

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 08-0019 מיום 25/06/2008

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 25/06/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 08-0013 מיום 02/04/2008		
09:00	בקשה לאיחוד חלקות 736-737 בגוש 6623 למגרש בניה אחד (פנחס רוזן 104) תשריט מס' 441 דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום	1	.1
	חלק מחלקות 67 ו-65 בגוש 7047 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	.2
	בתי כנסת-כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל	4	.3
	השלמת ההפקעה לפי 2664	6	.4
	חלקות ביעוד דרך - גוש 6215	8	.5
09:30	מתחם סמל דרום 2988 א' (3) (הת) דיון נוסף	10	.6
10:30	ככר גרונימן דיון בהפקדה	35	.7
	קרית עתידים - הרחבת שימושים דיון בהפקדה	36	.8
	שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	38	.9
	שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	40	.10
	שינוי בינוי לתכנית עיצוב לתב"ע 2553 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	42	.11
11:30	תחנת תדלוק - דרך בן צבי 46 (3)	45	.12
	בית ציפורן (2) המשך דיון בהתנגדות נוספת	48	.13
	מתחם הרב קוק דיון לאחר סיום הצגת הצעה חלופית המקובלת על מה"ע	60	.14

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 736-737 בגוש 6623 למגרש בניה אחד (פנחס רוזן 104) תשריט מס' 441 דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום	25/06/2008 - 0019-008 1

מסמכי רקע: תשריט איחוד וחלוקה מס' 441 מיום 12.3.2008 שהוכן ע"י שע חפץ מודד מוסמך .
מכתב אדרי' נילי פורטוגלי מיום 2.4.08

בעלי הקרקע: חלקות 737 ו-736 בגוש 6623 :
שרמייסטר חיה ת"ז : 5202874, גזית חנן ת"ז : 8630774

תוכן הבקשה: דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות למגרש בנייה אחד.

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות בתב"ע 261 א' ומוגדרים כאזור מגורים 2/א, לפיה ניתן לבנות בניין בן 2 קומות בשטח עיקרי של 29% לקומה, וסה"כ 58%. בנוסף מותרים חדרי יציאה לגג או עליות גג בהתאם לאופן הבנייה ע"פ תכנית מתאר "ג-1", מרתפים לפי תכנית מתאר "ע-1". צפיפות יח"ד מוגדרת בתב"ע 379, בו נקבעה צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו למגרשים שמעל 700 מ"ר. קוי בניין שנקבעו: 6 מ' לרח' פנחס רוזן, 4 מ' לרח' דבורה הנביאה ו-4 מ' קו בניין צדדי. לשתי החלקות מגבלות בניה לצד רח' פנחס רוזן הנובעות מהמצאות באר מי ומעבר צינור נפט.

לתזכורת טבלת האיחוד המוצע:

השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
844 מ"ר	חלקה 736	
758 מ"ר	חלקה 737	
1,602 מ"ר		1

טבלת זכויות בניה :

המגרש המאוחד	חלקה 737	חלקה 736	שטח המגרש
1,602 מ"ר	758 מ"ר	844 מ"ר	שטח המגרש
58% + 6% בהקלה	58%	58%	שטח עיקרי
936.74 מ"ר	447.22 מ"ר	489.52 מ"ר	ע"פ תב"ע
6% + בהקלה			גובה - קומות
2 + גג	2 + גג	2 + גג	צפיפות
6 יח"ד לדונם נטו	6 יח"ד לדונם נטו	6 יח"ד לדונם נטו	מקומות חנייה
מותרים : 9.6 יח"ד			
מוצע בפרוייקט : 8 יח"ד			
2 מ"ח ליח"ד			
סה"כ 16 מ"ח תת"ק			

תיאור הפרוייקט: עפ"י מכתבה של אדרי' נילי פורטוגלי בפרוייקט מתוכננות 4 דירות גן + 4 דירות גג. חזית הכניסה לכל דירה בניפרד מתוך שביל מרכזי פנימי מרוצף לאורך המגרש המאוחד. מרתף אחד עם חנייה תת קרקעית, כאשר הכניסה אליו על פי הנדרש בתיק המידע מרחוב דבורה הנביאה. קו בנין קדמי של המגרשים לרחוב פנחס רוזן 6 מ'. בשל רעש המפריע למגורים גם מרחוב דבורה הנביאה ותחנת אוטובוס קיימת בצמוד למגרש ברחוב דבורה הנביאה, הורחקו הבניינים מקו הבניין הקדמי של המגרשים הרבה מעבר לנדרש על פי תב"ע.

חו"ד מה"ע וצוות צפון: ע"י אדר' יואב רוביסה

ממליץ לאשר את איחוד החלקות המבוקש :

- הנושא נבדק עם היועמ"מ עו"ד שרי אורן, ונמצא כי ניתן לאחד את החלקות בהליך של הסדר מגרש.
- הבינוי המוצע למגרש המאוחד תואם את אופי הבנייה באזור.
- טבלת השטחים מציינת שטחים עיקריים בשיעור 6% בהקלה. יש לאשרם במסגרת הליך רישוי הבנייה כחוק.

בישיבתה מספר 0015-08ב' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 736-737 בגוש 6623 רח' פנחס רוזן 104 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149 בתנאים הבאים :

1. יועץ המשפטית לעירייה תבדוק אם ניתן לקבל מהיזם כתב שיפוי לתביעות אזרחיות בשלב בקשה לאיחוד חלקות, במידה וכן ניתן לדרוש כתב שיפוי הנ"ל זה יהיה תנאי לפרסום האיחוד.
2. את טבחת השטחים המציינת שטחים עיקריים בשיעור 6% בהקלה. יש לאשרם במסגרת הליך רישוי הבניה כחוק.

וכמוכן הוחלט כי הועדה תשוב ותדון באיחוד לאחר הפרסום כחוק.

עפ"י חו"ד עו"ד שרי אורן מיום 4.5.2008 הוחלט כי ניתן לפרסם את האיחוד המוצע מאחר ומדובר בהליך של איחוד חלקות עפ"י סעיף 149 לחוק ולא בתב"ע וממילא לא ניתן לתבוע לפי סעיף 197 מכאן שאין צורך בכתב שיפוי.

בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פורסמו מודעות בעיתונים : "מעריב" ו"צופה" מיום 6.5.08 ובמקומון "זמן תל אביב" מיום 7.5.08. הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כנדרש. לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד מה"ע וצוות צפון : לאשר את הבקשה

התוכן	מס' החלטה
- חלק מחלקות 67 ו-65 בגוש 7047 דיון בהפקעה - דיון רגיל	25/06/2008 - 0019-08ב' - 2

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

כתובת:
רח' נחמן מברסלב 9-11

גושים וחלקות בתכנית:

תשריט	מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
א'	השטח ריק ופנוי	שטח ציבורי פתוח	92.00	649.00	רשות הפיתוח	65	7047
ב'	השטח ריק למעט גדר בטון	שטח ציבורי פתוח	100.00	627.00	רשות הפיתוח מוכר לפרטיים	67	7047

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2563 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4190 מיום 06/02/1994 כ"ה שבט התשנ"ד

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

חוק"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 65, 67 בגוש 7047 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 חגית אנטמן)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה ע"פ התכנית המאושרת.

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

התוכן	מס' החלטה 25/06/2008 - 0019-08ב' - 3
- בתי כנסת-כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל	

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שכונת כפר שלם

כתובת:
רח' מח"ל פינת לובטקין

גושים וחלקות בתכנית:

הערות	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
	דרך מאושרת	172.00	517.00	רשות הפיתוח	20	6148
	דרך מאושרת	201.00	1115.00	רשות הפיתוח	26	6148
הפקעת חזקה	דרך מאושרת	545.00	13382.00	עיריית תל- אביב - יפו	41	7205

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
בשטח קיימים שני מבנים המשמשים לבתי כנסת.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2558 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4131 מיום 05/08/1993 י"ח אב התשנ"ג
תב"ע 2580 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4330 מיום 27/08/1995 א אלול התשנ"ה

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

חוו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 20 ו-26 בגוש 6148 וחלק מחלקה 41 בגוש 7205 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. (למעט הפקעת החזקה)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אורית ברנדר)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

מטרת הבקשה: השלמת הפקעת מבני ציבורי בתחום תב"ע 2664

גוש/חלקה:

כתובת	השימוש בפועל	שטח להפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
יפתח 22 שד' החיל 29	בי"ס רוקח	בשלמות	4,607	541	6134
יגור 3א'	מועדון נוער	בשלמות	821	539	6134
		בשלמות	749	932	6133
דרך הטייסים 14	שני בתי כנסת	בשלמות	1,039	56	6164
			16,235	317	6164
יד לבנים 35 המערכה 36-38	קופ"ח שני בתי כנסת	בשלמות	1,437	1011	6133
		בשלמות	1,500	1012	6133
הטייסים - דרך השלום	פנוי	בשלמות	2,164	17	6164
ברנפלד 15-17	בי"ס עציון	בשלמות	3,341	129	6164
עמישב 33	מועדון בני עקיבא	בשלמות	2,833	65	6164
עמישב 25	בית כנסת	בשלמות	500	193	6164
לה גארדיה 43	מעון נעמת	בשלמות	2,003	464	6133
יד לבנים 18	בי"ס יסודי גבורי ישראל	בשלמות	6,213	416	6133
בת ציון 9	בית כנסת גן ילדים	בשלמות	1,682	781	6150
עמינדב 26	בי"ס ניב לחרשים	בשלמות	3,517	716	6150
היסמין 17	2 בתי כנסת גן	בשלמות	3,028	359	6150
נגבה 19	בי"ס מעלה	בשלמות	4,086	535	6134
לה גארדיה 76	בית ספר עירוני ט'	בשלמות	424	10	6134
	בית ספר עירוני ט'	בשלמות	2,367	8	6134
	בית ספר עירוני ט'	בשלמות	2,464	11	6134
	בית ספר עירוני ט'	בשלמות	3,552	12	6134
	בית ספר עירוני ט'	7,287	20,928	657	6134
	בית ספר עירוני ט'	1,370	20,734	332	6130
	בית ספר עירוני ט'	2,500	22,051	556	6134
	בית ספר עירוני ט'	137	248	949	6133
הטייסים 28	בית ספר אורט סינגלובסקי	בשלמות	36,636	337	6130
משה דיין 114	חנייה ציבורית	14,473	101,505	815	6150
הטייסים - ההגנה	ביכני"ס היכל הנס	בשלמות	1,543	223	6163
	בי"ס גיל	בשלמות	2,592	57	6163
	בי"ס גיל	בשלמות	965	48	6164

שטח קרקע: ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע: ראה הטבלה לעיל.

בעלות: קק"ל ורשפ"ת

מצב תכנוני קיים: החלקות שלהלן מיועדות לבנייני ציבור עפ"י תב"ע 2664 אשר דבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 4740 מיום 30.3.90.

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

חו"ד מה"ע: ממליץ להפקיע את החלקות וחלקי החלקות הנידונות לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"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:

מומלץ לאשר ההפקעה

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 25/06/2008 - 0019-008' - 5
- חלקות ביעוד דרך - גוש 6215	

חלקות ביעוד דרך - גוש 6215 אישור הפקעה

מטרת הבקשה: הפקעת חלקות ביעוד דרך

מיקום: חלק מהרחובות ריינס, שפינוזה, מנדלסון, גוטליב, ש"ץ והירשנברג

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	תשריט
6215	250	18	א'
6215	300	19	א'
6215	302	16	א'
6215	304	22	א'
6215	306	18	ב'
6215	314	19	א'
6215	317	18	ב'
6215	319	18	ב'
6215	320	29	ב'
6215	328	4	ב'
6215	329	18	ב'
6215	330	23	ב'
6215	336	18	ב'
6215	338	18	א'
6215	339	22	א'
6215	341	18	ב'
6215	344	15	ב'
6215	348	30	א'
6215	349	17	א'
6215	352	12	א'
6215	353	18	א'

שטח קרקע: ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע: ראה הטבלה לעיל.

בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: השטח פנוי ומהווה חלק מהדרך.

מצב תכנוני קיים: החלקות מיועדת 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 תשכ"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.

חוו"ד מה"ע: ממליץ להפקיע את החלקות הנ"ל בגוש 6215 לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"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.

מס' החלטה

25/06/2008

- 0019-08ב' -

5

חוו"ד צוות: (לריסה קופמן)
ממליצים לאשר את המבוקש. תואם את תכנית 58.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2988 א - מתחם סמל דרום 2988 א' (3) (הת) דיון נוסף	25/06/2008 - 108-0019 ב' 6

מטרת הדיון:

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

מסלול התב"ע:

תכנית בסמכות הועדה המקומית

מיקום:

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

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6216	-	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 37, 38, 46, 48, 86	1, 2, 3, 4, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 47, 49, 81, 88, 91, 92
6213	-	25, 26, 433	25, 26, 433
6214	-	276, 654, 656	276, 654, 656
6217	-	431, 481, 488	431, 481, 488

שטח קרקע:

כ- 24 דונם

מתכנן:

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

יזם:

רמ-נח בע"מ

בעלות:

פרטיים, עירייה

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

1. מטרת התכנית: (סעיף 8 בתכנית הראשית)

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

- 1.1 קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ולדרך תת-קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.
- 1.2 קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד 200 + מטר מעל פני הים, מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ- 970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר, למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר, משרדים ויעודים רב-תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעיים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.
- 1.3 קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימוש מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.
- 1.4 הרחבת דרכים מאושרות, תכנון דרכים חדשות, הבטחת גשרים להולכי רגל למתחמים ציבוריים סמוכים, הבטחת אפשרות לקישור כלכלי רכב לחניונים ציבוריים סמוכים, התחברות למערכת הסעת המונים וכן קביעת הוראות בדבר הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.
- 1.5 קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

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

2.1

זכויות בנייה:

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

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

תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בהיקף שלא יעלה על 5,000 מ"ר. סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 514 יח"ד.

גבהים:

2.2

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

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

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

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

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

3.1

זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לא יעלה על 2,500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 5,550 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 4,300 מ"ר.

סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח"ד.

גבהים:

3.2

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

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

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

4. שטח ציבורי משולב (מגרש מס' 51): (סעיף 9.5 בתכנית הראשית)

4.1 זכויות בנייה:

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

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

4.2 גבהים:

בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף. גובה המבנים לא יעלה על 45 מ' מעל פני הים ב- 4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע. תותר בניית יציע ו/או בקומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

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

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

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

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

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

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

6. חלוקה למגרשים: (סעיף 10.4 בתכנית הראשית)

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

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

7. פינויים: (סעיף 13 בתכנית הראשית)

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

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

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

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

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

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

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

הוראות הפינוי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפינוי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל. חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפינוי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.

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

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

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

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

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

8.3 לצורך הבנת התכנית שבנדון ניתן להסתפק בפירוט הנ"ל

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

להלן עיקרי התכנית המוצעת כפי שמופיע בתכנית המופקדת:

- א. התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת תכנית בינוי ופיתוח ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים המלווה בלוחות הקצאה וטבלאות איזון שנערכו ע"י שמאי התכנית (אברהם כץ) מטעם הועדה המקומית.
- ב. תכנית זו נגזרת מהתכנית הראשית המאושרת מיום 15.1.05. אשר קבעה כי הנושאים הנ"ל ידונו ויקבעו במסגרת הועדה המקומית.
- ג. כל ההוראות והתנאים שבתכנית הראשית לרבות שטחי בניה, תכליות ומנגנון הפינויים, יחולו בתחום המתחם המתוכנן, למעט הוראות שתכנית זו קובעת ו/או משנה כמופרט לעיל:

 1. קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכנית וחלוקתם (לפי הוראות סעיפים 10.4.1 ו-10.4.2 בתכנית הראשית). חלוקת מגרש 11 בתכנית הראשית לשניים- מגרש 111 ומגרש 112 בהתאם למסומן בתשריט.
 2. קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן – "החוק").
 3. קביעת בינוי ופיתוח למגרשים שבתחום התכנית.
 4. חלוקת שטחי הבניה המוקצים בתכנית הראשית מחולקים למגרשי הבניה השונים בתכנית המוצעת בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר ציפיות לדגום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שטח מ"ר	יעוד			
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעות		מעל לבנייה הקובעות			גודל מגרש (מ"ר)		
				מתחת לבנייה הקובעות							הקובעות	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0	0	0	6	50	200	58.8	257	100%	1513%	66,121	20,250	2,261	12,000	31,610	4,370	111	מגורים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור	
0	0	0	6	50	200	58.8	257	100%	1674%	66,121	20,250	2,261	12,000	31,610	3,950	112	מגורים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור	
0	0	0	6	6	60	21.5	20	100%	1107%	10,299	4,300	715	1,200	4,084	930	41	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור	
0	0	0	6	7	70	0	0	50%	1057%	21,990	11,640	0	2,600	7,750	2,080	511	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור	
0	0	0	6	0	0	0	0	100%	486%	19,380	19,380	-	-	-	2,266	31	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור	
-	-	-	-	-	-	-	534	-	-	183,911	75,820	5,237	27,800	75,054	15,316	-	-	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ומוסדות ציבור

*הערות

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

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

החלטות קודמות:

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

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

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

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

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

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות הבאות לתכנית:

מס'	פרטי המתנגד	פרטי המייצג
1	עמותת בית הכנסת היכל יהודה	עו"ד רמי י מנוח
2	עמותת "זוכרות"	איתן ברונשטיין מנכ"ל העמותה, עו"ד מיכאל ספרד

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

פירוט ההתנגדויות :

להלן עיקרי ההתנגדות והמענים אשר גובשו כחוו"ד משותפת עם שמאי התכנית מר אברהם כץ ככול

שמתייחסת לנושאים השמאים ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

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

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

<p>הרשומים על פי חוק. הקצאת הזכויות נעשית במסגרת טבלאות האיזון והקצאה בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר האחריות לפינוי מוטלת על בעלי המקרקעין הרשומים בהתאם להוראת התכנית הראשית. על מנת להבטיח את הפינויים בפועל, קובעת התכנית הראשית תנאים להיתרי בניה וקושרת בין הפינויים בפועל לבניה בהתאם לנספח הפינויים ושלביות הביצוע כפי שנקבע בנספחים של התכנית המופקדת. טענות להקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו ע"י כבוד בית המשפט (עתמ/06/1948).</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>במתחם. יש למנות שופט בדימוס ושמאי שיקבעו קריטריונים על פיהם יחולקו זכויות הבניה שנקבעו לפיצוי התושבים שיפונו.</p>		
<p>בהתאם לפסק הדין, "הזכות המירבית שיש לנתבעים הינה זכות להחזיק במקרקעין, אין בפי הנתבעים טענה לתשלום בעבור זכות זו ולכן עסקינן במתן רשיון להחזיק במקרקעין" בסיכומו של דבר קובעת השופטת: "ניתן בזאת צו פינוי בית הכנסת. יחד עם זאת מדובר בפינוי מותנה. התנאי הינו הקמת בית כנסת חלופי במתחם העתידי ובשלב הביניים העמדת בית כנסת אחר לטובת המתפללים והעמותה, או לחילופין פיצוי כספי שיאפשר בניית בית כנסת חלופי".</p> <p>המלצה : לקבל את ההתנגדות בחלקה : מחד, הנושא הינו קנייני ויוסדר ישירות בין הבעלים הרשומים והמחזיקים בפועל. מנגד, בהתאם לפס"ד כמפורט לעיל, על הבעלים חברת רמ-נח להעמיד בית כנסת חלופי.</p>	<p>העמותה טוענת לזכות שימוש וחזקה בבית הכנסת וזיקת הנאה לשימוש במקרקעין. זכויות אלה הוכרו ע"י מוסדות ורשויות התכנון וכן ע"י בעלי המקרקעין בכך שהוקצה להם מגרש לבניית בית הכנסת חדש במסגרת תב"ע 484. ביום 24.5.07 קבע ביהמ"ש השלום בת"א פס"ד חלקי (ת.א 38268/04) המכיר בזכויות חברת רשות במקרקעין ומטיל על חברת רמ-נח להעמיד בשטח התכנית בית כנסת חליפי או לפצות בסכום כסף אשר יאפשר הקמת בית כנסת חלופי.</p>	<p>עמותת בית הכנסת סולם יעקב – ע"י עו"ד רנטו יאראק -</p>	<p>5</p>
<p>בכל הנוגע לשמירת הקשר והנגישות בין חניון השקם ומגדל המאה, בהתאם</p>	<p>בהתבסס על הוראות התכנית הראשית בכל הנוגע לנגישות לחניון השקם הקיים</p>	<p>הירקון אחזקות בע"מ</p>	<p>6</p>

<p>להוראות התכנית הראשית ולנספח התנועה של התכנית, נשמרת הנגישות באמצעות הכניסות הדרומית והצפונית. באזור רחבות הכניסות לחניונים וכן בתחום השצ"פ הסמוך לבנין "מגדל המאה", ניתן למקם רחבות כיבוי אש. (מיקומן וסימונן הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת המהווה תנאי להיתר בניה בהתאם להוראת התכנית הראשית). יש להבטיח את מניעת הסנוור וחומרי הגמר שיבנו במבנים החדשים, קביעות ביחס לחומרי הגמר ואופי חיפוי חזיתות המבנים יעשו בתכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח סביבתי שתהווה תנאי להיתר בניה).</p> <p>לנושא חדר אצירת אשפה – יש לדאוג לפתרון במסגרת מגרש מגדל המאה וחניון השקם ולא במסגרת הדרך הציבורית ו/או השצ"פ.</p> <p>המלצה:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. במסגרת התכנית תשמר הנגישות לחניון השקם ולמגדל המאה דרך הכניסה הדרומית למתחם – מרח' אבן גבירול. מובטחת נגישות לרכב כיבוי אש ואשפה. הבטחת מניעת הסנוור מהבניה החדשה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>ובמגדל המאה מבקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לשמור על הכניסה הדרומית ואפשרות לגישה לחדר עצירת אשפה ועמדת רכב כיבוי אש. • להוסיף הוראה בתכנית לפיה על היזמים לפתור על חשבונם וטרם ביטול הדרך הקיימת בפועל את בעיית חדר אצירת האשפה ועמדת רכב כיבוי האש, באופן שלמגדל המאה יהיה פתרון אשפה ופתרון כיבוי אש שיאושר. • להוסיף הוראה בתכנית לפיה הבניה החדשה תבוצע מחומרים שימנעו בעיית סנוור ו/או השתקפות במגדל המאה. 	<p>ואמות השקעות בע"מ – מגדל המאה ע"י גיורא רובינשטיין</p>	
<p>ראה מענה להתנגדות מס' 6</p>	<p>ראה התנגדות מס' 6 – הירקון אחזקות – "מגדל המאה"</p>	<p>ליברטי פרופרטיס בע"מ</p>	<p>7</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כל טענות המתנגד ודרישותיו כי תבוצע הקצאת זכויות למחזיקים במסגרת התכנית נדחו על ידי כבוד ביהמ"ש (עתמ 1948/06). לאור זאת מתייתר הצורך בתגובה לחו"ד שמאי המקרקעין מר אחיקם ביתן שצורפה להתנגדות זו. (ראה גם התייחסות להתנגדות מס' 4 – אבנר 	<ul style="list-style-type: none"> • יש לקבוע בתכנית מנגנון ליישום שלביות והתניית היתרים בפיצוי בפועל באמצעות לוח הקצאות הכולל הקצאת זכויות בגין פיצוי המחזיקים. מתן שווים למחזיקים המתפנים. • יש לערוך סקר מחזיקים מלא ומפורט בשיתוף פעולה עם המחזיקים – בגינם 	<p>דוד תג'ר ע"י עו"ד גיל-עד חריש</p>	<p>8</p>

<p>רוז). ראוי לציין כי סוגייה זו נבחנה אף בתהליך אישור התכנית הראשית בדיונים בועדה המחוזית ונדחתה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לנושא התניית היתרי הבניה ושלביות הביצוע בפיצוי בפועל במסגרת התכנית המפורטת – התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לשלביות ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפיננסי בפועל. לתכנית נלווה נספח פיננסי ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפיננסי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית. • לנושא סקר פיננסי – נעשה סקר פיננסי מקיף באחריות אגף הנכסים בעיריית תל אביב, (הסקר הובא לידיעת ושימוש המתנגדים) ועל בסיסו נוצר נספח הפיננסי הנלווה לתכנית. • לנושא החלטות ומסמכים קודמים – למתחם אושרה תכנית מתארית על בסיס החלטות ועדות התכנון. לפיכך, יש לפעול על בסיס התכנית המאושרת בלבד. <p style="text-align: center;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הוקצו זכויות עודפות ו/או להשלים את השטחים שלא נכללו בסקר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לפרט במדויק את כלל זכויות הבניה שמוקצות בגין פיצוי המחזיקים. • כמה זכויות מוקצות לכל אחד מהבעלים בגין פיצוי המחזיקים. • יש לבחון האם הוקצו לבעלים רשומים בקרקע פנויה ממחזיקים זכויות בגין פיצוי מחזיקים, כיצד ומדוע? • יש לבטל את לוח ההקצאות של התכנית שהוכן על בסיס "קרקע פנויה" – נוגד את התב"ע והחלטת ביהמ"ש. בעת גיבוש התכנית נכתב מכתב של אדר' דניאלה פוסק שהיתה אמונה על קידום התכנית (כיום אדר העיר) המעיד כי התב"ע הקצתה 36,000 מ"ר בגין פיננסי בלבד – זכויות בניה עודפות לפיצוי המחזיקים – לפיכך יש לדאוג שהזכויות העודפות בתכנית לא ישמשו את הבעלים 		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>ג.7 – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה. מתבסס על הוראות התכנית הראשית 2988 שבתוקף ס"ק 12.3 .</p> <p>ד.7 – במקרה הנדון אין מקום לבצע שחזור שטחים. השמאי ערך את לוח ההקצאות עפ"י ערכי שווי. חיזוק לכך ניתן למצוא בפס"ד עת"מ 1767/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' ועדת ערר תכנית 1111 א'-4 שניתן ביום 27.9.06 על פיו לא ניתן לבצע שחזור. ה.7.1 – ראה הערות בסעיף ד.7 לעיל.</p> <p>ה.7.2 – אין בתכנת מקדם שחזור שטחים ,</p>	<p>להלן הסעיפים הרלוונטיים מההתנגדות המתבססת על חו"ד שמאי המקרקעין יגאל אברהמוב :</p> <p>ג.7 – על פי המקובל אין להביא בחשבון שטחי ציבור קיימים לצורך מתן זכויות במצב קודם ובמצב חדש יש להביא בחשבון השטחים הציבוריים "מתחת לקו" (ללא זכויות).</p> <p>ד.7 – לצורך עריכת טבלאות האיזון יש לערוך שחזור שטחים. שטחים שבעבר הופקעו לטובת הרשות ללא תמורה מן הדין ומן הצדק כי יחושבו כחלק הבעלים ולא כחלק העירייה.</p>	<p>שמואל ודבורה איצקוביץ' באמצעות שמאי מקרקעין יגאל אברהמוב</p>	<p>9</p>

<p>לא ברור מדוע קבע כך שמאי המתנגדים. ה.7.3 – בעקרונות המצורפים לטבלת האיזון מפורטים כל מקדמי השווי האקויוולנטיים, הן במצב הקיים והן במצב החדש. מקדמי השווי תואמים את יעודי הקרקע השונים ואף מצוטטים על ידי שמאי המתנגדים בעמ' 10 לחוות דעתו. ה.7.4 – השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד הינם בהתאם למקדמי השווי, כאמור בתשובה לסעיף 7 ה' 3. ה.7.5 – כמפורט בהתייחסות דלעיל, קיימת הפרדה במצב הנכנס בין כל יעוד. ה.7.6 – כעולה מטבלת ההקצאות, זו קובעת לכל חלקה הקצאה של יח"ד ושל שטח מסחרי (מ"ר) בנפרד, במגרש ספציפי המתחשב בתכנון. החלוקה הפנימית בין בעלים תעשה בינם לבין עצמם.</p> <p>• חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות כאמור בטבלת האיזון ואין להפחית את החלק של עיריית ת"א ומדינת ישראל שכן הובאו בחשבון רק שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה.</p> <p style="text-align: right;">המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ה.7 – התייחסות לנושא טבלאות האיזון :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אין הסבר מדוע לא בוצע שחזור חלקות והקצאת השטחים עפ"י שטחים משוחזרים. 2. לחלקות שהופקעו מהן שטחים קיים מקדם שחזור לשטחים ביעוד מגורים בלבד ואין מקדם שחזור ליעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית. 3. לא ניתן לדעת כיצד חושבו טבלאות האיזון, מקדמי השווי האקויוולנטי אינם תואמים את ייעודי השטחים כפי שמופיע בטבלאות האיזון. 4. לא ניתן לדעת מהטבלאות מהם השטחים האקויוולנטיים לכל יעוד. 5. אין הפרדה מלאה במצב נכנס בין דרך, מגורים, שב"צ וקיים עירוב יעודים. 6. לא ניתן לדעת כיצד תבוצע החלוקה בתוך כל מתחם האם או בבניין גבוה או בחזית מסחרית. <p>לסיכום : יתכן כי חלק מהשטחים הרשומים על שם עיריית תל אביב הינם שטחים שבמקור הינם פרטיים ונרשמו על שם העירייה בתכנויות לצרכי רישום או בהפקעות. לא ברור להבין את הקשר בין השווי הנכנס ליוצא. חלקם של שמואל ודבורה איצ'קוביץ' צריך להיות גבוה בכ- 15% מהחלק הקיים בפועל וזאת עקב הפחתת חלקן של עיריית תל אביב ומדינת ישראל בהקצאות שרובן נתנו עקב הכנסת שטחי דרך ושטחים לצרכי ציבור.</p>		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות :</p> <p>א. במצב הנכנס הוערכה כל חלקה כפנויה מאחר ועל פי הוראות התכנית הראשית 2988 על כל בעל חלקה לפנות על חשבוננו את חלקתו ולהביאה למצב פנוי לצורך מימוש וכתוצאה מכך ערכה יהיה כפנויה. תכנית זו מטילה על כל בעל לפנות על</p>	<ul style="list-style-type: none"> • התנגדות זו נתמכת בחו"ד שמאי מקרקעין – מנחם מלוכנא • שמאי הועדה המקומית שגה בקביעת עקרונות האיזון וההקצאה באופן אשר הקטין את השווי היחסי של מרשתנו בטבלת ההקצאה ביחס לשווי היחסי הנכנס וזאת משני הנימוקים הבאים : 	<p>קרון גמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות (מבטחים) ע"י עו"ד חיים וינטרוב</p>	<p>10</p>

<p>חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על המצב הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>ב. לא ניתן לבנות על פי תכנית 484 אלא בכפוף לתכנית בינוי. תכנית זו לא קודמה. עם קידום תכניות אחרות למתחם כל תכנית בינוי על בסיס תכנית 484 סותרת את התכניות העתידיות ועל כן לא יאושרו.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל אחד מהבעלים יכול היה במצב הקודם לפנות את התפיסות שבשטחו (ככול שישנן כאלו) ולהיות בעל קרקע זמינה עם שימוש ביניים. הבחירה באיזה עיתוי וכיצד לנקוט בפניו מחזיקים הינה בידי הבעלים ואין בה כדי להשפיע על השווי הנכנס. • שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י עיריית תל אביב בתמורה וזאת עפ"י הוראות ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה התכנית הראשית המאושרת. • יש לציין כי הזכויות בגין השטחים שנרכשו בתמורה, זכויות הבניה בגינם ניתנו עפ"י ערכם ביעוד המאושר. • העירייה מקבלת זכויות בניה אך ורק על חלקות שנרכשו בתמורה בהתאם להוראת התכנית הראשית 2988. <p>כמו כן ראוי לציין כי חלק מזכויות העירייה נובעות משטחים נכנסים ביעוד מגורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקו הכחול של התכנית נקבע עוד בתכנית 2988, לפיכך השטחים שנלקחו בחשבון הינם השטחים שנכללו במסגרת התכנית הראשית. 	<p>א. לא ניתן בטבלת האיזון כל ביטוי לכך שהחלקה "נכנסה" לתכנית כשהיא פנויה בעוד חלקות אחרות בתחום התכנית "נכנסו" לתכנית כשהן תפוסות וטעונות פינוי.</p> <p>ב. הזכויות המוקנות בגדר טבלת האיזון לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לחלקה יש זמינות בניה גבוהה מתוקף תכנית 484 (כפוף לתכנית בינוי). • יש להתחשב לא רק בעלות הפינוי והשוני בין חלקות תפוסות לפנויות, קיימת גם פגיעה יחסית בחלקות הפנויות בשל דחיית אפשרות המימוש, ביחס לחלקות התפוסות. • על פי טבלאות האיזון והקצאה, שוויה של חלקה פנויה זהה לשוויה של חלקה בעלת אותו שטח המוחזקת בידי פולשים וטעונה פינוי. יש לתת לכל חלקה את ערכה הנכון והראוי עם "כניסתה" לתכנית. • על פי חו"ד שמאי מנחם מלוכנא המצ"ב להתנגדות – ערך החלקות התפוסות בשוק החופשי הוא כ- 45% מערכה של חלקה פנויה וזאת מבלי להתייחס כלל להוצאות הפינוי שיחולו על הבעלים. • החלקה המיוצגת פנויה ומקבלת את הזכויות במגרש 111 יחד עם חלקת המקור של "היכלי בידור" המחזיקים בחלקה תפוסה – יש לקבוע פיצוי ע"י קביעת מקדם שיתן ביטוי לכריכה של החלקות והשיהוי בזמינות • חלקות העירייה שנכנסו כציבוריות ונשארות ציבוריות במצב החדש מקבלות זכויות למגורים ומסחר. העירייה יוצרת לעצמה זכויות יש מאין על חשבון בעלי הזכויות האחרים 	<p>המבורגר עברון ושות'</p>
---	---	----------------------------

<p>בלוח ההקצאות ובעקרונות השומה ניתנו מקדמי השווי לכל יעוד ויעוד.</p> <p>המלצה : לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שנכסיים יצרו את זכויות הבניה בתכנית</p> <ul style="list-style-type: none"> • קרוב ל- 60% משטחי העירייה הינם דרך במצב קיים נוסף לחלקות שנשארות דרך מקבלת העירייה 83 יח"ד מתוכן כ- 48 תמורת קרקעות שהעירייה משאירה כדרכים. בדרך זו העירייה נוגסת בזכויות הבניה של בעלי הקרקעות ויוצרת נכסים לעצמה. • מקום שעירייה נכנסה עם כבישים ויציאה עם כבישים אין מקום להקצות בגינם שטחים סחירים לעירייה על חשבון הבעלים האחרים. • לתכנית הוכנסו דרכים באופן שרירותי ואין להקצות בגינם זכויות בניה. • יש לייצר מקדם הפחתה לחלקות שגודלן מזערי (כגון חלקת עירייה בשטח של כ- 6 מ"ר – חסרת כל ערך בשוק החופשי). • במצב הנכנס לא נערכה טבלה המפרטת איזה מקדם ניתן לכל אחת מהחלקות הנכנסות ואיזה מקדם משוקלל נקבע לה לבסוף. לא ניתן לבדוק האם נשמר השווי היחסי של כל חלקה. אין כל הפרדה כמותית בין היעודים השונים "הנכנסים" ללוחות האיזון וההקצאה כך שלא ניתן לנתח ולבקר את נוסחאות ההמרה של שמאי הועדה המקומית. 		
<p>להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות:</p> <p>א. כל אחת מהחלקות הוערכה כפנויה מסיבות אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית 2988 מטילה על כל בעל לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כשהקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. • לנושא המצאת ערבויות לפינוי – נושא 	<p>עיקר ההתנגדות לנושא החלוקה החדשה כמפורט להלן:</p> <p>א.1 יש לקבוע את זכויות הבעלים על פי ערך האדמה הרשומה על שמו.</p> <p>א.2 יש להעריך קרקע תפוסה בערכה עבור קונה מרצון ויש לדרוש מבעלי הקרקע התפוסה להמציא ערבויות לפינוי.</p> <p>ב.1 יש להתחשב בשטח הרשום המלא של חלקות מס' 25 ו- 26.</p>	<p>רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ ע"י עו"ד שוב</p>	<p>11</p>

<p>הפינויים והמצאת ערבויות מעוגן בהוראות התכנית הראשית 2988.</p> <ul style="list-style-type: none"> הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה של המצב הקנייני – מעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף מנוגד לפס"ד עתמ/1948. ב.3-1. בהתאם לתכנית 1090א' המאושרת, החברה שבנתה את מגדל המאה (בנין השקם) קיבלה זכויות בניה (בבין שבנתה) וזאת בתמורה ששולמה לעירייה וכנגד שינוי יעוד השטח של 1026 מ"ר ממגורים לשב"צ. לפיכך, במסגרת טבלאות האיזון והקצאה לא הוענקו זכויות בניה בגין שטח זה. למתנגדים ידועה עובדה זו. ב.4. שמאי התכנית התייחס לנושא זה ואף הובא לידיעת המתנגדים. ב.5. – החלטת הועדה המקומית הנ"ל אינה רלוונטית לנוכח אישורה של התכנית המתארית הראשית 2988, כיוון שהיקפי זכויות הבניה שונים וכך גם כל יתר השטחים וההפרשות לצ"צ. ב.6. – השמאי עורך הטבלאות הינו שמאי התכנית שנבחר ע"י הועדה המקומית והינו שמאי בלתי תלוי ממי מהבעלים. ג.2. תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות שלושת החברות ככול הניתן. ד. ראוי שכל אחד מהבעלים הרבים יקבל את חלקו בקרקע ולא בכסף כפי שמקובל וראוי. ה. שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה, וזאת ע"פ הוראת ס"ק 12.3 בתכנית 2988, שכידוע הינה תכנית מאושרת. ה.3 – שטחי הציבור במצב החדש הינם שטחים ציבוריים המופרשים ללא תמורה, כך שאין לתת להם ערך בטבלת איזון והקצאה. 	<p>ב.2 בטבלאות הופחתו שלא כדין 1,026 מ"ר קרקע משטחי החלקות 25 ו-26 הכלולים בתכנית (בהתאם להנחיות המזמין סעי' 3.2.4 בעקרונות השומה).</p> <p>ב.3. על שמאי התכנית לפעול על פי שיקול דעת מקצועי בלבד ולא לקבל הוראות מהרשויות.</p> <p>ב.4. שמאי התכנית לא פרט בחו"ד את שטחי החלקות הכלולות בחלוקה מחדש בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישור תכנית 2988 ועל כן לא ניתן לבדוק את נכונות הטבלה.</p> <p>ב.5. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את החלטת הועדה המקומית מס' 10978 מיום 12.4.59 שלפיה נקבע כי בחלקות 25-26 בגוש 6213 תחושבנה זכויות הבניה לפי שטח הפקעה תאורטי של 25% בלבד.</p> <p>ב.6. ראוי למנות שמאי בלתי תלוי לבדיקת טבלאות החלוקה בהתאם להוראות סעי' 122(4) לחוק.</p> <p>ג.2. שלושת החברות המתנגדות להלן פועלות יחד כזמיות, יש לתת לשלושתן זכויות באחד משני המגרשים החדשים ואין להפריד בניהן.</p> <p>ד. ראוי שבעלים של חלקים זעירים יקבלו איזון בכסף ולא בקרקע, על מנת שלא לעכב בניה, אלא עם יושג הסדר מראש.</p> <p>ה. לעירייה נקבעו זכויות שאינן שלה. והיקף זכויות שאינו מגיע לה.</p> <p>ה.3. במצב החדש יש להביא בחשבון ערך השטחים שהעירייה מקבלת ואשר נועדו לצרכי ציבור, בין בקרקע נפרדת ובין אם הם זכויות בניה בבניינים החדשים.</p>		
---	---	--	--

<p>המלצה:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</p> <p>לנושא סעיף 2ג – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות הבעלים למגרש אחד ככול הניתן.</p>			
<p>להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות כפי שהופיעו בטיעוני עו"ד וחוו"ד השמאי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לענין טיעון מס' 5-6 - שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988. • לענין טיעון מס' 7 - לתהליך האיחוד וחלוקה בלוחות ההקצאה נכנסו רק חלקות שנרכשו בתמורה. • לענין טיעון מס' 8-9 – אין הגבלה להקצאת שטחים לצרכי ציבור מעל 40% בתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. • לענין טיעון מס' 10 - תבחן האפשרות ע"י שמאי התכנית לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן. • לענין טיעון מס' 11 – התכנית הראשית קבעה מנגנון להקצאת השטחים הנ"ל כולם או חלקם כפוף לחוו"ד שמאי וכו'. יצויין כי התכנית הראשית ישימה ומאפשרת את מימושה בהתחשב בשטחים המוקצים בה. יחד עם זאת כמנוף לפינויים ולצורך השלמתם ניתן יהיה להקצות שטחי בניה נוספים. נראה כי בשלב זה טרם הוחל בפינויים בפועל וניצול הזכויות המוקצות ולכן מוקדם לדון בהקצאת השטחים המהווים מנוף אחרון להשלמת הפינויים. • לענין טיעון מס' 12-13 – במסגרת התכנית הראשית וכן בתכנית המופקדת, קיימות הנחיות ונספח לשלבויות הפינויים המציג 	<p>ההתנגדות נתמכת בחוו"ד של שמאי המקרקעין עדי צביקל.</p> <p>ההתנגדות ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון, קיפוח המתנגדת בלוח ההקצאות והקצאת זכויות יתר שלא כדין לעיריית תל אביב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (5), לעירייה מוקצים שטחים בהיקף של 14.827% מהמגרשים שיעודם "מגורים מיוחד" וזאת בנוסף להקצאת שטחי ציבור שנכנסו ויצאו ציבוריים. הקצאת שטחים זו אינה חוקית ומחוסרת כל בסיס עובדתי, שמאי ומשפטי. הקצאת השטחים לעירייה באה על חשבון ההקצאה לבעלים הפרטיים. • (6) כאשר במצב הקיים והיוצא קיימים שטחים המיועדים לצרכי ציבור ואלה מוקצים לעירייה הרי שההקצאה החדשה באה חלף הקרקע הציבורית הקודמת. • (7) איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 121-122 לחוק התו"ב אינו הליך שנועד לשמש מכשיר להפקעת מקרקעין לטובת הציבור (לשם כך קיים פרק ח' לחוק התו"ב) ובוודאי שאינו מכשיר שנועד לאפשר לעקוף את ההגבלות החלות בדיני ההפקעות. • (8-9) הקצאת השטחים לצ"צ הגיע להיקפים שעולים על 40% ללא תמורה. על כן יש להתייחס לשטחים אלו כמחייבים בחינה לענין תשלומי איזון ו/או תשלום פיצויי הפקעה. • מקום שבו במסגרת התכנון מיעדת קרקע בהיקפים נרחבים לצ"צ כמו 	<p>12 חברת היכלי בידור בע"מ, חברת חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חברת חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ וחברת קורטינה פיננשל ישראל(1994) ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן שמאי מקרקעין – עדי צביקל</p>	

<p>את אופן מימוש הזכויות כפונקציה של שלבי הפינוי וכן הוראות כמפורט בסעיפים 13.5-13.6 לתכנית הראשית. <u>התיחסות לסעיפים נוספים שעלו מחו"ד השמאי:</u></p> <p>1.ב' – השימוש המיטבי במצב הקודם הינו כקרקע פנויה, כאשר ישנם מבנים שונים (רובם מוחזקים ע"י תופסים שונים). גם לקרקע פנויה יש שימוש (למשל – חניון), כך שלדעתנו יש להתייחס לשווי הקרקע כפנויה.</p> <p>התכנית הראשית מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה. הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p> <p>1.ג – שטחי הציבור שהובאו בחשבון הינם שטחים שנרכשו ע"י העירייה בתמורה וזאת בהתאם להראות ס"ק 12.3 בתכנית הראשית 2988.</p> <p>1.ד – טיעוני השמאי אינם מבוססים על נתונים מספריים. התיחסות לגבי שטח ספציפי שיומצא לועדה המקומית יבחן לגופו. לוח ההקצאות מבוסס על נתונים וחוזים קיימים.</p> <p>1.ה – הנושא נבחן עם שמאי התכנית ולדעתו המקצועית המקדמים שנקבעו נכונים מבחינה שמאית.</p> <p>1.ט – בלוח ההקצאות וכן ביתר מסמכי התכנית המפקדת לא נמצאה חלקה מס' 85 בגוש 6216 ולפיכך גם לא הוקצו לה זכויות בניה.</p>	<p>במקרה דן, וקרקע זו אינה נכללת בחישוב דמי האיזון, יש לראות זאת כ"הפקעה" שבגינה על הרשות לשלם פיצויי הפקעה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (10) זכויות שהוקצו למתנגדת "היכלי בידור בע"מ" פוצלו בין מגרש 111 ו-112. הקצאת הזכויות במושע ופיצול ההקצאה יוצר פגיעה במתנגדות. יש לקבוע מקדם שיבא בחשבון את הפגיעה היחסית בפיצול ההקצאה. • (11) - המתנגדות דורשות להפעיל את מנגנון הקבוע בסעיף 8.3.1, 10.1 לתכנית המתאר להקצאת זכויות בהיקף של 5,000 מ"ר "כמנוף" למימוש הפינויים בשטחי התכנית. • (12-13) התכנית המתארית מטילה על הבעלים הפרטיים לדאוג לפינויים לא רק של השטחים המוקצים למגורים אלא אף לדאוג לפינויים של שטחים שהתכנית מייעדת לצ"צ, על כן יש צורך בתכנית זו ליצר את המנגנון שיסייע להגשים את המטלה הציבורית ולהפעיל את הסעיפים הנ"ל. פעולה זו תביא לנקודת התחלה של קרקעות פנויות שהיא נקודת התייחסות של שמאי התכנית. • התייחסות לסוגיות נוספות שעלו מחו"ד השמאי צביקל: <ol style="list-style-type: none"> 1. ב) השווי היחסי חושב לקרקע מבלי שנלקחו בחשבון המבנים. עקרון זה נוגד הוראות סעיף 122 לחוק. המבנים תורמים לשווי הקרקע. 1. ג) שטחים שהופקעו או יועדו להפקעה ללא תמורה אינם תורמים לשווי החלקות – ולכן אין להקצות להם זכויות. 1. ד) התחשבות בתכנית 1090א' – הקצאת שטחי הציבור (כולל פינויים) הינו 		
---	--	--	--

<p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לנושא סעיף 10 להתנגדות – שמאי התכנית יבחן את האפשרות לאיחוד זכויות הבעלים במגרש אחד ככול הניתן.</p>	<p>בתמורה לזכויות עודפות במגדל המאה. לפיכך יש לערוך את הלוחות הקצאה מחדש באופן שלכל השטח המשותף בתכנית הצפונית לא יוקנו זכויות בתכנית זו – מדובר בשטחים גדולים מהשטח שהובא בחשבון.</p> <p>1. ה-ח) מקדמי שווי (טיעונים השמאי התכנית קבע מקדמי שווי שאינם מקובלים ובאופן שרירותי וחוסר עקביות כגון: למגרשים מסחריים, למגרשים מגורים עם חזית מסחרית ומגרשים הפונים לרחוב ראשי, וכן מקדמים גבוהים למגרשים ציבוריים. כמו כן שוני בין מגרש מסחרי אחד לאחר. יש לתת מקדם גבוה למסחר חזיתי מאשר מסחר עורפי וכו'.</p> <p>1. ט) טעות טכנית – חלקה 85 בגוש 6216 לה הוקצו זכויות אינה קיימת רישומית והועתקה לגוש אחר.</p>		
<p>ההתנגדות אינה של בעלי הקרקע אלא ככל הנראה של טוענים לחזקה בקרקע. טענות אלה הן ענין של הבעלים בינם לבין המחזיקים בקרקע.</p> <p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p>	<p>המתנגדים החזיקו ומחזיקים מקרקעין מזה עשרות שנים ברציפות תוך שהם נוהגים מנהג בעלים (שימוש מגרש חניה – המושכר לצג ג') לעומת עיריית תל אביב הטוענת לבעלות שלא החזיקה בקרקע.</p> <p>אישור התכנית צפוי להותיר את המתנגדים ללא פיצוי כלשהו בגין הפקעת שני המגרשים המוחזקים ע"י עוד מקום המדינה.</p>	<p>יצחק זוהר, אילנה זוהר באמצעות: עו"ד שי גבסי, עו"ד עופר יעקב אדרי נתן גרוס</p>	<p>13</p>
<p>ראה מענה לעיל.</p>	<p>עד לעת האחרונה ממש עת נקטה העירייה בהליך משפטי כנגד המתנגדים, מעולם לא פעלה עיריית תל אביב לסילוק המתנגדים מהמקרקעין, בתואנה כלשהי.</p>		
<p>התכנית הראשית אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף ב-15.1.05. התנגדויות לתכנית הראשית נדרש היה להפנות לועדה המחוזית בעת הדיון בהתנגדויות ובטרם אושרה תכנית 2988. לגופו של ענין, במסגרת הוראות התכנית הקצתה הועדה המחוזית את השטחים הנ"ל והורתה לועדה</p>	<p>(20-12) פגמים בתכנית מס' תא/2988 – התכנית הראשית. סעיף 8.1.3, ס' 10.1 נקבע מנגנון המסמיך את הועדה המקומית להגדיל את השטח הבנוי ביעוד מגורים ב- 5000 מ"ר. וכן שטחי שירות בהתאמה. – הסמכות לתוספת שטחים נתונה רק לועדה המחוזית.</p>		

<p>המקומית כיצד לפעול במסגרת הוראות התכנית. לפיכך נראה כי אין בתכנית זו חריגה מסמכות.</p> <p>יתרה מכך, במסגרת תכנית זו אין כל תוספת שטחים מעבר לקבוע בהוראת התכנית הראשית (לא של שטחים עיקריים ולא של שטחי שירות).</p>	<p>שתי התכניות קשורות באופן הדוק אחת בשניה וכי כל שינוי באחת דינו להשפיע על השניה, כל חלוקת זכויות בתחומי התכנית בהסתמך על התכנית הראשית פגומה בראשיתה בהסתמך על סמכות שאינה קיימת עפ"י דין בידי הועדה המקומית. די בפגם זה לחייב את ביטולן של שתי התכניות ולפחות את תיקונן.</p>		
<p>(21-23) כחלק מתכנית הבינוי שונתה הגאומטריה של המגרש הציבורי ביעוד שצ"פ, עם זאת לא שונה שטחו וכך גם של יתר המגרשים שנשארו בשטח המקורי.</p> <p>(25-26) במסגרת התכנית שבנדון אין כל תוספת שטחי השירות מעבר למוקצה בתכנית הראשית.</p> <p>(27-29) – שינוי הבינוי של החזיתות המסחריות אין משמעותו תוספת שטחי בניה עבור השימוש המסחרי. שטחים אילו נשארו בהתאם למוקצה בתכנית הראשית.</p> <p>(33) התכנית אינה עוסקת בדיוור החלופי ו/או בהסדרי הפינוי הקבוע ו/או הזמני שבין הבעלים הרשומים למחזיקים, נושא זה אינו מגדר תחום עיסוקה של תכנית בנין עיר.</p> <p>התכנית מעניקה זכויות בניה ומתנה את מימושו בפינוי בפועל וזאת על מנת להבטיח את הפינוי בטרם ימומש הפרוייקט.</p> <p>להלן התיחסות לסעיפי ההתנגדות:</p> <p>(36-37) – בתכנת הנדונה הקרקע הפנויה הינה השימוש המיטבי ולכן הוערכה הקרקע כפנויה.</p> <p>תכנית 2988 מטילה על כל בעל קרקע לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו ולממש את זכויותיו רק כאשר הקרקע פנויה, כך שנכון להעריך את הקרקע כפנויה.</p> <p>הערכת הקרקע כתפוסה מחייבת ברור והחלטה על מצבו הקנייני ומעמדו של כל מחזיק. נושא שאינו מעניינה של התכנית ואף נוגד את פסק הדין עתמ/06/1948.</p>	<p>(21-23) סעיף 10.4 לתכנית הראשית קובע כי גבולות המגרשים עם עקרוניים בלבד וכי צורתם ועיצובם הסופי ייקבעו בתכניות מפורטות. נדרש היה לכלול הגבלה האוסרת על שינוי גבולו המגרשים כך שלא יתאפשר הגדלה של יעוד קרקע אחד על חשבון יעוד אחר. ועל אף ניסוח הסעיף בתכנית הראשית, אסור לוועדה המקומית לפעול בניגוד לסמכותה ולאשר שינוי בשטחי המגרשים בניגוד לחוק.</p> <p>(25-26) – חריגה מסמכות – תוספת שטחי שירות – התכנית מוסיפה שטחי שירות בשיעור 2470 מ"ר מעבר לזכויות בתכנית הראשית, כאמור מנוגד להוראת החוק האוסר על תוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>(27-29) תוספת שטחי מסחר בחזיתות מסחריות – אורח החזית המסחרית על פי התכנית הראשית הינו כ- 200 מ' לעומת אורכה בתכנת המוצעת המגיע לכ- 450 מ'.</p> <p>שטח מסחרי הפונה לחזית מסחרית הינו בגדר זכויות בניה ומכאן שהגדלת החזית נעשה בחוסר סמכות ומנוגד לחוק.</p> <p>(33) לא נקבעו בתכנית הוראת מפורטות המתייחסות למגורי המפונים בתקופת המעבר שלאחר פינוים.</p> <p><u>פגמים בטבלאות האיזון:</u></p> <p>(36-37) הערכת השווי של הנכסים המפונים מתעלמת משוויים של המחוברים ו/או השקעות שבוצעו במקרקעין.</p>		

<p>התחשבות בקרקע כתפוסה לאור האמור לעיל.</p> <p>(38-40) – טבלאות האיזון נערכו בהתאם לעקרונות השמאים הנכונים לדעתנו. כמו כן הטבלאות נערכו עבור מגרשי בניה ולא לדירות בודדות.</p> <p>(41-43) – יש להזכיר כי המתנגדים אינם נכללים בטבלה כפי שאושר גם בפס"ד עת"מ 1948/06.</p> <p>(44-46) נספח הפינאיים ושלביות הביצוע מתייחס למבנים והשטחים התפוסים בפועל והמיועדים לפינוי ולא למבנים והשטחים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות ו/או ברשותם. הנחיה זאת נועדה על מנת ליישם את מטרות התכנית הראשית ולהביא לפינוי בפועל של המתחם ולא על חשבון השטחים הפינאיים בפועל ו/או פונו ומוחזקים בדרכים שונות ע"י בעלי הזכויות בהם. פינוי הדיירים מהמבנים המוחזקים בהסכמת הבעלים הינו ענין שבין הבעלים והדיירים.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>(38-40) טבלאות האיזון אינן מבחינות בין שווים של הנכסים כפועל יוצא ממיקומם ומאפיינים לדוגמא מגורים במגדל בקומות שונות, נכסים מסחריים ומיקומם השונה ושווים המושפע מכך.</p> <p>(41-43) התעלמות טבלאות האיזון מהאמור לעיל יוצר חשש לאפליה עתידית בין בעלי הזכויות השונים "המועדפים" יותר והפחות. התמורה למתנגדים צריכה להיות מפורטת בטבלאות האיזון ולהוות תנאי להיתר בניה ולשקף את החזקתם רבת השנים בקרקע.</p> <p>(44-46) טעות בנספח הפינאיים ושלביות – הנספח לוקח בחשבון שיעור מתפנים כמדד להיתר בניה רק את המחזיקים במקרקעין בניגוד להסכמת הבעלים. יש למנות את שיעור המתפנים היחסי מתוך כל בעלי הזכויות בין אם אינם מתנגדים לפינוי ואף נמנים על יזמי התכנית ובין אם לאו.</p>		
<p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון. אופן הפיצוי ומהותו הינן סוגיות קנייניות שבין המחזיקים לבעלים. התכנית המפורטת והמתארית מתייחסות לסוגיית הפינאיים והמימוש ומתנות את היתרי הבניה בביצוע הפינאיים בפועל. לתכנית נלווה נספח פינאיים ושלביות ביצוע הכורך את קבלת ההיתרים במימוש הפינוי בפועל בהתאם לאחוזים הנדרשים בתכנית המתארית.</p> <p>התנגדות הינה בתחום הקנייני ולא התכנוני ולכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות אלה במסגרת התכנית שבנדון.</p>	<p>רחמים ועדינה מתגוררים עם שלושת ילדיהם במקום כאשר רחמים גדל במקום מאז הולדתו בשנת 1950 ועד היום. לטענתם התכנית צריכה לספק מענה הוגן וראוי למגורי המשפחה ופיצוי ראוי לפינוי ואין לאשרה כל עוד אין התניה מפורשת לפתרון מגורים חליפיים.</p>	<p>עדינה ורחמים כהן באמצעות עו"ד שלמה אליה</p>	<p>14.</p>

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

<p align="center">המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הקרקעות שנרכשו לצרכי ציבור נרכשו בתמורה כספית אשר משקפת קרקע סחירה ולא קרקע ביעוד דרך / ייעוד ציבורי.</p> <p>סעיף 12.3 לתקנון התכנית הראשית קובע כי: " שטחים ציבוריים בתחום התכנית, אשר הועברו על שם העירייה בתמורה יובאו בתחשיב הזכויות של "מצב נכנס" בתכנית האיחוד וחלוקה".</p> <p>מהסעיף הנ"ל עולה כי עיריית תל אביב זכאית להקצאת זכויות בגין שטחים ציבוריים שנרכשו בתמורה, אולם הסעיף אינו קובע עפ"י איזה ייעוד ייכנסו אותם שטחים ללוח ההקצאות, ומכאן כי שטחים ציבוריים שנרכשו בתמורה המשקפת שווי גבוה משווי קרקע ציבורית יקבלו בלוח ההקצאות מקדם סחיר של מגורים / מסחר.</p>	
---	---	--

סיכום וריכוז חוו"ד הצוות המקצועי:

1. מוצע לאמץ את התיחסות הצוות כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12.
2. יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע לכל היותר להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".

3. בנוסף להתיחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, ניתן להמליץ כדלקמן:

 - א. נציגי בעלי הקרקעות הסכימו עקרונית ללוח ההקצאות כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית. הבעלים בקרקע יודיעו לועדה כי הושגה הסכמה עקרונית ביניהם לגבי הזכויות וכי הם מסירים התנגדותם ללוח ההקצאות כפוף לסיכומים בינם לבין עצמם ובינם לבין העירייה.
 - ב. יצויין כי בהמשך לאמור בסעיף א לעיל, הודיעה חברת ק.ג.מ כי עליה לאשר ההסכמה ללוח ההקצאות במתכונתו אצל בעלי החלטה בחברה ורק לאחר מכן תסיר התנגדותה באופן סופי.
 - ג. לעניין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, מומלץ לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
 - ד. בעלי הקרקע מבקשים לפנות לועדה המקומית ולמנות שמאי (תוך המלצה על השמאי אברהם כץ שכבר ביצע הערכה במתחם והכין את לוח ההקצאות) אשר יעריך את סך הפינויים במתחם

- הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית).
- ה. הובהר ליזמים והבעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פינויים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפינויים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ו. יש להנחות את שמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון ככול האפשר את הקצאת הזכויות לחברות אפרירס, רמ-נח ומגדלי סומייל במגרש אחד משותף.
- ז. הוסכם ע"י מרבית הבעלים במתחם לממן, לשפות ולתת ערבויות לעירייה מכל בעל קרקע לגבי השטחים והפינויים שבבעלותו ואחריותו, כדי שזו תחל בביצוע הליכי הפקעה לשטחים הציבוריים במתחם.
- ח. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – מוסכם כי אגף הנכסים ומינהל ההנדסה ימליצו לוועדת ההקצאות על הקצאת שטח במתחם עבור שימוש זה.
4. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

מהלך הדיון:

במסגרת הדיון הוצגו עיקרי התכנית ועקרונותיה, וכן דיווח על ישיבות והתנהלות שבין העירייה לבין בעלי הזכויות במקרקעין.

כמו כן דווחה היומ"ש לועדה עו"ד שרי אורן כי ביחס להתנגדות תושבי המתחם ודרישתם להקצאת זכויות במתחם, הוגשה עתירה מינהלית בשם דוד תג"ר ועו"ד גלעד חריש אשר נדחתה, בטענה שהפינויים יהיו במסגרת הסדרים נכסיים בין המחזיקים לבעלים והתכנית אינה מקצה זכויות יעודיות לפינויים, אלה מתנה את הבניה בפינוי בפועל.

בהמשך לכך נשמעו בפרוט ההתנגדיות והמענים להן ולאחר מכן התנהל דיון במסגרת הועדה.

החלטת ועדה:

- לאמץ את התיחסות הצוות ומה"ע כפי שמופיע בטבלה המפורטת לעיל ובהתאם לכך לקבל בחלקן את התנגדויות מס' 6,7,11,12 כמפורט מעלה ולדחות את כל יתר ההתנגדיות.
- יש לדרוש מבעלי עניין בקרקע להפקיד בידי הועדה המקומית כתבי שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות הענין לאור מורכבות הבעלות בתכנית מוצע להוסיף בהוראת התכנית סעיף שעניינו תנאים להיתר בניה בזו הלשון: " תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית".

- בנוסף להתיחסות הפרטנית להתנגדויות כמפורט לעיל, כפי שדווח, בהתבסס על סיכום מיום 11.2.08 בין נציגי הבעלים בקרקע ועיריית תל אביב, מאשרת הועדה כדלקמן:

 - לאור הדיווח לועדה בדבר הסכמות עקרוניות ללוח הקצאה והאיזון כפי שהוכן ע"י שמאי הועדה והופקד עם מסמכי התכנית, והשמעת ההתנגדויות בדיון, מחליטה הועדה לאפשר לבעלי הזכויות במקרקעין להגיע להסדר תוך 45 יום מיום הדיון הנ"ל וזאת לצורך גיבוש הסכמות ביחס לטבלאות האיזון, הפינויים, ערבויות, הפקעות וכל יתר הנושאים שיאפשרו את הסרת ההתנגדויות ואישור התכנית.

במידה ובתוך התקופה הנ"ל לא תושגנה הסכמות כאמור לעיל, הנושא יוחזר להחלטת הועדה המקומית.

 - לאור בקשת בעלי הקרקע למנות שמאי אשר יעריך את סך הפינויים במתחם הדרומי לעומת המתחם הצפוני ויקבע את כמות המטרים למתחם הדרומי מסך ה- 5,000 מ"ר שהוקנו בתכנית הראשית בעבור פינויים (בהתאם לסעיף 10 לתכנית הראשית). מאשרת הועדה את הבקשה ומורה על מינוי שמאי לביצוע הבדיקה הנ"ל. בהמשך לכך, הובהר

- ליזמים והבעלים כי תוספת הזכויות המוקנות עפ"י התכנית הראשית עבור פיננסיים תתאפשר רק לאחר ביצוע הפיננסיים בפועל ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ג. בנוגע לפינוי בית הכנסת סולם יעקב – בהמשך להודעתו של עו"ד משה שוב בדיון, מאשרת הועדה כי עם הקמת הפרוייקט ישולב בית הכנסת באחד מהמגרשים בהם יוקצו הזכויות לקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד משה שוב.
- ד. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') המפורטת בסעיף ב'3-1 לעניין הקצאת זכויות ליחידת הקרקע בשטח של 1,026 מ"ר המהווה חלק מחלקות 25 ו 26 בגוש 6213, יש לפנות לשמאי התכנית ולהורות על תיקון לוח ההקצאות בהתאם לסיכום בין העירייה ובעלי הקרקע.
- ה. בהמשך להתייחסות הצוות בטבלה להתנגדות מס' 11 (חב' רמ-נח בע"מ וכו') והתנגדות מס' 12 (חברת היכלי בידור וכו') ביחס לריכוז זכויות בניה במגרש אחד לכל אחת מהחברות, מורה הועדה לשמאי התכנית (אברהם כץ) לבחון את הקצאת הזכויות לחברות הנ"ל ככול האפשר בהתאם לבקשתם.
4. הועדה מנחה כי זכויות הבניה המוקצות לעירייה ינותבו לטובת מימוש דיור בר-השגה.
5. בכפוף לכל האמור לעיל ויתר התנאים המפורטים בתכנית עצמה, מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפיננסיים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית והסיכומים בניהם כאמור לעיל.

ח"ד הצוות:

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

לתשומת לב הועדה טרם הופקדו כתבי שיפוי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3828 - ככר גרונימן דיון בהפקדה	25/06/2008 - 0019-08ב' 7

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

שכונת רמת אביב א'.

כתובת:

תל אביב - יפו
רחוב גרונימן.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6772	מוסדר	חלק מהגוש		8-9,

שטח התכנית: כ- 0.25 דונם.

מתכנן: ציפרוט יהושע-אדרי'.

יזם: עיריית תל אביב - יפו, ע"י חב' אחוזות החוף בע"מ.

בעלות: עת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: שצ"פ ושפ"פ פנויים, עם מעט עצים.

מצב תכנוני קיים: שצ"פ ושפ"פ ע"פ תב"ע 2310, 408.

מצב תכנוני מוצע: הקמת ככר תנועה, ע"מ להסדיר התנועה ברחוב ולשיפור הבטיחות, תוך הרחבת הדרך הקיימת והפיכת חלק משפ"פ עירוני ומשצ"פ לדרך.

זמן ביצוע: מיידי.

חוו"ד נוספות:

לאור בקשת תושבים והנחיצות התנועתית לככר, כפי שהוצגה ע"י שלמה פלדמן-מנהל אגף התנועה, מנחה אדרי' עודד גבולי-סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע, לקדם התב"ע הנדרשת. בשלב הביצוע, יש לתאם מול אגף שפ"ע לגבי שמירת/העתקת מס' עצים, כנדרש מול העבודות.

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12.6.2008.
חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12.6.2008.

התוכן	מס' החלטה
תא/2658 - קרית עתידים - הרחבת שימושים דיון בהפקדה	25/06/2008 - 0019-008-ב' 8

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המחוזית

מיקום:

מתחם קרית עתידים, מזרחית לנווה שרת.
מתחם ע"י הרחבות ראול ולנברג,
דבורה הנביאה ושטחים חקלאיים.

כתובת:

ולנברג ראול

דבורה הנביאה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338				10,42,46,48,50,56,69,71,73

שטח התכנית: 102.20 דונם

מתכנן: ציפרוט יהושע-אדר'

יזם: " עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ "

בעלות: עיריית ת"א-יפו, ממ"י, "עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ "

מצב השטח בפועל:

בנוי ברובו (נותרו 2 מגרשים פנויים), מגדל המשרדים נמצא בשלבי בניה מתקדמים.

מדיניות קיימת:

לעדכן ולהרחיב את השימושים המותרים בקרית עתידים, ברוח הזמן והמקום, מבלי לשנות את אופי הקריה או לפגוע ביחודיותה בסביבת ההי-טק.

מצב תכנוני קיים:

1. בשנת 1997 אושרה תב"ע 2658 – "הוספת זכויות בקרית עתידים" - אשר קבעה תוספת זכויות בניה לקריה בשטח של עד 172,500 מ"ר (שטחים עיקריים). הבניה הנוספת תוכננה מעל בנינים קיימים ובתחום המגרשים הפנויים הנותרים.
2. בשנת 2005 אושרה תב"ע 2658 ב - "שינוי תכנית בינוי לקרית עתידים" – שמטרתה היתה לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע, בין היתר, ע"י :
 - א. הגבהת המבנים בחלק הצפוני של הקריה במגרשים 8,9,11 עד ל-35,25,17 קומות בהתאמה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. הגדלת חלקם, עד 5000 מ"ר, של השטחים העיקריים המיועדים לשירותי מסחר, שירותים אישיים ושירותים לתעשיות בקריה, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבניה.
 - ג. הרחבת השימושים המותרים בקריה לשימוש למרכז רפואי אישפוזי.
 - ד. הגדלת היקף שטחי השירות מתחת לקרקע ל-146,000 מ"ר בקריה, וקביעת 65,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לשצ"פ המזרחי ולדרך השירות המזרחית.

3. עפ"י התכניות המאושרות, נקבע אזור זה ביעוד של "תעשייה ומלאכה עתירת מדע", השימושים המותרים כיום הם :
תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון : מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, שרותים נלווים לשרות התעשייה וכיתות לימוד, שירותי אספקה מרכזיים לקריה, מסחר נלווה לקריה, כגון : חנויות, בנקים וסוכנויות ובתי אוכל והעתקת מרכז אשפוזי רפואי פעיל.

מצב תכנוני מוצע :

חברת "עתידיים" מבקשת להרחיב את השימושים בקריה ברוח הזמן והמקום תוך שמירה על היתרון היחסי וההתמחות הקיימים כיום במתחם.
השימושים המבוקשים מעבר לנ"ל, הם :

- א. משרדים
- ב. מלונאות עסקית
- ג. חדרים לכינוסים
- ד. רווחת המשתמשים במקום

יש לציין כי הרחבת השימושים הינה במסגרת השטחים המאושרים ואין בה כדי להוסיף זכויות על המאושר כיום.

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

ממליץ לאשר את הפקדת התכנית להרחבת השימושים למתחם קרית עתידיים ל-

- א. משרדים
- ב. מלונאות עסקית
- ג. חדרים לכינוסים
- ד. רווחת המשתמשים במקום

מעבר למאושר בתכנית הראשית 2658 על שינוייה, במסגרת הזכויות המאושרות, בכפוף להוספת התנאי הבא בהוראות התכנית :

"תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לצרכים פרוגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר".

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

התוכן	מס' החלטה
- שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2008 - 0019-08ב' - 9

מטרת הדיון: שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 חלקה 696 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

מסלול: שינויים לתכנית עיצוב.

מיקום: מצפון: מגרש מגורים (רח' עיר שמש 60)
ממזרח: רחוב מצביאים
ממערב: שב"צ

כתובת: רח' בן-גל (דג"מס) מיכאל 2

גוש חלקה: חלקה 696 בגוש 6624.

מסמכי רקע: תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

בעלות: פרטיים.

רקע: תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים.

שטח התכנית מחולק למבניים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1997 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדר' אבינעם שפר).

קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים (גודלן וצורתן יש לתאם עם אדריכל הרישוי). צורת הגג תהיה דו שיפועי לפחות.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.

1. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.	עיצוב שטח פרטי פתוח
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
1. החנייה תהיה מקורה ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 2. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.	חניה
1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.	גדרות
1. העמדת המבנים בתחום המבנן תהינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.	גמר חיצוני (כולל גדרות)
קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.	תכניות המבנים

מצב השטח בפועל: במבנן זה 9 מגרשים. שני המגרשים הגובלים במגרש הנדון מצפון בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 1997). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

מצב תכנוני קיים: בתאריך 05/03/1997 (מס' החלטה 185-ב'6) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 619 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה. כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 9 מגרשי מגורים, קוטגיים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

מצב תכנוני מוצע: מבקשים לאשר שינויים במגרש הדרום מערבי (חלקה 696) ובמבנן 619 כולו (למעט מגרשים 697 ו-698 הבנויים), כדלקמן:
1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון הגג כדו שיפועי לפחות ובתנאי מתן פתרון אחיד למבנים הצמודים (אותה חלקה).
* יש לציין כי תשריט העיצוב מציג פתרון לגג דו שיפועי והוראה זו באה להדגיש את האפשרות לגג דו שיפועי לפחות.

חוו"ד צוות צפון (מוגש ע"י אדר' אביעד מור): ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל.

התוכן	מס' החלטה
- שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2008 - 0019-08ב' - 9

התוכן	מס' החלטה
- שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2008 - 0019-008' - 10

מטרת הדיון: שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 חלקה 601 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

מסלול: שינויים לתכנית עיצוב.

מיקום: מצפון: מגרש מגורים
מדרום: מגרש מגורים
ממזרח: רחוב עיר שמש
ממערב: שצ"פ

כתובת: רח' וינשטין נחום 1

גוש חלקה: חלקה 601 בגוש 6624.

מסמכי רקע: תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

בעלות: פרטיים.

רקע: תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 2003 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן.

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים (גודלן וצורתן יש לתאם עם אדריכל הרישוי). צורת הגג תהיה דו שיפועי לפחות.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	3. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן

שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 4. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.	
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
3. החנייה תהיה מקורה ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 4. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.	חניה
3. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.	גדרות
3. העמדת המבנים בתחום המבנן תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 4. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
3. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 4. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.	גמר חיצוני (כולל גדרות)
קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.	תכניות המבנים

מצב השטח בפועל : במבנן זה 9 מגרשים. שני המגרשים הגובלים במגרש הנדון מצפון בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 1997). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

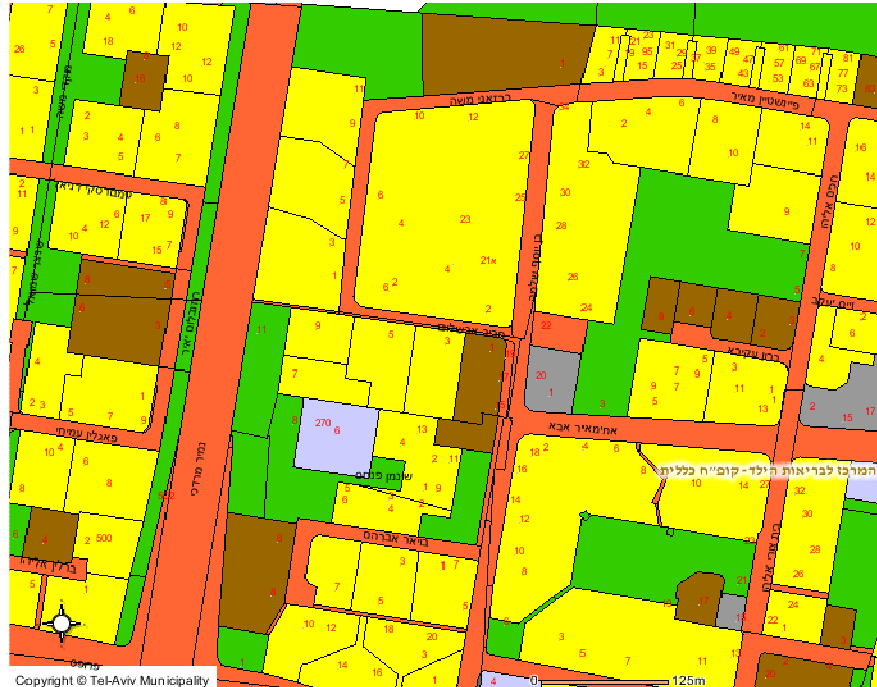
מצב תכנוני קיים : בתאריך 27/08/2003 (פרוטוקול 15-2003 ב' מס' החלטה 12) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 604 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה.
כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

מצב תכנוני מוצע : מבקשים לאשר שינויים במגרש הצפון מערבי (חלקה 601) ובמבנן 604 כולו (למעט מגרשים 603 א, 598 א, 598 ב, 599 ו-600 הבנויים), כדלקמן:
1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון הגג כדו שיפועי לפחות, ובתנאי מתן פתרון אחיד למבנים הצמודים (אותה חלקה).
* יש לציין כי תשריט העיצוב מציג פתרון לגג ארבע שיפועי והוראה זו באה להדגיש את האפשרות לגג דו שיפועי לפחות.

חוו"ד צוות צפון (מוגש ע"י אדר' אביעד מור) : ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל.

התוכן	מס' החלטה
- שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2008 - 108-0019 10

תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.



מיקום: רמת אביב ג', המגרש מצפון למתחם נופי – ים, ממערב למגרש למבני ציבור (טרם בנוי), מדרום לרח' אבשלום חביב וממזרח למגרש מגורים הדומה למגרש זה מכל הבחינות

כתובת: אבשלום חביב 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
244	מוסדר	6631

שטח התכנית: 4.145 מ"ר

מתכנן: אדריכל רמי וימר.

יזם: גימל על המים בע"מ.

בעלות: גימל על המים בע"מ, מר חיים כצמן.

מצב השטח בפועל: ריק מבניה.

רקע הדברים

מצב תכנוני קיים : על השטח המתחם כולו חלה תכנית מתאר מקומית 2553, מאושרת משנת 2001. בהוראותיה דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לפני הוצאת היתרי בניה על שטחה.

כל שטח התכנית מחולק ל- 4 מגרשי בניה למגורים לסה"כ כ-147 יחידות דיור ו מגרש אחד למבני ציבור.
זכויות הבניה למגרש עליו דנים כעת הם :
מגרש מספר 1 – 43 יח"ד.
מספר קומות מירבי 14.

שטחים עיקריים : שטח ממוצע ליח"ד 120מ"ר X 43 יח"ד = 5.160 מ"ר
שטחי שירות מעל הקרקע : 65% מסך שטחים עיקריים.
שטחי שירות מתחת לפני קרקע : 35% מהשטחים העיקריים.
מרתפים : יותרו 2 קומות מרתף לחניה עד גבול המגרש למעט שמירה על קו בניין קדמי(לכיוון רח' אבשלום חביב). השימושים לפי תכנית מתאר "ע-1", החניה תהיה כולה תת קרעית והתכנון תכלול 2 מקומות חניה ליח"ד. תכנית העיצוב תקבע את גובה מירבי של הבנינים ומפלסי ה- 0.00 .

בתאריך 07/07/2004 פרוט' 17 – 2004' החלטה מס' 2, אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב לכל המתחם הכוללת :

- תכנית קומת מרתף(אחת), תכנית קומת קרקע - תכנית פיתוח של 4- המגרשים וההקשר למתחם הדרומי, והפרדה בין נגישות הרכבים להולכי הרגל במגרשים.
- כמו כן, גבהים אבסולוטיים של הקרקע הן בתוך המגרשים הן בהקשר עם הרח' הקיים ומיקום של הפונקציות השונות לתפקוד הבניין.
- תכנית גגות – מציגה אפשרות לדירוג הקומות העליונות.
- חתכים – חתכים עקרוניים המראה אפשרות לקומת מרתף נוספת, את גבהי ה- 0.00 ביחס לגבהים של רחוב חביב הקיים ולפרוייקט נופי ים מדרום.
- חזיתות – חזיתות עקרוניות, הכוללות גבהים אבסולוטיים.
- תכנית פיתוח ועיצוב נוף- המפרט את חלוקת השטחים הפרטיים והציבוריים של המגרשים כולל גבהי הקרקע, מיקום צינור ניקוז מאספ הנדרש ע"י אגף המים, חתכים עקרוניים עם יחס בין
- גבהי הקרקע של 2 הפרוייקטים(עם נופי ים), פרט הגדר/קיר לכיוון הרחוב ובין המגרשים והגנינות הפרטיות ופרט כניסה לבניין.
- החלטת הועדה היתה לאשר את התכנית לאחר ביצוע תיקונים טכניים ובתנאי הכנסת סעיף גמישות בהוראות התכנית המאפשר למהנדס העיר לאשר שינויים לא מהותיים מבחינה אדריכלית ועיצובי או דרישות אחרות הנובעות מהצורך לשמור על הרצף העל קרקעי והתת-קרקעי בין 2 הפרוייקטים.

כמו כן בגלל הבינוי החרגי הנושא הובא ע"י אדריכלית העיר לדיון בוועדה האדריכלית בראשות מה"ע. יתקבלו הערות על הבלטת הקומות העליונות, שמעבר לקונטור הבניין.

האדריכל ביצע שינויים במבנה וכשהנושא הובא לאישור ועדת רישוי התקבלה חו"ד היוע"מ שהשינויים המבוקשים מצריכים אישור הועדה לתכנית העיצוב החדשה למגרש זה.

מצב תכנוני מוצע :

מבקשים לאשר למגרש מספר 1 /חלקה 244 בגוש 6631, תכנית עיצוב המשנה את התכנית המאושרת בנקודות שלהלן :

- מפלס ה- 0.00 + : מאושר 31.50 +
מוצע 31.00 +
- הכניסה להולכי רגל למבנה מהדופן המזרחית לדופן המערבית.
- תכנית המבנה המוצע צרה יותר וארוכה יותר לכוון צפון אך נמצא בתחומי קווי הבניין המותרים.
- היציאות של דירות הגן וגינותיהן פונות מזרחה ולא מערבה.
- כל החניות תת קרקעיות.

- רחבת כיבוי אש במיקום שונה.
- מספר הקומות המוצע : קרקע + 15 ללא תוספת קומה טכנית(במקום 14 + קרקע + קומת - חדרי יציאה לגג)
- יצוין שתכנית שתי הקומות העליונות מוקטנת ביחס לקומות טיפוסיות שמתחתיהן.
- גובה הבניין המוצע עד גובה אבסולוטי המירבי המותר : 84.00 +.
- על הגג אין מתקנים מזוג אוויר וכד' – כל אלו ממוקמים בקומת המרתף התחתון.
- מוצע בניית 2 מרתפים.

כמו כן בגלל הבינוי החרוג הנושא הובא ע"י אדריכלית העיר לדין בוועדה האדריכלית בראשות מה"ע. יתקבלו הערות על הבלטת הקומות העליונות, שמעבר לקונטור הבניין.

האדריכל ביצע שינויים במבנה וכשהנושא הובא לאישור ועדת רישוי התקבלה חו"ד היוע"מ שהשינויים המבוקשים מצריכים אישור הוועדה לתכנית העיצוב החדשה למגרש זה.

לאחר ביצוע תיקונים לעיצוב המבנה (ע"י אדריכל וימר) שנדרשו בחזית המזרחית, הצוות המקצועי ביקש להוסיף משרביות עץ כדאי "לסגור/לעדן" את החללים הפתוחים המרובים שיבצרו בחזית זו.

כמו כן לשלב גינות בשילוב עם הקורות בקומות הפתוחות וזאת בתאום עם מח' רישוי בניה.

טבלת השוואה : מגרש מס' 1 – חלקה 244 בגוש 6631

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	43	מספר יחידות דיור	
"	120 מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור	
"	$8.514 = 5160(ע) + 3.334(ש)$	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
"	205%	אחוזים	
15 קומות מעל קומת כניסה ללא קומה טכנית.	14 מעל קומת כניסה + חדרי יציאה לגג	קומות	גובה
84 מטר =	84 מטר = 52.50 +	במטרים	
	13.5% כ-	תכסית	
76 מקומות חניה תת קרקעיים	86 מקומות חניה תת-קרקעיים	מקומות חניה	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אורן קלריס, אדרי')

אישור תכנית עיצוב זו לשיקול דעת הוועדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק.

יזם: פז-חברת נפט בע"מ.

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל: בחלקה מספר 10 ממוקמת תחנת תדלוק הכוללת גגון למשאבות, משרדי התחנה ושרותי סיכה ורחצה. חלק מחלקה 9 (ע"פ תכנית נס לגויים מגרש 901) – מגרש ריק.

בתאריך **22.01.2003** דנה הועדה המקומית בתכנית (התכנית מציעה שינוי יעוד המתחם למגרש מיוחד המשלב תחנת תדלוק, מסחר ומשרדים והגדלת אחוזי הבניה. – רצ"ב 1: דרפט לועדה) והחליטה לאשר את התכנית בתנאים מוקדמים להמשך קידום התכנית:

1. המבקשים יבצעו בדיקות קרקע ואיטום המשטחים הסדוקים כיום בתחום תחנת הדלק.
2. התכנית לא תקודם כל עוד לא יטופלו כל ליקויי איכות הסביבה וזאת בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה בעירייה.
3. בכפוף לאמור בסעיפים 1,2 לעיל, הועדה מאשרת את חו"ד הצוות לחלופה המשלבת את תחנת התדלוק בבניין, להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
 - א. תאום סופי לנושא תנועה וחניה עם אגף התנועה.
 - ב. תנאי להוצאת היתר בניה הוא תאום תכנית הבינוי עם הצוות.
 - ג. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
 - ד. תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה, קרי לערוך איטום בהתאם להוראות משרד איכ"ס ובדיקת זיהום קרקע. **את התוצאות יש להעביר לחברי הועדה.**

המשרד לאיכות הסביבה במכתבו מיום 24.07.2003 המצ"ב מפרט את דרישותיו מהתחנה ומתנה את המשך קידום הפרויקט במילוי הדרישות (רצ"ב 2).
על פי נציג יזם התכנית (חברת פז) מולאו כל הליקויים והדרישות בהתאם להחלטת הועדה (רצ"ב 3).
רצ"ב 4 מכתב מטעם המשרד לאיכות הסביבה המאשר כי למשרד לאיכות הסביבה אין דרישות נוספות.
חברת פז מבקשת לקדם את התכנית להפקדה ולדיון בועדה המחוזית.

המלצת הצוות:

מומלץ להמשיך את קדום התכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 22.01.2003. יש לקבוע הוראות בתכנית על פי דרישות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו ודרישת המשרד לאיכות הסביבה, לפינוי והריסת התחנה ולהקמת תחנות דלק חדשות.

החלטת ועדה מתאריך 31.10.2007:

לשוב ולדון לאחר הצגת סקר זיהום הקרקע במתחם התחנה הקיימת.

בתאריך 14.04.2008 התקיימה ישיבה אצל יו"ר הועדה המקומית, עו"ד דורון ספיר, בה הוצג בפניו תוצאות סקר הקרקע והתייחסות המשרד לאיכות הסביבה לתוצאות הסקר.
לאחר ברור שנעשה ע"י דורון ספיר עם הגורמים הרלוונטיים במשרד לאיכות הסביבה התקבל אישור מדורון ספיר לקדם את התכנית לדיון בועדה המקומית.
מטרת הדיון היא להציג בפני חברי הועדה את תוצאות סקר זיהום הקרקע ולקדם את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית. תוצאות הסקר באופן כללי מראות כי לא ניתן להצביע על זיהום בדלקים בתחנה ולא קיים נתיב סיכון על ידי מי השתיה באזור. ניתן לעיין בסקר המלא אצל רבקה פרחי, צוות יפו - דרום.

החלטת מה"ע:

ישיבה קודמת מספר 1-2003 מתאריך 22/01/2003 סעיף **10 החלטת ועדה:**

הועדה מאשרת התכנית - תנאים מוקדמים להמשך קידום התכנית:

1. המבקשים יבצעו בדיקות קרקע ואיטום המשטחים הסדוקים כיום בתחום תחנת הדלק.
2. התכנית לא תקודם כל עוד לא יטופלו כל ליקויי איכות הסביבה וזאת בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה בעירייה.
3. בכפוף לאמור בסעיפים 1,2 לעיל, הועדה מאשרת את חו"ד הצוות לחלופה המשלבת את תחנת התדלוק בבניין, להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
 - ה. תאום סופי לנושא תנועה וחניה עם אגף התנועה.
 - ו. תנאי להוצאת היתר בניה הוא תאום תכנית הבינוי עם הצוות.
 - ז. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
 - ח. תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה, קרי לערוך איטום בהתאם להוראות משרד איכ"ס ובדיקת זיהום הקרקע. את התוצאות יש להעביר לחברי הועדה.

ישיבה קודמת מספר 25-2007 מתאריך 31/10/2007 סעיף 5 החלטת ועדה: לשוב ולדון לאחר הצגת סקר זיהום הקרקע במתחם התחנה הקיימת.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וארנון גלעדי.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 25/06/2008 '08-0019 13 -
תא/מק/3732 - בית ציפורן (2) המשך דיון בהתנגדות נוספת	

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות (2).

1. שיפור התכנון - שינויים בבינוי כתוצאה מפיתוח השטחים הפתוחים ומהנחיות השימור בתהליך קידום התכנית.
2. שינוי הגדרת שטחי הבניה **הממומשים** ע"פ הבינוי בתכנית זו, ללא שינוי זכויות הבניה מהתכנית הראשית התקפה, כך שיכללו גם את השטח המיועד למרפסות פתוחות ומקורות כשטח עיקרי לבניה.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית

מיקום: רחוב נחמני פינת רחוב אחד העם- קצה דרומי של תכניות לב העיר.
כתובת: אחד העם 45 פינת נחמני 27, אחד העם 47, מזא"ה 36.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7453		21, 2025, 9, 8	

שטח קרקע: בתחום הקו הכחול כ- 2.110 דונם (מתוכו כ-1.7 דונם מגרש המגורים)

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: פרטיים, הוועדה המקומית עיריית תל אביב-יפו
בעלות: פרטיים, הוועדה המקומית עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

- על המגרש קיימים שלושה מבנים ומגדל מים :
1. מגדל המים ברח' מזא"ה 36 א'. נמצא במגרש נפרד. הוגדר כבניין מסוכן.
 2. בית- צפורן, ברח' אחד העם 45 פינת נחמני 27, (מבנה לשימור) שחלק גדול מהחלקה פנוי. הבניין שופץ לפני כמה שנים, ומרפסותיו הקדמיות נסגרו בהסכמה שיפורקו בעתיד.
 3. רחוב אחד העם 47 – בניין מגורים בן שתי קומות .
 4. מבנה ישן ורועע (לא על חזית רחוב) של המוסד החינוכי שבמגרש השכן, המשמש כחדר התעמלות וחדר כושר. נמצא בחלקו על מגרש המגורים של "בית ציפורן" וחלקו על המגרש הציבורי .
- המבנה מיועד להריסה ובניה מחדש בתחום המוסד החינוכי (מע"ן- מרכז עירוני לנוער) כמשימת פיתוח מתוקף התוכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י חזרה של מגורים ללב העיר - מרכז העיר ההיסטורית.

- מצב תכנוני קיים:** התוכניות החלות על המגרש הן על פי "לב העיר" 2385, 2720, ג', וע'. בית ציפורן ומגדל המים מוגדרים כמבנים לשימור א' ע"פ תב"ע 2385 "לב העיר קטע ג'":
1. "בית צפורן" ברח' אחד העם 45 פינת נחמני 27 הינו מבנה לשימור א' ביעוד "מגורים מיוחד" על פי תכנית "לב העיר" 2385. הבנין נמצא על חלקה שגודלה מעל 1000 מ"ר.
 2. בניין מגורים ברחוב אחד העם 45. בניין בן שתי קומות ביעוד מגורים מיוחד.
 3. מגדל המים, ברח מזא"ה 36 א'. הבניין הינו מבנה לשימור א במגרש נפרד. יעוד המגרש : בניין בעל אופי ציבורי. (המבנה הוגדר כבניין מסוכן)

4. מבנה עזר המשמש כחדר התעמלות של המוסד החינוכי שבמגרש השכן, הנמצא בחלקו על מגרש ביעוד "מגורים מיוחד".

המבנה מיועד להריסה ובניה מחדש בתחום המוסד החינוכי של מע"ן (מרכז עירוני לנוער) כמשימת פיתוח מתוקף התוכנית המוצעת.

ע"פ תכניות לב העיר ע"פ תכניות לב העיר ההוראות הן :

1. זכויות הבניה למגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר הנם 280%.
2. מס קומות מותר : גובה של עד שש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
3. קווי הבניה המותרים במגרשים ששטחם גדול מ- 1,000 מ"ר (לאחר איחוד חלקות) :
 - קו בניין קדמי : 5.00 מ' או עפ"י הקיים בסביבה.
 - קו בניין צידי : 4.60 מ'.
 - 4. הצפיפות המותרת : לפי חישוב ממוצע של 75 מ"ר לדירה לבנין הקיים. וממוצע של 85 מ"ר לדירה לבנין החדש.

מצב תכנוני מוצע :

איחוד המגרשים "מגורים מיוחד" והגדרת תחום מותר לבניית 2 מבנים חדשים, ושימור שני המבנים ע"פ העקרונות הבאים :

1. שימור

- 1.1 שימור מגדל המים (להלן מבנה א') והחזרתו למצבו המקורי לפי הנחיות צוות השימור, על פי תיק התייעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
- 1.2 שימור "בית צפורן", (להלן מבנה ב') (אחד העם 45 פינת נחמני 27) והחזרתו למצבו המקורי על פי תיק התייעוד והנחיות מחלקת השימור, בנוסף לכך מוצעת לבניין תוספת בניה של קומה בנסיגה ובניין חדש בעורף המבנה (מבנה ד').

2. בניה חדשה :

- 2.1 הריסת מבנה קיים, באחד העם 47 והקמת בניין חדש במקומו על פי מתווה והנחיות כמופיע בנספח הבינוי. (להלן "מבנה ג'").
- 2.2 הריסת מבנה קיים, במזא"ה 36 והקמת בניין חדש במקומו על פי מתווה והנחיות כמופיע בנספח הבינוי. (להלן מבנה ד').
- 2.3 זכויות הבניה נגזרות מנפח הבניה האפשרית לפי נספח הבינוי, שיהיה מחייב בחלקו, בשטח התחום על ידי קווי הבניין וגובה המותר. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה שלא נוצלו ממגרש זה למגרש אחר. השטח המוצע לבניה כיום הינו כ- 4,650 מ"ר כולל שטחי מרפסות (ולא 4,200 מ"ר, ללא שטחי מרפסות). שטחים אלה הינם שטחי בניה מעל הקרקע, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. שינוי הבינוי נוצר בעקבות תיאום עם מחלקת השימור ואדריכלית העיר, כל זאת במסגרת השטחים המותרים לפי תב.ע.
- 2.4 בנוסף יותר שימוש במרתפים לשטחים מוצמדים לדירות (עם חצרות אנגליות עד גבול מגרש בחזיתות צדדיות) לפי תכנית ע'1
- 2.5 מספר הקומות במבנה ג' :
 - גובה הבנין יהיה שש קומות מתוכן חמש קומות מלאות (בדיון הקודם- היו ארבע קומות מלאות) מהקרקע.
 - קומה ששית תבנה בנסיגה, על פי נספח הבינוי. (בדיון הקודם – קומה חמישית וששית יבנו בנסיגה)
- 2.6 מספר הקומות במבנה ד' :
 - גובה הבניין כולל קומת חדרי יציאה לגג יהיה נמוך מגובה מעקה גוף המים של מגדל המים, ולא יעלה על גובה של 51.12 מ'. (בדיון הקודם – היתה מגבלה של : לא פחות מ- 3.00 מ' מגובה זה, אך בקו בנין קטן בהרבה (15 מ' לעומת 8 מ').
 - גובה לא יעלה על שש קומות כולל קומת קרקע, לא כולל קומת חדרי יציאה לגג בנסיגה (בדיון הקודם היתה הנחיה לקומת קרקע מפולשת חלקית שתשמש כמעבר לציבור, אך הבינוי החדש, שמגדיל את הגינה הרציפה, משפר את המרחב שעומד לשימוש הציבור.

- (הבניין יבנה בצמוד למבנה ב', בית צפורן, בעקבות שינוי בינוי בתיאום עם מחלקת השימור ואדריכלית העיר (בדיון הקודם היה ביניהם מרחק של 5 מטר).

2.7 גובה בניה:

- גוף מגדל המים, לא כולל המנורה, שגובהו ע"פ תיק התיעוד הינו 54.05 מ' מעל פני יהיה הנקודה הגבוהה ביותר במתחם.
- (ההנחיה שהבינוי יהיה נמוך ב3 מ' מתוף מגדל המים, במטרה שקוו הרקיע שלו ישאר פתוח למבט, שונתה ל: גובה המבנים לא יעלה על גובה של 51.12 מ').
- קומת חדרי יציאה לגג תהיה בגובה 4.00 מ' ברוטו מפני ריצוף עד מעקה הגג הבנוי.

2.8 שינוי קווי בניין:

- קו בניין קדמי קיים לרחוב אחד העם: 5.00 מטר או בהמשך לרוב הבניינים הבנויים ברחוב.
- קו בניין קדמי מוצע לרחוב אחד העם: בין 2.00 ל-2.25 מ', בהמשך לקיים בבניינים הבנויים ברחוב.
- קו בניין קדמי מוצע לרחוב מזא"ה (מאחורי מגדל המים): 15.00 מ'.
- קו בניין צידי קיים ברחוב אחד העם מזא"ה ונחמני: 4.60 מ'
- קו בניין צידי מוצע ברחוב אחד העם מזא"ה ונחמני: 2.70-3.00 מ' (בדיון הקודם היה 2.70-5.00 מ'). (קו בניין נקודתי 2.50 לבניין בפנית מזא"ה אחד העם).
- כל זאת על פי נספח בינוי.

2.9 הקלה בקווי הבנין תחשב כסטיה ניכרת.

- 2.10 תותר בניית מרפסות פתוחות מקורות הבולטות מקו חזית קדמית ב 1.00 מ'. אורך המרפסות יהיו עד 2/3 מאורך החזית.
- לא תותר בניית מרפסות קופצות. תאסר סגירתן של מרפסות אלה, ותירשם עבורן הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.
- 2.11 לא יהיו מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין.
- 2.12 לא יהיו מתקנים טכניים גלויים על גג המבנים לרבות מערכת סולרית. אלה יוסתרו ע"י מעקה הגג.
- 2.13 תותר התקנת אנטנה או צלחת לוויין לטלוויזיה במקום נסתר בגג.
- 2.14 תותר בניית פרגולה מבטון, בנסיגה משמעותית, בקומת המגורים העליונה.

3. תנאים להיתרי בניה:

שימור מגדל המים לפי הנחיות מחלקת השימור.

- 3.1 תכנון והבטחת ביצוע של השטח שבתחתית המגדל לשימוש הציבור (להלן "גינה")
- 3.2 פיתוח השטח בין הבניינים ג-ד כשטח ב"זיקת הנאת למעבר הציבור", כהמשך לשטח בתחתית המגדל. רישומו ככזה אצל רשם המקרקעין.
- 3.3 הבטחת פתרון תכנוני וביצועי לשטחים ששימשו את מע"ן ונהרסו, במזא"ה 34. (אולם ספורט, חדר כושר ושלושה מחסנים)
- 3.4 **במידה ומגרש החניה של מע"ן יפונה לטובת בניית חדר כושר ו/או אולם ספורט, כנאמר בסעיף הקודם, על היזם לכלול מספר מקומות חניה חלופיות בחניה התת קרקעית של פרויקט המגורים.
- 3.5 לאור משימות הפיתוח הרבות מהמקובל בפרויקט זה, מבוקש על ידי היזם:
 - 3.5.1 הטיפול בפתרון הנושאים ירוכז על ידי נציג אחד המוסמך על כל הגורמים בעיריה.
 - 3.5.2 ההסכמה על כל הנושאים הנ"ל תהווה תנאי להיתר בניה.

יחס לתכניות תקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. הוראות תכנית זו תהוונה שינוי חלקי לתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.
2. הוראות תכנית מתאר "ע- מרתפים" על שינויה, כולל על 1, תחולנה בתחום תוכנית זו, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים לאחר איחוד	נתונים	
כ- 270% 4,650 מ"ר כולל שטחי מרפסות (לעומת 4,200 מ"ר ללא מרפסות) שאושרו בדיון הקודם. שינוי זה באישור מח' השימור ואדרי' העיר.)	280% 4,746 מ"ר (5,050 מ"ר ברוטו לאחר הוספת זכויות בניה למרפסות ולחדרי יציאה לגג)	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
6 מהקרקע	6 מהקרקע או ע"ע	קומות	גובה
מתחת לגוף מגדל המים (בדיון קודם היה 3 מ' מתחת להני"ל) (24.5 מ' כולל קומת חדרי יציאה לגג)	21.5 מ' מהכניסה הקובעת לבנין	מטרים	
ע"פ תקן	ע"פ תקן	מקומות חניה	

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

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

חו"ד הצוות:

הצוות ממליץ לאשר את התכנית המוצעת בתנאים הבאים:

1. עמידה בדרישת אגף הנכסים: סיכום הנושאים של אולם הספורט, חדר הכושר
 ו-3 המחסנים הצמודים אליהם ומציאת פתרון חלופי לשימושים הקיימים במתחם יהוו כתנאי
 להפקדת התוכנית.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. עפ"י דרישת אגף הנכסים: תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום עם העירייה המבטיח פתרון
 תיכנוני וביצועי לאולם הספורט, חדר הכושר ו-3 המחסנים הצמודים אליהם, המהווים פתרון חלופי
 לשימושים קיימים אלה במתחם.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הוא רישום זיקות הנאה לציבור למעברים שסומנו ככאלה.
3. התחייבות היום שלא יתבע את העירייה בגין אי ניצול מימוש של מלוא זכויות בניה, בשל העובדה שע"פ
 מגבלות הנפח בתכנית זו לא ניתן לממש 280% אלא פחות מכך.

חו"ד הצוות לדיון נוסף:

הצוות ממליץ לאשר את התכנית המוצעת בדיון החוזר בתנאים הבאים:

1. אימוץ המלצות הצוות מהדיון הקודם והדרישות המפורטות בהחלטת הועדה מהדיון הקודם.
2. הפרדת שטחי הבניה העיקריים המוגדרים כשטחים למרפסות פתוחות ומקורות מסך שטחי
 הבניה העיקריים האחרים, ורישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירתן,
 כתנאי לאיכלוס (התחייבות לכך כתנאי להוצאת היתר בניה).

החלטת מה"ע:

- ישיבה קודמת מספר 25-2006 מתאריך 22/11/2006 סעיף 7 החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. עפ"י דרישת אגף הנכסים: תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום עם העירייה המבטיח פתרון תיכנוני וביצועי לאולם הספורט, חדר הכושר ו-3 המחסנים הצמודים אליהם, המהווים פתרון חלופי לשימושים קיימים אלה במתחם.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה הוא רישום זיקות הנאה לציבור למעברים שסומנו ככאלה.
 3. התחייבות היזם שלא יתבע את העירייה בגין אי ניצול מימוש של מלוא זכויות בניה, בשל העובדה שע"פ מגבלות הנפח בתכנית זו לא ניתן לממש 280% אלא פחות מכך.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בתנאים הבאים:

1. אימוץ המלצות הצוות מהדיון הקודם והדרישות המפורטות בהחלטת הועדה מהדיון הקודם כמפורט בדראפט לעיל.
2. הפרדת שטחי הבניה העיקריים המוגדרים כשטחים למרפסות פתוחות ומקורות בסך שטחי הבניה העיקריים האחרים.
- * תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות לרשום הערה אצל רשם המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, לעניין אי סגירת המרפסות הפתוחות.
- * תנאי לאיכלוס רישום הערה בפועל אצל רשם המקרקעין עפ"י תקנה 27 בדבר איסור סגירתן של המרפסות.
3. תנאי לאישור התכנית חתימת הסכם עם מנהל אגף נכסי העירייה.

משתתפים: שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ושמוליק מזרחי.

- הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/02/2008	הארץ
21/03/2008	הצופה
22/02/2008	זמן תל אביב

רשימת מתנגדים:

1. גב' שרה שיף, גב' רחל רביד - אחד העם 49 פינת רחוב מאז"ה 38 ע"י עו"ד אפרים קרנון מרח' יבנה 15 תל-אביב
2. י.ג.נאמנויות בע"מ ח.פ. 513655902 עבור ננסי ספילברג - אחד העם 78 ע"י עו"ד שרון שפיגל ממשדד יאיר גרין ושות' רח' אבא הלל 15 רמת-גן
3. גב' קרין מוזס מרח' אחד העם 78 (קומה רביעית וגג) ע"י עו"ד תמר פיינברג, מרח' הסורג 2 ירושלים
4. מהנדס העיר תל-אביב - יפו

מענה להתנגדויות

המלצה	תשובה להתנגדות	טענת המתנגדים	המתנגד
		1. לעניין ההתנגדות לשינוי במספר הקומות	מתנגד מס' 1
לדחות את הטענה.	<ul style="list-style-type: none"> על פי התכנית התקפה (תכנית לב העיר 2385) במגרש מעל 1000 מ"ר מותרת בניית 6 קומות מלאות מעל קומת עמודים מפולשת. במצב המוצע מתוכנן : מבנה ג': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 5 קומות כולל קומת קרקע מלאה ובנוסף קומת גג חלקית. מבנה ד': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה ובנוסף קומת גג חלקית הבניין ממוקם דרומית מערבית לבניין ברח' אחד העם 49. מבדיקת הצללה שנעשתה נמצא כי צפויה הצללה מסוימת בחודשים אוקטובר עד פברואר משעות הצהריים. מס' הקומות המוצע במבנה ג' תואם למעשה את מס' הקומות המותר עפ"י תב"ע גם ללא איחוד חלקות, ומכאן שבכל מקרה של בניה חדשה המותרת עפ"י תב"ע תהיה הצללה מסוימת על הבניין המתנגד. המתנגדים ממוקמים בצומת הרחובות נחמני מזא"ה. המגרש פתוח לגמרי לכיוון מגדל המים והרחובות הגובלים. חשוב לציין כי מבנה המתנגדים מוגבה מהרחוב בנוסף להיותם גבוהים יחסית למגרשי התכנית בשל השיפוע הטופוגרפי התלול הקיים במקום. 	<p>1.1 (סעיף 4.1 בהתנגדות המצ"ב): "היות שמבנה ג' שבשטח התכנית ממקומם מכיוון דרום/דרום-מערב לחלקה הרי שעם הוספת הקומה הנוספת, היא תגרום להטלת צל על הבית כמעט בכל שעות היום דבר אשר יפגע באור הטבעי המגיע אל הבית מן השמש ולהחשכתו וכן לחסימת האוויר וזרימת האוויר אל הבית..."</p> <p>1.2 (סעיף 4.2 בהתנגדות המצ"ב): "...כתוצאה מכך תפגע זכותנו ו/או דיירי הבית לאור ואויר וכתוצאה מכך יפגע גם שווים של החלקה והבית..."</p> <p>1.3 (סעיף 4.3 בהתנגדות המצ"ב): לטענת המתנגדים מאחר והמצב התכנוני הנוכחי אינו מתיר הוספת קומות בבנינים, הרי שלא ניתן יהיה להקטין את נזקי ההצללה האמורה ע"י הוספת קומות לצורך השוואת המצב של הבניין למבנים ג' ו-ד' מבחינת הגובה היחסי ביניהם</p>	
		2. לעניין ההתנגדות לשינוי בקווי הבניין	מתנגד מס' 1
לדחות את הטענה.	<ul style="list-style-type: none"> קו בניין צידי מוצע ברחוב אחד העם, לבנין ג' בצד הצמוד למתלונן, הבנוי כבנין נפרד על מגרש נפרד, הוא 3.0 מ' כנדרש בתכנית הראשית התקפה. במצב הקיים בפועל קו בניין צידי, בין מבנה המתנגדים לאחד העם 45, קטן מהמבוקש, והינו כ- 2.15 מ'. התכנית הראשית מאפשרת להוסיף מעליו 	<p>2.1 (סעיף 5.1 בהתנגדות המצ"ב): התנגדות לכל שינוי בקווי הבניין באזור שבו גובלת החלקה בשטח התכנית</p> <p>2.2 (סעיף 5.2 בהתנגדות המצ"ב): הקטנת קווי הבניין תגרום לפגיעה בפרטיות של דיירי הבניין</p>	

	<p>בניה עד לגובה של 5 קומות ובנוסף ח.י. לגג גם בקו בנין זה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינוי בקווי הבניין נועד לאפשר ניצול זכויות הבנייה המותרות במגרש עפ"י תב"ע. • התכנית המוצעת כוללת בתוכה שימור ושיפוץ של מגדל המים והשמשתו לטובת הציבור, בנוסף לפיתוח השטח סביבו ומתן זיקת הנאה למעבר לציבור דרך המגרש. • כמו כן כוללת התכנית שימור בית צפורן והחזרתו למצב המקורי עפ"י תיק תיעוד והנחיות מח' השימור - כל זאת ע"פ סעיף 12.1.3 בתכנית הראשית התקפה 2385 "לב העיר". 	<p>2.3 (סעיף 5.5 בהתנגדות המצ"ב): הקטנת קווי הבניין עומדת בניגוד לעקרונות ורעיונות שביסוד תכנית השימור... הגדלת הצפיפות שבין המבנים תפגע באופן חמור במטרות תכנית השימור כולה וישנה את אופי האזור בניגוד מוחלט לכוונת תכנית השימור עצמה.</p> <p>2.4 (סעיף 5.6 בהתנגדות המצ"ב): פגיעה זו תוחמר פי כמה מהשילוב המבוקש בתכנית של הקטנת קווי הבניין מחד והוספת קומות מאידך.</p>
	3. לעניין ההתנגדות לשינוי אופי הסביבה ופגיעה בו	
<p>לדחות את הטענה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • על פי התכנית התקפה (תכנית לב העיר 2385) במגרש מעל 1000 מ"ר מותרת בניית 6 קומות מלאות מעל קומת עמודים מפולשת. • במצב המוצע מתוכנן: מבנה ג': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 5 קומות כולל קומת קרקע מלאה ובנוסף קומת גג חלקית. • מבנה ד': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה ובנוסף קומת גג חלקית • קיים שיפוע טופוגרפי תלול של כ- 2 מ' מפנינת הרחובות אחד העם מזא"ה לפינת הרחובות אחד העם ונחמני . • לאורך הרחוב קיימים מס' מבנים בחתך כולל של 6 קומות • התכנית מציעה שימור ושיפוץ מבנים לשימור ובנייה חדשה שעתידה לחזק את האזור. 	<p>3.1 (סעיפים 5-6 בהתנגדות המצ"ב): "... מתבקשת תוספת של קומה למבנים ג' וד' שיהפכו לבניינים בני (6) קומות ובנייתו של מבנה חדש בגובה של 24 מ' השקול לבניין בן 7-8 קומות. תוספת... מנוגדת לתב"ע הרלבנטית המאפשרת בניה של מבנים עד 5 קומות בלבד אלא שהיא מהווה פגיעה חמורה באופי הסביבה..."</p> <p>3.2 (סעיפים בהתנגדות המצ"ב 7-8-9): "... שינוי גבול הבניין מהתכנית הקיימת ... במרחק 2.25 מ' מגבול החלקה במקום 5 מ'." "שינוי גבול המגרש יוביל בהכרח לחריגה מקווי הבניין המותרים"</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • אחד העם 45 ואחד העם 49 הינם מבנים לשימור המרוחקים כ- 2 מ' מגבול המגרש. אחד העם 47 ממוקם כיום גם כן במרחק של כ- 2 מגבול מגרש. שינוי קו הבניין מ-4 לזה הקיים בבניינים הצמודים והסמוכים (במקרה זה 2.25 מ') אפשרי ע"פ הוראות התכנית הראשית בהקלה, ומומלץ באזור לב העיר, במטרה לייצר חזית אחידה לרחוב. • עפ"י התכנית המוצעת קביעת קווי 	

	הבניין הינה מחייבת על פי הרשום בתקנון ועל פי המסומן בתשריט.		
	4. לעניין הציפוף והחניה –		
לדחות את הטענה.	<ul style="list-style-type: none"> תוספת הבניה המבוקשת לא חורגת מהמותר לפי התכנית הראשית בנוגע לאחוזי הבנייה והציפוף לגבי נושא הגובה וקווי הבניין ראה התייחסות קודמת. כל בניין שיבנה מעל 2 קומות יסתיר את הנוף האורבני של מגדל המים. אין חריגה במס' הקומות המותר לפי התכנית הראשית במגרש העולה על 1000 מ"ר. בנוסף קומת הגג הינה קומה חלקית בלבד. 	<p>4.1 (סעיפים 10-11-12-13 בהתנגדות המצ"ב): "...תוספת הבניה המבוקשת, הן בגובהם של המבנים, הן באחוזי הבניה על החלקות והן בשינוי גבול הבניין, תגדיל באופן משמעותי את הצפיפות בשכונה, תפגע באיכות החיים בה וממילא תוביל לירידה בערך הדירות בה..." תסתיר את הנוף האורבני ומגדל המים הנשקפים מקומת הגג של הדירה וכן את מראה הים שממערב לדירה.."</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> התכנית מציעה ארבעה מרתפים תת קרקעיים העתידים לספק את צורכי החניה של הפרויקט בהתאם לתקן. אשר להזזת גבול המגרש, הרי שזהו המצב הקיים בפועל כיום ואינו מהווה הרעה למצב הנוכחי. 	<p>4.2 (סעיף 14 בהתנגדות המצ"ב): "תוספת הקומה לשני מבנים ובנייתו של מבנה נוסף בן 7-8 קומות כמו גם הזזת גבול המגרש והקטנת המרק שבינו לבין הכביש תחריף..את מצוקת החניה.."</p>	
	<p>זכות עמידה בוועדה בערר מס' 05/342 אהוד ורחל גרוס נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת נקבע, כי כאשר מדובר במרחק רב בין שני בניינים עקב שצ"פ שעובר ביניהם ובתוספת קווי בניין, הרי שהמרחק הרב בין הבניינים מוציא את המתנגדים, אשר ממוקמים באחד מהבניינים מגדר של "מי שעלול להיפגע" ביחס למבקשים, היינו הבניין השני</p>		מתנגד מס' 2
		המתנגדת מצטרפת לטיעונים שהוזכרו ע"י המתנגדים הקודמים, ובנוסף:	מתנגד מס' 3
לקבל את ההתנגדות בחלקה	בריכת השחיה והספא הם אך ורק לשימוש דיירי הבניינים שבתכנית.	5. (טענה מס' 6) בריכת-השחיה והספא יביאו קהל רב למקום ויהוו מטריד	
לדחות את ההתנגדות	במבנים לשימור מתבצע תהליך של תאום תכנון עם מחלקת השימור, הנותן מענה לנושא שלא ע"י תוספות חיצוניות, ולכן נהוג לא לחייב בתוספת אלמנטים אלה.	6. (טענה מס' 7) פטור ממסתורי כביסה ומרפסות שרות יפגע בשכנים.	
לדחות את ההתנגדות	ועדה זו דנה בנושאים תיכנוניים, ולא בנושאים קנייניים.	7. פגיעה בערך הנכס של המתלוננת (בכל סעיפי ההתנגדות)	
	8. התנגדות מהנדס העיר לעניין תיקונים טכניים וטעויות סופר		מתנגד מס' 4

לקבל את ההתנגדות	יש לתקן את הטעויות המפורטות.	<p>5.1 בסעיף 2.1.2 ס"ק ב' – נפלה טעות סופר. שינוי קו בניין צדדי מ- 4.6 מ' ולא 3.6 כפי שנרשם.</p> <p>5.2 בסעיף 2.1.3 ס"ק ב – נפלה טעות סופר במבנה ג' מבוקש 5 קומות כולל קומת קרקע מלאה ובנוסף קומת גג (קומה שישית) חלקית, ולא 6 קומות כולל קומת גג מלאה ובנוסף קומת גג (קומה שביעית) חלקית כמפורט בסעיף זה.</p> <p>5.3 בנספח הבינוי נפלה טעות סופר במספור הבתים אחד העם 45 ואחד העם 47</p>
------------------	------------------------------	---

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב יבנה 15 תל אביב 65791
 אבא הלל 15 ר"ג

אפרים קרנון
 שרון שפיגל עו"ד

בישיבתה מספר 0017-08'ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם שהוא לקו הבניה, גובה ושינוי אופי הסביבה. התנגדות של תמר פיינברג אשר הוגשה אחרי תקופה ההפקדה הושמע גם. עו"ד גד מנשה ענה בשם הזימים להתנגדויות והודיע שהם לא מנצלים את כל הזכויות הבניה שיש להם, וגם נותנים לטובת הפרויקט הרבה מטלות בסביבה. מה"ע מבקש להוסיף בתקנון התכנית סעיף שקו הבנין הקידמי לרחוב אחד העם יקבע בהתאמה לכך שהמרפסות הבולטות תתיישרנה עם הבניינים הצמודים (קו הבנין עצמו יקבע בהתאמה לכך), ושהמרפסות לא תהינה בולטות מ-2.85 מ'. פאר מתנגד למגרש חניה בקומת הקרקע בבנין המיבורי, ומציע ניצול מלא של הקרקע העירונית עד תום: תכנון אולם נוסף במרתף ראשון וחניה במרתף שני, וממליץ גם עבור מקומות חניה נוספים לחפור מתחת לבי"ס.

הועדה מחליטה:

מה"ע יביא בעוד שבועיים לועדת המשנה לתכנון ובניה הצעת החלטה.

משתתפים: שמוליק מזרחי, מיטל להבי, דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, יעל דיין, שלמה זעפראני ואריה שומר.

תוספת להתנגדויות

לאחר הדיון הקודם הוגשה התנגדות נוספת, מס' 5, והוחלט לקבלה:
5. "חברת המלך אלברט בע"מ", הבעלים של הבנין ברחוב נחמני 25
ע"י עו"ד גדי זילברברג מרחוב החילזון 5 ברי"ג

מענה להתנגדות:

המתנגד	הטיעון	התגובה	המלצת הצוות
מתנגד מס' 5	1. קווי בנין קטנים מהמקובל וחורגים מהמרקם בסביבה	על מנת לשמור על המרקם נבנים על החלקה מבנים נפרדים, ולא מבנה אחד גדול. לכן קווי בנין הם על פי הוראות התכנית הראשית עבור בניינים נפרדים. במבנה ד' הפנימי מאפשרת התכנית לממש זכויות שלא ניתן לממש מעל המבנה לשימור, מכיוון שהוא אחורי ופנימי ואין לו חזית לרחוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע קו בנין צידי מערבי, אל גבול המגרש עם נחמני 25 כ-4.0 מ' לקיר הבנין במקום 2.70 מ' וקו בנין של 3.60 מ' לבליטות.
מתנגד מס' 5	2. נפח הבניה המתקבל בבנין ד' חורג מהמקובל בסביבה, וקומת הגג החלקית בנויה כמעט במלוא הנפח של קומה רגילה. במרפסות הגג בהן מתבצעות הנסיגות מיועדות לקום מצללות.	התכנית הראשית מאפשרת במגרש שגודלו מעל 1 דונם 6 קומות על עמודים, ובמקרה זה מומשו זכויות גם בקומת העמודים בגלל המבנה לשימור. מסמכי התכנית מחייבים נסיגות בקומת הגג, ומרפסות בחזיתות הקדמית והאחורית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות לכך: 1. בבנין ד' לחייב נסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית והאחורית של לא פחות מ- 2 מ' ובאורך של כ- 2/3 מהחזיתות עצמן. 2. מצללות הגג יהיו בנסיגה מקיר הקומה שמתחת לקומת הגג.
מתנגד מס' 5	3. מבנה ד' מהווה מפגע כלפי הדיירים נחמני 25, חריג בנפחו מהבנינים לשימור בקטע זה של רחוב נחמני ופוגע באיכות המרקם העירוני במקום. המבנה מסתיר את מגדל המים וסוגר את המרחב שמאחורי	המגרש הריק הגדול שמאחורי הבנין לשימור, מבנה ב', מאפשר מימוש של זכויות בניה שלא מתאפשרות כתוספת בניה מעליו. זאת על מנת לאפשר את שימור מגדל המים ופיתוח גינה ציבורית סביבו , ושימור בית ציפורן. כל מבנה, כולל מבנה ד', מתרחק לפחות 9 מ' ממגדל המים , בנקודה הקרובה ביותר. שימורו של המגדל ואפשרות	לקבל את ההתנגדות בחלקה, ועל מנת למנוע מטרדיות כלפי דיירי נחמני 25 יש לקבוע בהוראות התכנית: 1. אורך החזית הצידי המערבית של בנין ד' לא

<p>יעלה על 20 מ'. 2. בבנין ד' ימוקמו מתקנים טכניים ותריסים לשיחרור אוויר ואיוורור על גג ככל שניתן, ובכפוף להנחיות הרשויות. 3. בגבול המגרש בין נחמני 25 ונחמני 27 תתוכנן הפרדה גנטית ברוחב של לפחות 1 מ' ובעומק של לפחות 1 מ'. 4. התכנית תקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה לבנייני התכנית הוא אישור העיצוב והפיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. בהיתר הבניה יפורטו בין היתר אופי הבניה, חומרי הבניה, הפתחים, הבליטות וכד'.</p>	<p>הגישה אל מגדל המים מהרחובות מזא"ה ואחד העם ופיתוח הגינה שמסביבו לציבור כולו מתאפשרים ע"י תכנית זו.</p>	<p>הבניינים לשימור שעל ידו בנחמני 25 ו-23</p>	
---	--	---	--

**חוו"ד הצוות להתנגדות 5:
לקבל את ההתנגדות בחלקה:**

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע את קו הבנין הצידי המערבי, אל גבול המגרש עם נחמני 25 ל-40.0 מ' לקיר הבנין ול-3.60 מ' עבור בליטות, במקום 2.70 מ'.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע בהוראות התכנית שהנחיות לכך יפורטו בתכנית העיצוב לתכנית זו, שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, והמהווה תנאי להיתר בניה: 1. בבנין ד' לחייב נסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית והאחורית של לפחות 2 מ' ובאורך של לפחות 2/3 מהחזיתות עצמן.
מצללות הגג יהיו בנסיגה מקיר הקומה שמתחת לקומת הגג וממעקה הגג שלה.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ועל מנת למנוע מטרדיות כלפי דיירי נחמני 25 יש לקבוע בהוראות התכנית:
 - א. אורך החזית הצידי המערבית של בנין ד' לא יעלה על 20 מ'.
 - ב. בבנין ד' ימוקמו מתקנים טכניים ותריסים לשיחרור ואיוורור אוויר רק על גג הבנין ו/או במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מקו המגרש, למעט במקרה שמתחייב מרחק שונה בכפוף להנחיות הרשויות.
 - ג. בגבול המגרש בין נחמני 25 ונחמני 27 תתוכנן הפרדה גנטית של לפחות 1 מ'.
 - ד. התכנית תקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה לבנייני התכנית הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
תכנית זו תקבע בין היתר את אופי הבניה, חומרי הבניה, הפתחים והבליטות והמגבלות המתבקשות בחזית זו.

לדחות את שאר ההתנגדויות

נוסח הצעת החלטה של מהנדס העיר לועדה המקומית:

ע"פ דרישת הועדה מהדיון הקודם בהתנגדויות, להלן הצעת ההחלטה של מה"ע לאחר בדיקה שנעשתה לנושא החניה במגרש המע"ן:

נערכה בדיקה ראשונית להיתכנות של חניה בתת הקרקע וממנה עולות המסקנות הבאות:
במגרש הנדון, ששטחו כ-400 מ"ר, **מתאפשרות 9 חניות בקומה בתת הקרקע, וחניה מתחת למבנה בית הספר הקיים** נמצאה מסובכת ויקרה עד בלתי אפשרית מבחינה הנדסית.

מגרש החניה **במפלס הקרקע** יספק לא פחות מ-17 חניות, שישמשו בשעות פעילות המוסד החינוכי את צוות העובדים שלו, ומעבר לשעות הפעילות יעמוד המגרש לרשות תושבי הסביבה, ללא תשלום.

בחזית המגרש לרחוב יתוכננו גדר ורצועת גינון של כ-2 מ'.

בנוסף, בהתייחסות לדיון בהתנגדות מס' 1. שהתקבלה מהבעלים של הבנין ברחוב אחד העם 49, ממליץ מהנדס העיר לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע:

1. קוו הבנין הצידי הצפוני ליד מבנה ג' שבתכנית יהיה 3.6 מ' ולא 3.0 מ', אלא אם תהיה הסכמה מצד המתנגד באחד העם 49 ל-3.30 מ'.
2. המרחק בין מבנה ג' ומבנה ב' יהיה 4.5 מ' ולא 5.0 מ'.
3. קומת הגג החלקית במבנה ג' תמוקם בצד הדרומי של המבנה, ליד מבנה ב', ולא ליד הבנין שבאחד-העם 49, כמופיע במסמכי התכנית המופקדים.
4. קוו הבנין הקידמי לרחוב אחד-העם, כמופיע בתשריט והמתיישר ע"פ הקיים ברחוב בין שני הצמתים, ייקבע כקו המרפסות הבולטות/מקורות (במידה ובמקום בו תמצאנה כאלה). במקום בו לא נמצאת מרפסת כזאת יהיה קו זה תקף עבור קיר הבנין עצמו. לא תותר בליטה כלשהי מעבר לקו זה.

התוכן	מס' החלטה
תא/3831 - מתחם הרב קוק דיון לאחר סיור הצגת הצעה חלופית המקובלת על מה"ע	25/06/2008 - 0019-008-ב' 14

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 $50\% \times 3$ 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 62א' בתאריך 16.4.2008.

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

בישיבתה מספר 0015-08ב' 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 0017-08ב' 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 0018-08ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

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 בקרה 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 המסדר ושטח פתוח לצידו.

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