנגדות).</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>סימון קו הרחוב: קו הרחוב נקבע עפ"י תב"ע 1200, אולם אין התאמה בין קו הבנין בתכנית זו לתכנית הנדונה.</p>
<p>מענה: מסמכי התכנית המחייבים (התשריט וההוראות)- בעברית בלבד. רק בנספח הפיתוח המנחה יש כיתוב מועט וחלקי באנגלית, כיוון שהוכנו במסגרת הכנת תכניות של הזכין. (ניתן להוסיף תרגום לעברית של 2 ההערות שבגוף השרטוט.)</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לא מקובל שהכיתוב במסמכי התכנית יהיה באנגלית.</p>
<p>התוספת הרביעית אינה כוללת בשטחה מבנים לשימור, ואין בכוונה לשנות הוראות ומצב סטטוטורי של מבנים שהוכרזו לשימור.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מבנים לשימור: בסעיף 1.6.3. יש הוראה הקובעת כי התוספת הרביעית, לענין שימור מבנים, לא חלה על התכנית. ביטול ההכרזה של מבנים לשימור הנמצאים בתחום התב"ע, ללא הבחנה ודיון- הנה החלטה לא סבירה. בתשריט ובמסמכי התכנית לא סומנו מבנים לשימור, לא מוסבר מדוע לא יוכרו כמבנים לשימור.</p>
<p>מענה: התכנית המוצעת, כאמור בסעיף 3, אינה מרחיבה את ההפקעה שאושרה ע"י שר האוצר. תכנית זו תואמת הפקעה זו מבחינה סטטוטורית.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>חלקת המתנגדים נמצאת בתוואי הרק"ל. המתנגדים נאלצים להתמודד עם תכניות חלקיות ובלתי מושלמות, ועם הליכי הפקעה ופגיעה בזכויותיהם: הפקעה לפי תמ"מ 5/1, הפקעת שר אוצר, והפקעה לפי תכנית זו.</p>
<p>מענה: אין פגמים בתכנית. ההפקעה על פי התכנית נעשית באופן מוזרי רק לצורך תפיסת השטח הנחוץ לתחנה ולמתקניה. התכלית ראויה ביותר ונועדה לתת שירות חיוני ומועיל לכלל הציבור.</p> <p>לדעת המתכננים והמהנדסים זוהי החלופה המתאימה ביותר. ההפקעה נחוצה באופן שאין חלופה תכנונית והנדסית ראויה ממנה.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית פוגעת בקניין המתנגדים במידה העולה על הנדרש, בלתי מידתית ואף לא לתכלית ראויה.</p>
<p>מענה: החלקה המצוינת בהתנגדות ריקה וללא מבנים כלל. החלקה בבעלות רשות הפיתוח ומוחזקת ע"י העירייה בשימוש שצ"פ. לא</p>	<p>התנגדות שמעון ומאיר לוי ע"י עו"ד עופר נעמת (גוש 7011 חלקה 24): המתנגדים מחזיקים במחסן בתוואי הרכבת הקלה.</p>

ברור היכן ממוקם המחסן עליו מדובר בהתנגדות, וככל הנראה יש טעות במספר החלקה. כל המבנים בתחום התכנית נהרסו למעט חלקה 43 (בית השאנטי) וחלקה 28 (מוסך מיכאל) – שגם הם כבר פונו אך טרם נהרסו. המלצה: לדחות את ההתנגדות.	ביצוע התחנה יחייב הריסת המחסן. הדבר הווה פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים ופגיעה בעסקים. מתכנני התכנית לא באו בדברים עם המתנגדים לצורך קבלת מקום חלופי/או פיצוי בגין השטח.

חו"ד מה"ע:

לאחר דיון בהתנגדויות, בהצעות המענה ובהמלצות הצוות המקצועי ונת"ע, מוצע לדחות את ההתנגדויות, ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.

בישיבתה מספר 005-008' מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם.
דן דרין (מתנגד) מבקש לקיים דיון כולל עם התכנית שהוא מוביל.
חברי הוועדה רוצים ביקשו לדעת את מי התחנה משמשת והמרחק בין התחנות.
פירוט מדויק של יציאות מהתחנות וכיצד יוצאים.
צוות ענה שכל הנגישות תחנה נמצא בתוכנית הפיתוח שהם חלק ממסמכי התכנית.

הועדה מחליטה:

1. לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.
2. לבדוק את ההפקעות הקודמות מול אגף נכסים ולבחון אם יש אפשרות לצמצם הפקעות שלא נדרשות כתוצאה מביטול תחנת מנשייה.
3. הועדה מבקשת מנת"ע להציג פתרון שיאפשר גישה לעסק בחלקה 41.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, שמואל מזרחי, אריה שומר ויעל דיין.

דיווח:

לאחר בדיקה שנערכה ע"י נת.ע:

- לנושא אפשרות צמצום ההפקעות בתחנה הקודמת שאושרה – לא ניתן לצמצם את ההפקעות שאושרו בתחנת מנשייה הקודמת. תחנת מנשייה תוכננה כתחנה במפלס הקרקע ולכן רוחבה היה כרוחב המסילה. לכן שינוי מיקום התחנה לאילפלט אינו מאפשר צמצום ההפקעות באזור תחנת מנשייה. הרוחב שהופקע הוא הרוחב הדרוש עבור תוואי המסילה עצמה.
לעומת תחנת מנשייה, תחנת אליפלט הינה תחנה משוקעת הכוללת פורטל יציאה. צורך הסדרת הנגישות לתחנה נדרש שטח גדול יותר ולכן נדרשו הפקעות נוספות בתכנית זו.
- לנושא הגישה לחלקה 41 – המחסן בחלקה 41 שהיה בבניה קלה וללא היתרים נשרף לאחרונה. הקרקע עליה היה ממוקם המחסן הינה בבעלות ממ"י ובייעוד של "שטח לתכנון בעתיד". לאחר בדיקה שנערכה עם המינהל לא ידוע על זכויות כלשהן של מחזיקים.
בכל מקרה השטח הגובל שהופקע, הופקע כחוק ונמסר לנת.ע בהסכמה לפני למעלה משנה. המבנה שהיה בחלקה 41 אינו בתחום הנדרש להפקעה ולכן לא סומן להריסה. מאחר ולאור העבודות לביצוע הקו גודר תוואי המסילה ונחסמה הגישה מרחוב ניצנה שהייתה קיימת עד היום, נותרה גישה למקום מדרך עפר שאינה סטטוטורית היוצאת מרחוב קויפמן והמתאימה לכלי רכב והולכי רגל.

בישיבתה מספר 0018-008' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה 11/06/2008
תא/3831 - מתחם הרב קוק להחלטה בלבד לאחר סיוור במקום	13 - 0018-08'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום:

רח' הירקון ממזרח, הרב קוק מצפון, רח' אהרונסון מדרום, רח' הרב קוק מצפון, רח' הירקון 42

כתובת:

הירקון 31, הירקון 42



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	62	
6916	מוסדר	חלק מהגוש	121, 33-35, 4	

שטח התכנית: מתחם הרב קוק- 1653 מ"ר
הירקון 42 מ"ר – 460 מ"ר

מתכנן: קייזר לקנר אדר' ובר אוריין אדר'

יזם: פרטיים

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת שני מתחמים :

1. מתחם הרב קוק – בניינים בני 2-3 קומות ומגרשי חניה פתוחים.
2. הירקון 42- בנין לשימור שנבנה ומשמש לבית כנסת.

מדיניות קיימת: עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בשימוש ציבורי בהתאם לשימוש המקורי ועידוד התחדשות עירונית.

מצב תכנוני קיים : התכניות החלות במגרשים : 44 על שינוייה, 2510- תכנית לשיקום כרם התימנים, 2406, 2406א,

תמ"א 13 קובעת את האיזור לתיירות ונופש. התכנית בזמנו אושרה בהקלה מתמ"א 13. המגרש נמצא בתחום 300 מ' מקו החוף וכפוף לאישורה של הועדה לשמירת הסביבה החופית.

1. **מתחם הרב קוק**- יעוד מגורים מיוחד על פי תכנית 2406 ו-2406א. מותרת בניה של 55 יח"ד במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעליו מגדל בגובה 11 קומות – סה"כ 15 קומות מעל קומת עמודים, 2 קומות מרתף.
2. **הירקון 42**- יעוד מגורים ב' על פי תכנית 2510 (שמפנה לתכנית 44 לנושא זכויות הבניה). תכנית 2510 קבעה את הבנין לשימור ג'. הבנין נבנה כבית כנסת ומיועד לשימור כבית כנסת. בהתאם לתכנית 44, זכויות בניה למבנה בעל אופי ציבורי הוא 50% X 3 קומות סה"כ 150% משטח המגרש. סה"כ זכויות בניה במגרש- 690 מ"ר. בנוי- 296 מ"ר. **יתרת זכויות בניה לא מנוצלות המוצעות להעברה – 394 מ"ר.**

מצב תכנוני מוצע :

מוצעת תכנית לשינוי בינוי בתחום מתחם הרב קוק והעברת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות מבנין לשימור המשמש כבית כנסת ברח' הירקון 42 כדלקמן :

1. שינוי הבינוי המוצע כולל ביטול המבנה הנמוך (למעט 2 קומות) וניצול זכויות הבניה במגדל תוך הגבתו מ- 15 קומות (מעל קומת קרקע) ל- 18 קומות (מעל קומת קרקע).
2. המבנה הנמוך בשתי הקומות הראשונות ישמש למסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע (לכיוון רחוב הירקון והרב קוק) ושטחים ציבוריים של המגורים בקומה השניה.
3. גובה המגדל לא יעלה על 73.0+ מ' מעל פני הים (70.0 מ' מעל מפלס הרחוב) ולא יעלה על גובה המגדל הקיים בחזית רח' הרברט סמואל.
4. שינוי קוי בנין למבנה הנמוך מ- 10.0 מ' ל- 0.0 בדומה למבנה החניה העילי במגרש השכן.
5. העברת שטחי שרות מותרים מתת- הקרקע לעל-הקרקע בשיעור 600 מ"ר עבור אותו שימוש ובתנאי עמידה בתקן החניה הנדרש.
6. העברת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בשיעור 394 מ"ר ממבנה לשימור ברח' הירקון 42 ושילובם במעטפת הבנין ללא שינוי משמעותי בנפח הבנין.
7. מתן הנחיות לשיפוץ בית הכנסת בהתאם להוראות התכנית הראשית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
263% לשטחים עיקריים	240% לשטחים עיקריים	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4356 = 3962 + 394 מ"ר שטח עיקרי 2600 = 2000 + 600 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע	3962 מ"ר עיקרי למגורים 2000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע	מ"ר	
מבנה נמוך – 2 קומות מגדל – 18 קומות מעל קומת קרקע	מבנה נמוך- 5 קומות מגדל – 15 קומות מעל קומת קרקע.	קומות	גובה
73.0 + מ' מעל פני הים (70.0 מ' ממפלס הרחוב)	53.0 מ' מעל מפלס פני הים (50 מ' ממפלס הרחוב)	מטר	
55	55		יח"ד
בהתאם לתקן בעת הוצאת היתרי הבניה			מקומות חניה

זמן ביצוע :

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

חו"ד הצוות : ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להערות כדלקמן :

1. יש לקבוע כי שטח המסחר בקומת הקרקע לא יקטן מ- 140 מ"ר.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תובא לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.
3. תנאי להיתר בניה הוא שיפוץ בית הכנסת והנגשתו לנכים.
4. הפריקה והטעינה יוסדרו בקומות המרתפים. נושא פינוי האשפה יתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
5. העמדת המבנה הנמוך ביחס למבנה החניה המעוגל של בניין פנינת הים ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
6. התכנית תועבר לתיאום הנדסי.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היוזם/בעלי הקרקע על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היוזם על הסכם משימות פיתוח עם העירייה בגין העברת שטחי הבניה מרח' הירקון 42 למתחם הרב קוק.
9. התכנית כפופה לאישור הולחו"ף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק.

חו"ד יועה"מ שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16.4.2008.
חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16.4.2008.

בישיבתה מספר 0015-08/ב' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית.
חברי הועדה ביקשו לדעת אך נוצרו זכויות הבניה לבית כנסת.
כמו כן ביקשו לבדוק את הרכב הבעלים.
נציגה של חב' להגנת הטבע הגרה ברחוב הרב קוק מבקשת להקים במקום 4 מגדלים של 8 קומות במקום המבוקש. יש במקום מסדרונות רוח חזקות עד הים והצללה לאורך רח' הכובשים. מבקשת להכין תסקיר השפעה לסביבה. אין שום שטחים ירוקים במקום.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום.
הועדה תשוב ותדון לאחר סיור בשטח.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, יעל דיין ודוד עזרא

בישיבתה מספר 0017-08/ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

בישיבתה מספר 11/06/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ארנון גלעדי מבקש שהזכויות יעבור לטובת מבנה ציבור בשכונת כרם תימנים. מה"ע הודיע שהוא מתנגד להעברת הזכויות לחוף הים בעיקרון אך במקרה הזה הוא מוכן להמליץ מכיוון שמדובר בבנין לשימור הנמצא בקרב למתחם ומדובר במעט זכויות ביחס לסה"כ הזכויות המותרות במתחם הרב קוק.

החלטת הועדה:

1. הועדה קיבלה החלטת ביניים לא להעביר את הזכויות מהמבנה לשימור.
2. מה"ע יציג בישיבה הבאה חלופת בינוי שתכלול צמצום המסד ושטח פתוח לצידו.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, אריה שומר, דוד עזרא ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/2527 א - גבעת אנדרומדה - תב"ע	11/06/2008
להחלטה בלבד לאחר סיוור במקום	14 - 0018-08

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית

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

כתובת: יפת 38.

גוש/חלקה: גוש 7020 חלקה 20.

שטח קרקע: 16.7 דונם.

מתכנן: אלכס כהן אדריכלים ומתכנני ערים.

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

בעלות: הפטריאכיה אורתודוכסית של ירושלים.

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

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

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

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

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

מבנים מתוכננים:

36.0+ - C2	42.0+ - C1
33.0+ - D2	39.0+ - D1
39.0+ - K2	45.0+ - K1
39.0+ - H2	45.0+ - H1

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

שטחים פתוחים:

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

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

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

שטח למוסד ציבורי:

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

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

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

מרתפים וחניה:

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

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

לחניון תהיה כניסה אחת מרחוב יהודה מרגוזה ותותר בנייתו בשלבים.

תנאים למתן היתרים:

התכנית מכילה תנאים למתן היתרים לשלבים השונים בפרויקט:

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

שינוי לתכנית הבינוי:

- ב- 2/3/05 אישרה הועדה המקומית שינוי לתכנית הבינוי הכולל:
 - שינוי במיקומו של מבנה "D" והצמדתו למבנה "C".
 - שינוי במיקומו של המבנה הציבורי.
 - שינוי בגובהם של המבנים.
 - שינוי בתכנון החניון התת קרקעי והכניסות אליו, ללא שינוי במספר החניות. השינוי המוצע היה שלב ראשון במערכת שינויים מוצעת לפרויקט.
- הועדה התנתה את הוצאת היתרי הבניה למבנים "C" ו-"D" באישור תכנית השינויים הרחבה לפרויקט ע"י הועדה המקומית.

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

מצב תכנוני מוצע:

השינויים המבוקשים:

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

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

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

פירוט השטחים: מגורים – 40,200 מ"ר .

מועדון בריאות – 840 מ"ר .

מוסד ציבור – 360 מ"ר .

מסחר – 600 מ"ר .

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

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

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

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

תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

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

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

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

החלטת הועדה המחוזית:

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

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

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

החלטת הולחו"ף:

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

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

עתירה משפטית:

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

פרסומים:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

התנגדות מספר 1:

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

התנגדות מספר 2:

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

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

התנגדות מספר 3 ו-4:

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

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

התנגדות מספר 5 :

ההתנגדות היא מטעם דיירים בפרויקט.

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

התנגדות מספר 6 :

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

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

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

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

מענה להתנגדות מספר 2 :

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

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

מענה להתנגדות מספר 3 ו-4:

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

מענה להתנגדות מספר 5:

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

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

מענה להתנגדות מספר 6 :

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

בישיבתה מספר 0016-08/ב' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' התכנית אלכס כהן הציג את עיקרי התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם. השטחים אשר היו אמורים להיות פתוחים לציבור עם 4 כניסות ויציאות סגורים באמצעות שערים מבקשים שיפתחו את השערים הללו. הבטחת זכויות ציבור לפני אישור התכנית. עו"ד טויסר טוען שהתכנית הופקדה לא לפי נוהל מבאת ולאחר תקופת 7 חודשים מיום אישור התכנית להפקדה לכן צריך לבטל את הפקדת התכנית. גובה וצפיפות חריגה לאזור. יש להכין תסקיר השפעה לסביבה.

החלטת ועדה:

1. לצאת לסיור במקום ורק לאחר מכן לקבל החלטה.
2. מה"ע יפנה לוועדה המחוזית לדחות את הדיון בהתנגדויות הקבוע ליום שני 19.5.2008 ע"מ לאשפר לוועדה המקומית לקבל החלטה בנידון.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אריה שומר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

בישיבתה מספר 0017-08/ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר סיור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

בישיבתה מספר 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אנטמן ממחלקת תכנון יפו והדרום סקרה בהרחבה את כל טענות המתנגדים ומענה הגורמים המקצועיים להן וכן השיבה לשאלות חברי הועדה בענין. ניתנה התייחסות מפורטת לענין זיקות ההנאה למעבר לציבור בתחום התכנית, הגבהת הבניינים המבוקשת במיוחד לאורך רח' יפת ויצירת רצועת שצ"פ וכיכר לטובת הציבור הרחב. חבר הועדה פאר ויסנר הציע לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית ולחזור לתכנית המקורית לאחר הצבעה בעניין (1 בעד פאר ויסנר ו- 4 נגד) הוחלט לא לקבל את ההצעה.

הועדה מחליטה:

לאחר סיור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום ולאחר דיון פנימי הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

להתנגדות מספר 1:

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

התנגדות מספר 2:

1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** שכן השטח הוקצה כשטח תצפית כחלופה לשטחים אחרים שבהם הוצע בזמנו לבטל את זכות ההנאה לציבור. אולם, יש חשיבות להשארת מעברים פתוחים וזמינים לציבור משטח הככר בחזית כלפי שטח הרחבה הפנימית. ולכן מוצע לבטל את שטח התצפית בחלקו אולם לשמור על שני מעברים רחבים שיאפשרו גישה נוחה לציבור לשטח הרחבה הפנימית.

לדחות את ההתנגדות:

- שכן אין תוספת בשטחו של המבנה הציבורי. 360 מ"ר מתייחס לשטח עיקרי + שטחי שירות, בעוד שהשטח המצויין בתכנית המאושרת (300 מ"ר)-התייחס לשטח עיקרי בלבד.
 - הועדה מאשרת שימושים של דת וחינוך במקום וממליצה על שרותי דת.
 - קירוי של השטח הציבורי הפתוח יגביל את אפשרויות השמוש בו ויפגע באיכויותיו. כמו כן השמשת הקירוי כמרפסות לדיריים רק תגדיל את החיכוך בין השטח הפרטי לציבורי.
3. **לקבל את ההתנגדות בתנאים:** אין מניעה להרחיב את תחומי החניון הציבורי מתחת לשטח השצ"פ, בתנאי שיובטח עומק מספק לבית גידול לצמחייה דבתנאי שיחתם חוזה בין העיריה לזים לגבי אופן הפעלת החניון הציבורי והתחזוקה השוטפת. ובתנאי שהחניה הציבורית תופעל בהתאם לכללים שנקבעו במועצת העיר לחניונים של אחוזות החוף. אופן רישום הזכויות בשטחים הציבוריים יהיה כמקובל בפרויקטים דומים בעיר.
4. **לדחות את ההתנגדות:** קביעת התנאים לאיכלוס המבנים מבטיחה את ישומם.
5. **לקבל את ההתנגדות:** אין מניעה לתקן את הטבלאות בהתבסס על היתרי הבנייה שניתנו למבנים השונים ובתנאי שלא ישתנה סך כל מספר היחידות המוצעות בפרויקט.
6. **לדחות את ההתנגדות:** מכיון שאין מנגנון המחייב את היזם לסיים את תהליכי הבניה בפרק זמן מסויים ולאור ההיסטוריה של בניה המתמשכת על פני שנים, מוצע לחייב את העמידה בגדלי הדירות לגבי כל בקשה להיתר בניה בפרויקט, כפי שמופיע בתכנית המאושרת.
7. **לקבל את ההתנגדות.**

התנגדות מספר 3 ו-4:

- 1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** הועדה מאשרת שימושים של דת וחינוך במקום וממליצה על שרותי דת.
- 2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** לא מומלץ להגביל את השימושים ואת שעות הפעילות באופן מיוחד, אלא להתנות את השמוש המבוקש בעסקים לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.
- 3. **לדחות את ההתנגדות:** ראה תשובה 2 להתנגדות מספר 2.
- 4. **לדחות את ההתנגדות:** הבקשה סותרת החלטת בית המשפט והחלטת הולחוף.
- 5. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראה תשובה 1 להתנגדות מספר 2.

התנגדות מספר 5:

1. הנושא יקבל מענה על ידי הועדה המחוזית.
2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** - לאחר הצבעה בעניין (4 בעד דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא וארנון גלעדי) הוחלט לאשר גובה המבנים H1, H2 ו-K עד לגובה המירבי של +45 מ' אבסלוטי. מבנה C עד לגובה מירבי +48 מטר.
3. **לקבל בחלקה אתה ההתנגדות:** הועדה ממליצה עדיפות לשירותי דת.
4. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** מוצע לפרט את התכליות המותרות בשטח המסחרי ולתקן תיקונים טכניים לא מהותיים כנדרש.
 - לא נדרשה עריכת התכנית ע"פ נוהל מבא"ת.
 - פירוט השטחים לעיקרי ושרות מופיע לגבי יעודים ששטחם שונה ביחס לתכנית המקורית. כל שאר היעודים נותרו בשטחם ע"פ התכנית המאושרת.
 - גודל השטח המיועד ל"אזור מגורים מיוחד" מופיע בטבלה שבתשריט התכנית, כמקובל.
 - הנושאים הטכניים במסמכי התכנית המצויינים בהתנגדות אינם מהותיים וניתנים לתיקון במידה וידרש.
 - גובהם של מבנים C ו-D, שונה במסגרת תכנית בינוי (2527/3), שאושרה בועדה המקומית ב-2.3.2005.
 - לפי הטבלה בנספח התנועה והחניה המהווה חלק מהמסמכים בתכנית המופקדת מספר מקומות החניה הנדרשים, כולל 50 מקומות חניה לציבור -443 ומספר המקומות המתוכננים - 580. כלומר מעל ומעבר לתקן הנדרש.
5. **לדחות את ההתנגדות:**
 - התכנית קובעת את עיקרון התכנית של קומת הגג, 60% משטח קומה טיפוסית, ומשאירה גמישות לתכנון המפורט בקביעת הגדלים והצורות הסופיות.
 - התכנית המאושרת לא קבעה שטחי שירות. תכנית הבינוי שאושרה בהתאם להוראות התכנית המפורטת קבעה את שטחי השירות בפרויקט (ע"פ השינוי בחוק משנת 1992). לפיכך ההפרש המדובר נובע מתוספת שטחי השירות ולא מתוספת שטחים מעבר ל-6,000 מ"ר.

התנגדות מספר 6:

1. **לדחות את ההתנגדות:** מכיון שהפרויקט ניתן לביצוע בשלבים - לא ניתן לקשור את המטלות המהוות חלק אינטגרלי מהמבנים C ו-D (המבנה הציבורי, החצר והמעבר מרחוב מרגוזה), עם המטלות הקשורות לבניית מבנים H1, H2 ו-K1 (השצ"פ, החניון הציבורי, המעברים ממזרח).
2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** - לאחר הצבעה בעניין (4 בעד דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא וארנון גלעדי) הוחלט לאשר גובה המבנים H1, H2 ו-K עד לגובה המירבי של +45 מ' אבסלוטי. מבנה C עד לגובה מירבי +48 מטר.
3. **לקבל את ההתנגדות:** לקבוע בהוראות התכנית כי לא יוצבו שערים או מחסומים בכניסות לפרויקט ובשטחי המעבר לציבור בתוך הפרויקט.
4. **לדחות את ההתנגדות:** קביעת הקריטריונים העירוניים והתנאים הנדרשים להקמת פרויקטים לדיוור בר השגה עדיין לא הושלמה, לפיכך לא מומלץ בפרויקט זה.
5. **לדחות את ההתנגדות:** ראה מענה להתנגדות מספר 1.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, אריה שומר ופאר ויסנר.
מיטל להבי הייתה בדיון ולא נוכחה בהחלטה.

התוכן	מס' החלטה
תא/3827 - הסלסלה 11	11/06/2008
להחלטה בלבד לאחר סיוור במקום	15 - 0018-08

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

מטרת הדיון: דיון להפקדה.
מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.
מיקום: שכונת עגימי- מצפון וממערב- רחוב תפוח . מדרום – רחוב הסלסלה.
כתובת: רחוב סלסלה 11

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7027		63	

שטח קרקע: 323 מ"ר

מתכנן: אדר' סחליה ג'אק.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במגרש נבנתה תוספת בניה ע"ג מבנה קיים המיועד לשימור, בהיתר בניה ע"פ תכנית 2660 – עגימי. חלק מהמבנה הקיים הוצג בהיתר כחלל אטום ולא נחשב במניין הזכויות. הזכויות המוקנות לפי התב"ע נוצלו בקומות שנוספו ע"ג המבנה. סך הכל בבניין 6 קומות, כולל קומת מרתף וזאת עקב שפועי טופוגרפיה של כ-9 מ' בין שני הרחובות הגובלים במבנה.

מדיניות קיימת: לא לאשר תכניות נקודתיות הפורצות את מסגרת התכנון בכל האזור.

מצב תכנוני קיים: תב"ע מאושרת 2660, אזורים מגורים ב', מבנה לשימור. זכויות בניה: 100% + תוספת 20% תמורת שיפוץ מבנה קיים + שטחי שירות בהיקף של רבע מהשטחים העיקריים. גובה בנייה: 7.5 מ' + 3 מ' בנייה חלקית (50%) בגג המבנה. תוספת גובה של 1 מ' במגרשים משופעים.

מצב תכנוני מוצע: לאפשר הגדלת זכויות הבנייה במגרש עד ל-160% לשטחים עיקריים בכדי לאפשר השמשת החלל האטום כיחידת מגורים נוספת.

חו"ד פורום מהנדס העיר בראשות המשנה למהנדס העיר וח"ד הצוות: (מוגש ע"י חגית אנטמן)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. האפשרות היחידה לקידום הפרויקט היא על ידי קניית זכויות ממבנים לשימור וניודם למבנה, זאת במסגרת תכנית השימור, לכשתתאשר (תהליך זה מותנה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית ואישורה). כל זאת בתנאי לעמידה בגודל דירה ממוצעת על פי התכנית המאושרת ובשאר הגדרות התב"ע והחוק.

בישיבתה מספר 0013-08' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

עפ"י בקשתו של פאר ויסנר הוחלט לצאת לסיור במקום. הועדה תשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

בישיבתה מספר 0017-08ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

בישיבתה מספר 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא ואריה שומר.