



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**סדר יום מס' 08-0023 מיום 06/08/2008**

כבי' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 06/08/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

להלן סדר יום לשיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לשיבה.**

| שעה משוערת | תוכן סעיף  | מספר עמוד | מספר סעיף |
|------------|--|-----------|-----------|
|            | אישור פרוטוקול 08-0019 מיום 25/06/2008   |           |           |
|            | אישור פרוטוקול 08-0021 מיום 09/07/2008   |           |           |
| 09:00      | מינוי עו"ד אפרת הרמן אישור מינוי לעו"ד אפרת הרמן   | 1         | 1.        |
|            | 6627/755 דיון בהפקעה - דיון רגיל   | 2         | 2.        |
|            | חלק מחלקה 4 בגוש 6911 דיון בהפקעה - דיון רגיל  | 3         | 3.        |
|            | חלקה 194 בגוש 6164 דיון בהפקעה - דיון רגיל   | 4         | 4.        |
|            | תיכון עירוני ה דיון בהפקעה - דיון רגיל   | 5         | 5.        |
|            | תדמ"ת 2001, 2003 בקשה לתביעת פיצויים דיון בפיצויים (2) לאחר סיום תמ"א 38, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - 6 תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התוי"ב דיון בפיצויים | 7         | 6.        |
|            | תכנית 3260 - צומת הפיל, רח' עיר שמש 31 ו-35 דיון בפיצויים  | 12        | 7.        |
| 09:45      | קרית עתידים - הרחבת שימושים דיון בהפקדה  | 21        | 8.        |
| 10:15      | חפץ חיים פינת נחלת יצחק דיון נוסף  | 25        | 9.        |
|            | טחנת הקמח מוזס 300% דיון בהפקדה  | 27        | 10.       |
|            | מחלף השלום מזרח (4)  | 44        | 11.       |
|            | מחלף השלום מזרח (4)  | 47        | 12.       |
| 11:45      | מתחם שער ציון דיון בהפקדה  | 51        | 13.       |
|            | תכנית פיתוח לנמל ת"א (3)   | 55        | 14.       |
|            | רוטשילד 34 ניוד זכויות משימור דיון בהפקדה  | 58        | 15.       |
| 12:30      | (2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 דיון נוסף   | 62        | 16.       |

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו



מינהל הנדסה  
אגף תכנון ובנין ערים

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

כבי' מוזמן בזה לשיבת 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 לשיבה. אנא הבאי/ חומר זה אתך לשיבה.

| 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 2988א' (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 סיור הצגת הצעה חלופית המקובלת על מה"ע   | 60        | 14.       |

בכבוד רב,

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



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**סדר יום מס' 08-0021 מיום 09/07/2008**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 09/07/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

להלן סדר יום לשיבה. **אנא הבא/ חומר זה אתך לשיבה.**

| שעה משוערת | תוכן סעיף   | מספר עמוד | מספר סעיף |
|------------|---|-----------|-----------|
|            | אישור פרוטוקול 08-0017 מיום 28/05/2008  |           |           |
| 09:00      | חלק מחלקה 67 בגוש 6338 דיון בהפקעה - דיון רגיל  | 1         | 1.        |
|            | מגדל שלום - תב"ע 322א   | 2         | 2.        |
|            | תדמ"ת 2001,2003 בקשה לתביעת פיצויים דיון בפיצויים   | 3         | 3.        |
|            | תכנית 3260 צומת הפיל רח' משה סנה 57 דיון בפיצויים   | 8         | 4.        |
| 09:30      | הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב דיון בהתנגדויות לשימוש חורג                                   | 11        | 5.        |
| 10:00      | בית אבות-נאות אביבים. (2) דיון בהתנגדויות   | 16        | 6.        |
| 10:30      | מתחם ניבה (2) דיון בהתנגדויות   | 19        | 7.        |
| 11:30      | איחוד וחלוקה מיטודלה - אשכנזי דיון בהתנגדויות   | 27        | 8.        |
| 12:00      | היכל הספורט ביד-אליהו - "אצטדיון נוקיה" (3) דיווח החלטת ועדה מחוזית מיום 11.2.2008        | 30        | 9.        |
|            | היכל נוקיה - שינוי גבולות מגרש החניון 6א' (3) דיווח על החלטת ועדה מחוזית מתאריך 11.2.2008 | 32        | 10.       |
|            | סינמטק תיקון תכנית עיצוב אדריכלית דיון בעיצוב ארכיטקטוני                                  | 36        | 11.       |
|            | הירקון 108 דיון בהפקדה  | 38        | 12.       |

בכבוד רב,

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

| מס' החלטה       | התוכן                       |
|-----------------|-----------------------------|
| 06/08/2008      | - מינוי עו"ד אפרת הרמן      |
| 108-0023 - ב' 1 | אישור מינוי לעו"ד אפרת הרמן |

עו"ד אפרת הרמן שהינה עובדת השרות המשפטי, מטפלת בגביית כספים בהוצל"פ.

על מנת שעו"ד הרמן תוכל לגבות את הכספים שנפסקו לטובת הועדה יש להמציא כתב הסמכה להוצל"פ בהתאם.

לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה לאשר את ההחלטה כלהלן :

"הועדה מייפה את כוחה של עו"ד אפרת הרמן ת.ז. 025146861 רישיון מס' 27580, לייצג אותה בכל תיקי הוצאה לפועל, ובגביית כספים שהועדה היא הזוכה בהם".

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| מס' החלטה          | התוכן                   |
| 06/08/2008         | 6627/755 -              |
| 2008-0023 - ב' / 2 | דיון בהפקעה - דיון רגיל |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**

**כתובת:**  
רח' קק"ל 82 (מוטה גור 59)

**גושים וחלקות בתכנית:**

| גוש  | חלקה                     | בעלות       | שטח רשום במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה | מצב השטח בפועל  |
|------|--------------------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|---|
| 6627 | 755 (בעבר חלק מחלקה 587) | רשות הפיתוח | 83.00         | 83.00           | דרך מאושרת  | השטח תפוס ע"י קיר בטון של הבית ברח' קק"ל 82 (מוטה גור 59) |

**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 לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 6686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4317 מיום 06/07/1995 תמוז 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, ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חז"ד מה"ע:**  
ממליץ להפקיע את חלקה 755 בגוש 6627 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| מס' החלטה    | התוכן                   |
| 06/08/2008   | - חלק מחלקה 4 בגוש 6911 |
| 308-0023 - 3 | דיון בהפקעה - דיון רגיל |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**

**כתובת:**  
מגרש החניה בין פינסקר 3 לפינסקר 5

**גושים וחלקות בתכנית:**

| גוש  | חלקה | בעלות               | שטח רשום במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה | מצב השטח בפועל                                |
|------|------|---------------------|---------------|-----------------|-------------|---|
| 6911 | 4    | קק"ל, מוחכר לפרטיים | 398.00        | 48.00           | דרך מאושרת  | החלקה משמשת למגרש חניה ובשטח ההפקעה בוטקה קטן |

**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 לדרך מאושרת עפ"י:  
תב"ע 670 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2407 מיום 26/01/1978 י"ח שבט התשל"ח

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

**חו"ד מה"ע:**  
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 4 בגוש 6911 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.

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| מס' החלטה   | התוכן                   |
| 06/08/2008  | - חלקה 194 בגוש 6164    |
| 4 - 0023-08 | דיון בהפקעה - דיון רגיל |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**כתובת: רח' עמישב**

**גושים וחלקות בתכנית:**

| גוש  | חלקה | בעלות       | שטח שטח רשום במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה     | מצב השטח בפועל                          |
|------|------|-------------|-------------------|-----------------|-----------------|---|
| 6164 | 194  | מדינת ישראל | 700.00            | 700.00          | שטח ציבורי פתוח | מקלט ציבורי תת קרקעי, ומעליו גן שעשועים |

**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 למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י: תביע 643 בתוקף לפי הודעה בי. פ. 851 מיום 29.06.1961.

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

**חו"ד מה"ע:**  
ממליץ להפקיע את חלקה 194 בגוש 6164 בשלמות, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אודי כרמלי)  
ממליץ לאשר ההפקעה.

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

|                    |  |
|--------------------|--|
| מס' החלטה          | 06/08/2008                                 |
| מס' תכנון עירוני ה | 5 - 108-0023                               |
| התוכן              | - תוכן עירוני ה<br>דיון בהפקעה - דיון רגיל |

#### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

#### כתובת:

תל אביב - יפו  
שכונת צפון ישן-ח.צפוני  
הירקון 292

תל אביב - יפו  
שכונת צפון ישן-ח.צפוני  
הירקון 294

#### גושים וחלקות בתכנית:

| מזב השטח בפועל                                   | יעוד ההפקעה         | שטח ההפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות       | חלקה | גוש  |
|--|---------------------|-----------------|---------------|-------------|------|------|
| במקום בנוי מגרש ספורט המהווה חלק מבה"ס עירוני ה' | מבנים ומוסדות ציבור | 464.00          | 464.00        | מדינת ישראל | 62   | 6962 |
| במקום בנוי מגרש ספורט המהווה חלק מבה"ס עירוני ה' | מבנים ומוסדות ציבור | 442.00          | 442.00        | מדינת ישראל | 63   | 6962 |

#### שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

#### שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

#### בעלות:

ראה הטבלה לעיל.

#### מזב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

#### מזב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:  
תב"ע 813 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964 א תמוז התשכ"ד

#### מזב חוקי:

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

#### חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלקות 62, 63 בגוש 6962 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

#### חוו"ד הצוות:

(מוגש ע"י לריסה קופמן)  
ממליצים לאשר את הבקשה. תואמת את תכנית 813.



מס' החלטה

06/08/2008

5 - 108-0023

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

|                         |   |
|-------------------------|---|
| מס' החלטה<br>06/08/2008 | התוכן<br>- תדמ"ת 2001, 2003 בקשה לתביעת פיצויים<br>דיון בפיצויים (2) לאחר סיוור |
| 608-0023 - ב' / 6       |   |

**תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תדמ"ת 2001 ו-תדמ"ת 2003, רחוב רינגלבלום 2-26 ת"א - 48 יחידות דיור.**

בתאריך 14.1.2008 הוגשו לועדה המקומית 48 בקשות לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעות היא תדמ"ת 2001 ותדמ"ת 2003.

התביעות הוגשו ע"י עו"ד בועז עמיר ב"כ התובעים ( משק 14, מושב ערוגות 79864 )

**פירוט נכסי התובעים:**

13 בתי מגורים ברח' רינגלבלום 2-26 בצידו המזרחי של הרחוב ובכל בנין 4 דירות, 2 בקומת קרקע ו-2 בקומה א'.  
סה"כ הוגשו תביעות ע"י 48 בעלי זכויות .  
אזור מגורים בשכונת קרית שלום בתל אביב בסמוך לכביש האילון.

| בית מס' / רחוב | גוש  | חל' | תת חלקה | שטח במ"ר | החוכרים                        |
|----------------|------|-----|---------|----------|--------------------------------|
| 2              | 6986 | 251 | 1       | 49       | גלב חנה                        |
|                |      |     | 2       | 120      | קומיאס                         |
|                |      |     | 3       | 134      | ברוכים-לא מהוון                |
|                |      |     | 4       | 48       | קאופמן                         |
| 4              | 6986 | 254 | 1       | 113      | שמיאן                          |
|                |      |     | 2       | 43       | שירזי-לא מהוון                 |
|                |      |     | 3       | 131      | שמיאן                          |
|                |      |     | 4       | 94       | כהן-לא מהוון-<br>נרשם 25.11.07 |
| 6              | 6986 | 255 | 1       | 100      | כהן שמשון                      |
|                |      |     | 2       | 98       | פוזיאלב-לא מהוון               |
|                |      |     | 3       | 110      | מיכאלי                         |
|                |      |     | 4       | 110      | חביב זאדה                      |
| 8              | 6986 | 256 | 1       | 126      | פוזיאלב מבורוכוב<br>30.1.07    |
|                |      |     | 2       | 110      | בוחרוט                         |
|                |      |     | 3       | 153      | ציוני                          |
|                |      |     | 4       | 59       | בורוכוב- נרשם 1.5.06           |
| 10             | 6986 | 257 | 1       | 47       | חיאייב-נרשם 12.9.06            |
|                |      |     | 2       | 99       | מושל                           |
|                |      |     | 3       | 43       | יוספוב                         |
|                |      |     | 4       | 99       | אצימן                          |
| 12             | 6986 | 258 | 1       | 110      | קטנוב                          |
|                |      |     | 2       | 110      | חבושה                          |
|                |      |     | 3       | 128      | זויה הייטי                     |

|    |      |     |   |     |                         |
|----|------|-----|---|-----|-------------------------|
| 14 | 6986 | 259 | 1 | 96  | מאסיחאייב               |
|    |      |     | 2 | 104 | פלסטיאב - לא מהוון      |
|    |      |     | 3 | 79  | אליהו                   |
|    |      |     | 4 | 91  | אסור                    |
| 16 | 6986 | 260 | 1 | 45  | (פסח) - אין רישום       |
|    |      |     | 2 | 94  | עזרא                    |
|    |      |     | 3 | 43  | גולדין                  |
|    |      |     | 4 | 43  | (ארקין)-אין רישום חכירה |
| 18 | 6986 | 261 | 1 | 117 | לוי יצחק-לא מהוון       |

|                           |     |   |     |      |    |
|---------------------------|-----|---|-----|------|----|
| לוי יעקב-נרשם 16.5.06     | 43  | 3 |     |      |    |
| נתן אליהו                 | 43  | 4 |     |      |    |
| מלכימוב                   | 105 | 1 | 262 | 6986 | 20 |
| זהבי                      | 52  | 2 |     |      |    |
| (בבנישתי) אין רישום חכירה | 43  | 3 |     |      |    |
| בורוכוב                   | 43  | 4 |     |      |    |
| מנו                       | 59  | 1 | 263 | 6986 | 22 |
| סולימנוב                  | 109 | 3 |     |      |    |
| שירזי                     | 106 | 4 |     |      |    |
| סיונוב                    | 86  | 1 | 264 | 6986 | 24 |
| גרגי-לא מהוון             | 42  | 2 |     |      |    |
| לוזון                     | 79  | 3 |     |      |    |
| אהרונוב                   | 110 | 4 |     |      |    |
| ירקוני-לא מהוון           | 104 | 1 | 115 | 6985 | 26 |
| כלף                       | 80  | 2 |     |      |    |
| בצלאל                     | 43  | 3 |     |      |    |

#### כתב השיפוי:

לתוכנית קיים שיפוי כנגד תביעות פיצויים של יוזמי התוכנית (70% תכנית דרך):  
חברת נתיבי איילון ע"י עו"ד עינת רוטמן (משרד גולדפרב, עורכי דין, ויצמן 2, ת"א)

רכבת ישראל ע"י עו"ד ענבל קנקה(רכבת ישראל, מתחם סבידור, לשכה המשפטית, הנהלה ראשית, ת.ד. 10805 ת"א, מיקוד 61180)

שמאי הועדה והמשפטים, חברת נתיבי איילון: מאיר צור

#### פירוט סכום הפיצויים:

9,968,196 ₪ לתאריך הקובע

#### רקע:

מיקום בתי התובעים בין רח' רינגלבלום לבין פרויקט האילון בשכונת קרית שלום בתל אביב בסמוך לדרך מהירה הקיימת בפועל ולקו מתח גבוה.

עפ"י תכניות מיתאר ארציות לדרכים ולמסילות ברזל עולה בברור כי בקירבה וממזרח לבתי התובעים עוברת דרך מהירה ומסילות ברזל.

#### עפ"י תכנית 2205 ב' בתוקף משנת 1994 עולה בברור:

ממזרח לבתי התובעים מסומנת דרך מהירה הכוללת בין היתר רצועת מסילות ברזל. בחתך המצורף לתכנית נראה בברור בית מס' 4 וכל מרכיבי הדרך ביחס אליו. בין מרכיבי הדרך נראית במפורש רצועת מסילות ברזל (2 מסילות) ברוחב נטו של 10.5 מ' ובגובה יחסי של 6 מ' מעל מיפסל חצר בתי המגורים.

התכנית נושקת לבתי התובעים ובין היתר חודרת לבתים מס' 2-4 ברחוב לצורך יצירת שטח לעיצוב נוף הכלול בדרך. מרחקי הדרך מבתי התובעים הינם כ-5 מ' במס' 2 עד כ-20 מ' במס' 26.

לאור זאת יהיה נכון לקבוע שהדרך המהירה על מרכיביה השונים כולל כבישים, רמפות ומסילות ברזל נקבעה הן בתכניות מיתאר ארציות והן בתכניות מפורטות של נתיבי איילון מס' 1205 (שנת 1973) ומס' 2205 ב' (שנת 1994) וגם בתכנית מפורטת 2230 להרחבת הבתים נשוא השומה מצוינת תכנית 1205 של נתיבי איילון.

תכנית תדמ"ת 2001 – פרוזדור למסילת הברזל איילון דרום אינה משנה את המצב התכנוני לעומת תכנית 2205ב' אלא מפרטת את רצועת מסילות הברזל ואת המיגונים האקוסטיים. תכנית זו מראה רצועה דומה למסילת הברזל במרחק לא פחות מהקבוע בתכנית 2205ב' וברוחב ברוטו של 18.2 מ' ורוחב נטו של 9 מ' בלבד.

תכנית תדמ"ת 2003 – תוואי נתיבי אילון בין מחלף קיבוץ גלויות למחלף חולון אינה משנה את המצב התכנוני הבסיסי של תכנית 2205ב' אלא מפרטת את תכניות 2205ב' ותדמ"ת 2001, התכנית אינה גובלת בבתי התובעים 4-26, בינה לבין בתי התובעים קיים ש.צ.פ. וחלקות רישום אחרות.

התכנית מפרטת בעיקר את המיגונים האקוסטיים שיש לבצע כתנאי לישומה. לפיכך מהווה היא אף הטבה לעומת המצב התכנוני הקודם.

#### **בחתיים השונים של מסמכי התכנית נראה במפורש:**

המרחקים בחתך מהבתיים נשוא התביעה למסילות הברזל לא קטנים יותר מאשר בתכנית 2205ב'. בחתך 233N רואים שהמרחק לבית המגורים (מס' 2) הינו 47 מ', כאשר בית זה הורחב ב-6 מ' בשנת 1995 לאחר אישור תכנית 2205ב' ולכן המרחק מהבית המקורי הינו 53 מ' כמו בתכנית 2205ב'.

רוחב רצועת מסילות הברזל נטו 9 מ' לעומת 10.5 מ' בתכנית 2205ב'.

גובה מסילות הברזל קטן בכ-1 מ' מגובה החתך בתכנית 2205ב' של מסילות הברזל. עפ"י חוות דעת הדי"ר אסנת ארנון מתופ אקוסטיקה בע"מ, שערכה את הנספח האקוסטי הן

לתכנית 2205ב' והן לתדמ"ת 2003, צפויה ירידה במיפלסי הרעש החזויים עקב ביצוע התכנית לעומת מיפלסי הרעש הקיימים בפועל וזאת עקב שורה של מיגונים אקוסטיים עפ"י תדמ"ת 2003. לענין זיהום האויר בשני המצבים שלפני תדמ"ת 2003 ואחרי ביצועה יהיו הריכוזים המירביים בשני המצבים דומים למדי.

נכון יהיה לקבוע לדעתי שתדמ"ת 2003 ו-2001 שיפרו את מצב בתי התובעים באופן ניכר בנקודות הבאות: התכניות פרטו וקבעו מיגונים אקוסטיים הן בגבול המערבי של הדרך והן בין האלמנטים של הדרך באופן שבו פחת הרעש הנובע מהדרך על מרכיביה השונים.

התכניות רווחו את הדרך על מרכיביה השונים באופן שהתנועה תזרום באופן שוטף וללא היווצרות "פקקי תנועה" בחזית בתי התובעים כפי שהיה במצב הקודם.

התכניות קבעו תחנת רכבת במחלף בן צבי שתשרת את השכונה בכלל ובתי התובעים בפרט.

התכניות והנספחים הנופיים יצרו בין בתי התובעים לבין הדרך פיתוח של גינה ציבורית איכותית עם ריהוט, ככרות, בריכות ועוד לעומת עזובה והזנחה של עשרות שנים.

#### **טענות מקדמיות:**

#### **העדר הוכחת זכויות:**

לתביעת התובעים לא צורפו ראיות המעידות על היות התובעים בעלי זכויות לענין סעיף 197, נכון למועדים הקובעים הרלוונטיים. מבדיקה שעשיתי בנסחים היסטוריים כמפורט בנספחים להלן, חלק מבעלי הזכויות לא היו בעלי זכויות במועדים הקובעים הרלוונטיים, ועל כן אין הם זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

**העדר גבילות:**

בתים 4-26 אינם גובלים בתחום תדמ"ת 2003 ועל כן אינם זכאים לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עפ"י הנאמר בהילכת ויטנר בין הבתים לבין גבול התכנית עוברות חלקות רישום נפרדות ברוחב של עשרות מטרים וביעוד ש.צ.פ. וכן מקלט ציבורי. ביחס לבית מס' 2 אשר כפי שפורט לעיל נושק לתחום התכנית. חלה השבחה נכרת בעקבות התוכניות נשוא השומה.

**התייחסות לשומת התובעים:**

- שומת התובעים, הקובעת ירידת ערך של כ-10 מיליון ₪ (!), ושיעור ירידת ערך של עד 50% משווי הדירות אשר במצב קודם היו מול כביש קיים (!) הינה מופרזת ומוגזמת.
- שומת התובעים אינה עורכת השוואה בין מצב תכנוני קודם עפ"י התכניות מתאר ארציות ובעיקר בשים לב לתכנית מפורטת 2205ב' שבה נקבעה במפורש הדרך המהירה על מרכיביה השונים כולל מסילות ברזל לבין התכניות תדמ"ת 2001 ותדמ"ת 2003.
- שומת התובעים יוצאת מתוך קביעה אקראית ואוטומטית של "אחוזי נזק וירידת ערך" ואינה מביאה היכחות לכך במחירי בתים.
- שומת התובעים אינה מפרטת חריגות בניה ובניה שנעשתה בפועל ע"י חלק מהתובעים בחצרות הבתים ועל גגות הבתים, ובפלישה לשטח ציבורי פתוח ולכיוון הדרך וכן בפיצול דירות למספר דירות והשכרתן בניגוד לחוק. כמו כן אינה מפחיתה בגין זכויות לא מהוונות בחלק מהדירות.
- שומת התובעים אינה מפרטת את גבול תכנית תדמ"ת 2003 ו-2001 שאינן גובלות ברוב בתי התובעים ובינה לבין בתי התובעים מפרדים ש.צ.פ. וחלקות רישום שונות.
- הקביעה בשומת התובעים בסעיף 8.3 "שקיימת הרחבה והתקרבות הדרך לבתי המגורים וסלילת מסילת ברזל ולכן ראויה הפחתה של 15% עד 25% לפחות..." אינה נכונה משום שמסילות הברזל קיימות בתכנית 2205ב'.

**חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל  
סעיף 197 – תדמ"ת 2001 – 48 דירות ברח' רינגלבלום 2-26**

1. נשוא התביעה: תביעת 48 בעלי דירות ברח' רינגלבלום בקרית שלום הטוענים לפגיעה בנכסיהם בעקבות סמיכותם לתכנית תדמ"ת 2001, שקיבלה תוקף ביום 28.8.06 ולתדמ"ת 2003 שאושרה ביום 27.2.06 (להלן-"התכניות") ובגלל כוונת התכניות לקבוע רצועת מסילת ברזל בקטע המחבר בין "תחנת ההגנה" "למחלף קוממיות" ותוך "יעוד שטחים להרחבת פרוזדור תחבורתי עבור דרך מהירה מספר 20 ומסילת ברזל במסגרת נתיבי איילון דרום" (כולל שינוי מסויים ביעוד שטחים חקלאיים "לדרך" ומסילת ברזל").
- לטענת התובעים הפגיעה היא בהגדלת עוצמת מטרדי הרעש, העשן וזיהום האויר, הסתרת "נוף כפרי" של מקווה ישראל, "ובטול חורשה נטועה".
2. מוגשות לוועדה המקומית חוות דעת משפטיות מטעם נתיבי איילון ורכבת ישראל, יזמי התכניות, הנתמכות בשומתו של השמאי מאיר צור (גם מטעם הוועדה) והדוחות את התביעות מכל וכל (להלן-"חוות הדעת המצורפת").
3. בחנתי לעומק את "חוות הדעת המצורפות", אף ליוויתי את עריכתן, והנני ממליץ לוועדה המקומית להצטרף אליהן ולאמצן, כאילו הוגשו מטעם מומחה הוועדה המקומית, ובהסתמך עליהן- לדחות את כל התביעות שהוגשו בענין הנדון.
4. עפ"י "חוות דעת המצורפות", הנימוקים העיקריים לדחיית התביעות, הינם:
  - א. רוב רובם של הנכסים התובעים אינם גובלים בתכניות, במובן סעיף 197;
  - ב. אין שינוי לרעה, בתוקף התכניות, לעומת "מצב קודם", מה גם שתוואי המסילה כבר אושר בתכניות קודמות (שמבחינתן פג זמן התביעה עפ"י סעיף 197, ולכן תדמ"ת 2001 אינה "תכנית פוגעת").

ג. התכניות הביאו אף להשבחת נכסי התובעים, בגלל הקמת תחנה נוחה וקרובה לשימושם, הקמת מינונים אקוסטיים שיפחיתו הרעש שקיים במקום מזה שנים, צומצמה רצועת דרך שהורחקה מנכסי התובעים, פיתוח שצ"פ חדש לטובת התובעים ותושבי האזור.

ד. תכנית תדמ"ת 2001 נפרדת מתכנית תדמ"ת 2003 ואינן מהוות מהלך תכנוני אחד.

ה. חלק נכבד מהנכסים התובעים נבנו ללא היתר כידן.

ו. חלק נכבד מהתובעים לא הוכיחו זכויותיהם בנכס התובע, וחלקם רכשו זכויות לאחר "המועד הקובע", ולגבי חלקם פגו זכויות החכירה.

ז. שומת התובעים אינה מבוססת כל עיקר ואינה יכולה להוות ראייה "לירידת ערך".

ח. טענות התובעים, לגבי "נזקים במהלך ביצוע העבודות" כבר נקבעו בפסיקה כבלתי רלוונטיות לסעיף 197.

5. סעיף 200: בכל מקרה, גם אם קיימת פגיעה כלשהי בנכסי התובעים, היא אינה עולה כדי תשלום פיצויים ואינה מצדיקה פיצוי עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

#### חוו"ד מה"ע:

לדחות את התביעה לפצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

**בישיבתה מספר 0021-008' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

סיור במקום של ארנון גלעדי נתן וולוך ומיטל להבי.  
הועדה תשוב ותדון בנדון בעוד שבועיים לאחר הסיור במקום.

משתתפים: ארנון גלעדי, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, נתן וולוך, אריה שומר ויעל דיין.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| מס' החלטה                  | התוכן   |
| 06/08/2008<br>7 - 108-0023 | - תמ"א 38, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - 6 תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב דיון בפיצויים |

רחוב אחד העם 134, חיים וואלישע 16, יונה הנביא 17, מזא"ה 25, מלצ"ט 64, פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22 ת"א, 6 תביעות לפיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תמא 38

### פרטי התביעות

ביום 20 מאי 2008 הוגשו 6 בקשה לתביעות פיצויים.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעות הן תכניות מתאר ארציות לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 ותמ"א 1א38 תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תמ"א 38 שינוי מספר 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

### פרטי הנכסים התובעים וסכום התביעה:

#### 1. רח' אחד העם 134, תל אביב

גוש 7085 חלקה 157 תת חלקה 4 מדובר בדירה בקומה השניה בבנין לה צמוד גג הבנין שנטען לירידת ערכה בעקבות אישור תמ"א 38. התביעה הוגשה בשם גב' דגנית ברסט הרשומה כבעלת הזכויות בתת חלקה 4 בקומה העליונה ובגג הצמוד. עפ"י הערכת שמאית התובעים, גב' שרית רידר, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של \$226,000 לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

#### 2. רח' חיים וואלישע 16, תל אביב

גוש 6904 חלקה 174 התביעה הוגשה בשם גב' דרורה שולביץ כבעלת הזכויות ב- 10/28 מהחלקה וזכויות הבניה בגג. עפ"י הערכת שמאית התובעים, גב' שרית רידר, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של \$226,000 לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

#### 3. רח' יונה הנביא 17, תל אביב

גוש 6914 חלקה 92 תת חלקה 8 מדובר בגג הבניין עליו מצויה דירת חדר ברח' יונה הנביא 17 בתל אביב שנטען לירידת ערכה בעקבות אישור תמ"א 38. התביעה הוגשה בשם מר יורם לוי שנטען כבעל הזכויות בדירה ובגג. עפ"י הערכת שמאית התובעים, מר אבי שלח, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של \$80,000 לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

#### 4. רח' מזא"ה 25, תל אביב

גוש 7435 חלקה 5 מדובר בחלקה מבונה הממוקמת ברח' מאז"ה 25 במרכז תל אביב שנטען לירידת ערכה בעקבות אישור תמ"א 38. התביעה הוגשה בשם עו"ד דב פישלר ויוסי פישלר הרשומים כבעלי הזכויות בנכס. עפ"י הערכת שמאית התובעים, גב' שולביץ דרורה, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של \$186,000 לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

#### 5. רח' מלצ"ט 64, תל אביב

גוש 6904 חלקה 148 מדובר ב-1/3 מזכויות הבניה בבניין הממוקם ברח' מלצ"ט 64 במרכז תל אביב שנטען לירידת ערכם בעקבות אישור תמ"א 38. התביעה הוגשה בשם גב' רידר שרית הרשומה כבעלת זכויות החכירה בדירה בקומת הקרקע הפונה לכיוונים: צפון-מזרח-דרום. עפ"י הערכת שמאית התובעים, גב' שולי קרגולה, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של \$75,000 לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

**6. רח' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22, תל אביב**

גוש 6904 חלקה 119

מדובר בחלקה מבונה ברח' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22, תל אביב שנטען לירידת ערכה בעקבות אישור תמ"א 38. התביעה הוגשה בשם גב' רחל דעואל הרשומה כבעלת הזכויות בחלקה. עפ"י הערכת שמאי התובעים, מר אבי שלח, מוערכת ירידת הערך של הנכס שבנדון בסכום של **\$35,000** לתאריך הקובע ה- 18.5.2005 - יום אישורה של תכנית מס' תמ"א 38.

**תמא 38****מצב חדש (לענין התביעה)**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרות התכנית הינן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות: יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.

התכנית חלה על כל שטח המדינה וחלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה.

התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לשיקול דעתה כמפורט בסעיף 21 לתכנית, ובלבד שהמבנה יחוזק.

**תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים**

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים הבאים: הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה, למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין. תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
3. הקמת קומה נוספת על פי האמור לעיל יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.
4. הקמת אגף נוסף למבנה - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסים של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
4. הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת



האפשרויות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1. קווי הבנין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 2 מ' לאחור.
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
5. ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. במקרה של שילוב כאמור, קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור וסך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב

#### חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו על פי הוראות התכניות המפורטות המאפשרות החלות על המבנה, בכפוף לאמור בתכנית זו בכל הנוגע לחיזוק המבנה.

על אף האמור לעיל תותר בניה ליחידות דיור על פי התכנית המפורטת, ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור האמורה מפני רעידות אדמה, ולא יהיה בה כדי למנוע חיזוק ליחידות דיור אחרות במבנה.

במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור תותר תוספת יחידות דיור על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר הרחבת יחידות הדיור במבנה על פי האמור בתכנית זו, ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במידה ושוכנעה ועדה מחוזית כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לחייב בעל הזכות במקרקעין לחזק את הבנין כתנאי לביצוע הרחבות דיור, רשאית היא לפטור אותו מחובה זו, ובלבד שהשתכנעה כי אין בתוספת הבניה כדי למנוע בעתיד את חיזוק יחידות הדיור הקיימות במבנה.

#### מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי

לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.

ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.

זכויות הבניה על פי תכנית זו מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

**תמ"א 38 שינוי מספר 1א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007. מטרת התכנית בין היתר הנה הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א 38 לבין זכויות בניה אשר ניתנו התכניות מפורטות הקודמות לתמ"א 38.

סעיף 13.3 מבהיר שאם חלה על המבנה תכנית מפורטת להרחבת דיור (הרחבות של דירות קיימות) לא תותר הרחבה נוספת על פי תמ"א 38. באשר לגודל ההרחבה. התכנית המפורטת גוברת ואין להוסיף עליה.

סעיף 13.4 מתייחס למקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות. גם כאן לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. יחסים אלה בין תמ"א 38 לבין תכניות מפורטות נקבעו על מנת להעדיף תכניות מפורטות שאושרו לאזורים ולמבנים ספציפיים ולמנוע פגיעה גורפת ברקמות בנויות שלמות.

הסעיף 4 - הבהרה שהמבנים להם ניתנת תוספת של זכויות בניה על פי התמ"א הם מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980 ולא רק מבנים שנבנו לפני מועד זה.

### לסיכום

מטרת התכנית הנה לעודד חיזוקם של בנינים קיימים שלא נבנו עפ"י תקן ישראלי 413, באמצעות תוספת בניה בהיקף מוגבל, תוך התניית התוספת בחיזוק המבנה כולו. הוראות התכנית קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. מבנים חדשים חייבים לעמוד בתקן הישראלי 413 לשם עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התקן הישראלי לעמידות מבנים לרעידות אדמה - ת"י 413 - אושר לראשונה בשנת 1975 (עדכון אחרון: אוקטובר 1998). עד למועד זה לא היה תקן מחייב לבניה עמידה בפני רעידות אדמה. בהנחה כי הוראות התקן לא יושמו מיד עם אישורו, נקבע בהוראות התכנית (סעיף 4) כי התכנית תחול על מבנים קיימים שהיתר לבנייתם הוצא לפני ה- 1.1.1980. אין מניעה לביצוע חיזוק בלבד ללא תוספת זכויות בניה לכל המבנה. התמ"א קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק בלבד. כדי לאפשר את הקמת מרכיבי החיזוק (הכולל, בין השאר, אלמנטים שונים מבטון מזוין, פלדה או שילוב ביניהם, כמפורט בנספח לתכנית), התמ"א מאפשרת חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. מידת החריגה תקבע בהתאם לנדרש על פי שיטת החיזוק והחומרים שיאושרו בהיתר לחיזוק.

### תקן ישראלי, ת"י 413, תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה

תקן זה דן בתכן עמידות מבנים ברעידות אדמה ומפרט את דרישות תכן למבנים המיועדים לעמוד באירוע של רעידות אדמה. התקן זה אושר לראשונה בשנת 1975 (עדכון אחרון: אוקטובר 1998). עד למועד זה לא היה תקן מחייב לבניה עמידה בפני רעידות אדמה. בהתאם לסעיף 108 לתקן: תוספת למבנה קיים - תוספת למבנה קיים תיתכן לעמידות המבנה כולו (עם התוספות) ברעידת אדמה, כתלות בשטח המבנה הקיים ולעמידה בדרישות המינימום שלהלן:

- תוספת 25% משטח מבנה קיים - עמידות ב- 2/3 מהעומס הנדרש בתקן זה.
- תוספת 50% או יותר משטח מבנה קיים - עמידות כנדרש בתקן זה.
- תוספת בין 25% לבין 50% משטח מבנה קיים - עמידות בביון לינארי מהנדרש לעיל.

מסקנה, כל תוספת בניה למבנה קיים מחייבת ביישום ת"י 413, בכפוף לסעיף 108 לתקן וזאת עוד טרם אישור תמ"א 38. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי תקן 413 על מנת לשפר עמידותם כנגד רעידות אדמה ומציאה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, כלומר תמ"א 38 לא שינתה דבר.

### עיקרי תביעת הפיצויים

#### רח' יונה הנביא 17, תל אביב

לטענת השמאי, הועדה המקומית לתכנון ולבניה התנתה את ניצול זכויות הבניה על גג הבניין עפ"י תכנית "ס" בביצוע הוראות ת.מ.א 38. המשמעות הכלכלית של דרישה זו, הנו חיזוק הבניין כולו מפני רעידת אדמה כתנאי לבניה על הגג ועומס כספי כבד על הבונה - דבר המייקר מאוד את עלות בניית יח"ד עפ"י תכנית "ס", שהוקנתה לו עוד לפני בריאתה של תמ"א 38 ומאלצת את הבונה להוצאה כספית נכבדת נוספת בסכום של כ- \$ 80,000 (עלות חיזוק לפי תמ"א 38 לכל יח"ד בבניין לפי תחשיב של \$ 10,000 בממוצע ליח"ד).

הנהנים העיקריים מחיזוק הבניין הם יח"ד בבניין אשר מקבלים תוספת הרחבת דירות בשטח של 25 מ"ר באגפי הבניין, והבונה על הגג יוצא נפסד, ובעצם שווי שוק של שטח הגג נפגע פגיעה אנושה בסכום של כ- \$ 80,000.

**ר' אחד העם 134, תל אביב**

**ר' חיים ואלישע 16, תל אביב**

**ר' מזא"ה 25, תל אביב**

**ר' מלצ"ט 64, תל אביב**

**ר' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22, תל אביב**

חוות הדעת מתייחסת לגג של הבנין המגורים לרבות זכויות הבניה המוצמדות לגג, (ראה הערה לגבי מלצט 64 ולגבי פרץ חיות 34 בסוף הפסקה) ולהלן עיקריה: שווי הקרקע הנכללת בתחום "התוכנית הפוגעת תמ"א 38", הוערך על פי השימוש היעיל והטוב לפני אישורה של התכנית ולאחריה, כאשר ירידת הערך נקבע כהפרש שווי המקרקעין לפני אישור תמ"א 38 ולאחריה. לטענת השמאית במצב הקודם, לפני אישורה של תמ"א 38 ותמ"א 1, בעת בניית תוספות בניה על גג הבנין, לפי תכנית לב העיר 2331, לא היתה דרישה לחיזוקו של כל הבנין כנגד רעידות אדמה.

במצב החדש, לאחר אישורו של תמ"א 38 ותמ"א 1, לפי דרישות התמ"א חלה חובת חיזוק לכל הבנין לפי ת.י. 413 כתנאי לקבלת היתר לתוספת בניה, כאשר התמ"א אינה מוסיפה תוספת בניה לגג נשוא השומה.

לטענתה דרישה זו יוצרת עלות כספית גבוהה אשר פוגעת באופן ישיר בשווי הנכס ללא יכולת קיזוז, כלומר תמ"א 38 מטילה חבות ללא פיצוי בצידה - גובה הפגיעה הנו כגובה עלות החיזוק לכל הבנין כפי שמתחייב מהוראות התמ"א.

לטענת השמאית אפשרות מימוש זכויות הבניה על הגג במצב קודם היו על פי הוראות ת.ב.ע. 2331 שחיבו שיפוך חיזוני בלבד, כאשר אפשרויות מימוש זכויות הבניה על הגג במצב חדש לאחר אישור תמ"א 38 מחייבות בנוסף חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. לפיכך תמ"א 38 ותמ"א 1/38 הנה תכנית פוגעת בגובה של עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, דרישה שכאמור לא היתה קיימת לשם מימוש זכויות הבניה קודם אישור התמ"א. העלויות בגין החיזוק כנגד רעידות אדמה כוללת את: עלויות חיזוק השלד, עלות דיור חלוף, עלות קונסטרוקטור ועלות פיקוח וניהול.

לטענת השמאית על אף שהתמ"א העניקה בגגות אחרים תוספת בניה של קומה מלאה, המציאות בשטח הראתה כי לא מומשו זכויות אלה, המחוקק שמעונין מאוד בחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה נתן בנוסף לתוספת קומה הנחה בהיטל ההשבחה בגובה של 90% באזור המרכז בגין תמ"א 38. וזאת בניסיון להגדיל את הכדאיות הכלכלית של חיזוק הבנינים לפי התמ"א. נתונים אלה מעידים על עלותה הגבוהה ולעיתים הבלתי אפשרית של חיזוק הבנין כמתחייב מהתמ"א.

\* במלצט 64-חוות הדעת מתייחסת ל-1/3 משווי זכויות הבניה בבניין שלטענת התובעת הן בבעלות הגב' רידר שרית

\* בר'ח' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22- לבעלי הנכס נשוא השומה מלוא הזכויות הקיימות כיום על החלקה בשלמותה.

## **התייחסות שמאי הועדה מר דוד אנזנברג לתביעת הפיצויים לרבות חו"ד שמאי**

### **התובעים**

השמאית מתעלמים בשומתם כי ת"י 413 אושר לראשונה כבר בשנת 1975 וכי טרם אישור תמ"א 38 כל תוספת בניה למבנה קיים היתה מחויבת בישום ת"י 413. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי תקן 413 על מנת לשפר עמידותם כנגד רעידות אדמה ומציאה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, כלומר תמ"א 38 לא שינתה דבר בנוגע לבניה עפ"י ת"י 413.

לטענת השמאית על אף שהתמ"א העניקה במקומות אחרים תוספת בניה של קומה מלאה, המציאות בשטח הראתה כי לא מומשו זכויות אלה, וכי המחוקק שמעונין מאוד בחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה נתן בנוסף לתוספת קומה הנחה בהיטל ההשבחה בגובה של 90% באזור המרכז בגין תמ"א 38.

בנקודה זאת השמאית סותרת את עצמה, כי במידה והתמ"א לא השביחה את הנכס או פגעה בשווי אזי אין כלל חבות בהיטל השבחה, היטל השבחה קיים כאשר התכנית משביחה את הנכס.

אין בשומת התובעים כל התייחסות לתועלת שתיווצר לדיירים מחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, כלומר חיזוק המבנה רק פוגע בשווי הנכס ואין לא כלל יתרונות. הקרבה הגיאוגרפית לשבר הסורי אפריקאי מעמידה את ישראל "בעין הסערה". מחקרים מראים שרעידות אדמה קורות באזור בערך אחת לשמונים שנה, האחרונה התרחשה ביולי 1927. כך שעצם חיזוק הבנין רק ישפר את איכות החיים של הדיירים, ימגן מפני סכנת קריסה בעת רעידת אדמה ויעלה את ערך המקרקעין.

אין בשומת התובעים כל התייחסות לעובדה כי בעקבות תמ"א 38 ניתן לקבל הקלות ממס לחלק מתוספת הבניה שייחוס לתמ"א, מה שלא ניתן היה לקבל לפני כן.

לאור כל האמור לעיל ויש לדחות את תביעת הפיצויים מהסיבות הבאות:  
א. ת"י 413 אושר טרם אישור תמ"א 38 וכי כל תוספת בניה למבנה קיים היתה מחויבת בישום ת"י 413, לפיכך אין בשומת התובעים כל נתון המצביע על ירידת ערך כאשר לוקחים זאת בחשבון.  
ב. אין כל התייחסות לשיעור ירידת הערך ולסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.  
ג. שווי הנכס, כפי שפורט, לא נפגע בעקבות אישור התכנית החדשה.  
ד. אין כל התייחסות לשווי הנכס לפני ואחרי ואין כל הצגה של נתונים לענין שווי הנכס.  
**ובנוסף לגבי יונה הנביא 17 ו- פרץ חיות 34**  
השומה אינה עומדת בדרישות מינימאליות, כפי שפורטו בגוף חוות הדעת, הנדרשות ביחס לשומה מסוג זה.  
לא הוצג כל נתון המצביע על ירידת ערך.

#### **ובנוסף:**

#### **1. רח' אחד העם 134, תל אביב**

לטענת השמאית העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$150,000. כאשר לעלות זאת מתווספת עלות דיור חלוף כ- \$60,000, עלות קונסטרוקטור כ- \$10,000, עלות ניהול ופיקוח כ- \$6,000, ובסה"כ כ- \$226,000.  
אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכומים שבנדון. מברור שערכנו עולה כי עלות חיזוק המבנים הנם בממוצע כ- \$150-100 למ"ר בנוי, כאשר בעת תוספת בניה עלויות אלו "נבלעות" בסך עלות הפרוייקט ואף נמוכות יותר.  
בנוסף לא ברור למה נלקח בחשבון עלות לדיור חלוף ועוד בסכום של \$60,000.

#### **2. רח' חיים ואלישע 16, תל אביב**

לטענת השמאית העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$130,000. כאשר לעלות זאת מתווספת עלות דיור חלוף כ- \$60,000, עלות קונסטרוקטור כ- \$10,000, עלות ניהול ופיקוח כ- \$6,000, עלות שיקום ריצוף וגינה כ- \$20,000 ובסה"כ כ- \$226,000.  
אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכומים שבנדון. מברור שערכנו עולה כי עלות חיזוק המבנים הנם בממוצע כ- \$150-100 למ"ר בנוי, כאשר בעת תוספת בניה עלויות אלו "נבלעות" בסך עלות הפרוייקט ואף נמוכות יותר.  
בנוסף לא ברור למה נלקח בחשבון עלות לדיור חלוף ועוד בסכום של \$60,000 ועלות שיקום וריצוף גינה \$20,000.

#### **3. רח' יונה הנביא 17, תל אביב**

טענת השמאי כי במצב הקודם, לפני אישור התמ"א, בבניית תוספת בניה על גג הבניין לפי תכנית "ס" לא היתה דרישה לחיזוקן של הבניין כנגד רעידות אדמה, אינה נכונה.  
ת"י 413 אושר טרם אישור תמ"א 38 וכי כל תוספת בניה למבנה קיים במצב הקודם היתה מחויבת ביישום ת"י 413, כמו גם במצב החדש.

לטענת השמאי העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$80,000 (לפי \$10,000 ליח"ד).

אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכום שבנדון.

**4. רח' מזא"ה 25, תל אביב**

לטענת השמאית העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$120,000. כאשר לעלות זאת מתווספת עלות דיור חלוף כ- \$50,000, עלות קונסטרוקטור כ- \$10,000, עלות ניהול ופיקוח כ- \$6,000, ובסה"כ כ- \$186,000. אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכומים שבנדון. מברור שערכנו עולה כי עלות חיזוק המבנים הנם במוצע כ- \$150-100 למ"ר בנוי, כאשר בעת תוספת בניה עלויות אלו "נבלעות" בסך עלות הפרוייקט ואף נמוכות יותר. בנוסף לא ברור למה נלקח בחשבון עלות לדיור חלוף ועוד בסכום של \$50,000.

**5. רח' מלצ"ט 64, תל אביב**

לטענת השמאית העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$150,000. כאשר לעלות זאת מתווספת עלות דיור חלוף כ- \$60,000, עלות קונסטרוקטור כ- \$10,000, עלות ניהול ופיקוח כ- \$6,000, ובסה"כ כ- \$226,000, כאשר החלק היחסי 1/3 הנו כ- \$75,000. אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכומים שבנדון. מברור שערכנו עולה כי עלות חיזוק המבנים הנם במוצע כ- \$150-100 למ"ר בנוי, כאשר בעת תוספת בניה עלויות אלו "נבלעות" בסך עלות הפרוייקט ואף נמוכות יותר. בנוסף לא ברור למה נלקח בחשבון עלות לדיור חלוף ועוד בסכום של \$60,000.

**6. רח' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22, תל אביב**

לטענת השמאי העלות המשוערת של ביצוע חיזוק בכל הבנין הנה כ- \$35,000. אין בשומת התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים כלשהם ביחס לקביעת הסכום שבנדון.

**לאור האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים, שכן תמ"א 38 אינה פוגעת בשווי הנכס.**

**חוות דעת היועמ"ש עמי פזטל**

**1. רח' אחד העם 134, תל אביב**

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' אחד העם 134, תל אביב. התובעת, גב' דגנית ברסט, שהיא בעלת דירה בבנין הידועה כתת חלקה 4 לחלקה 157 בגוש 7085, שלה צמידות של הגג (הדירה והגג, להלן-"הנכס").

ירידת ערך "הנכס" עפ"י התובעת ושמאיתה נובעת, בתמצית, מן ההוצאה הכספית העודפת הנדרשת, לכאורה, ע"י התכנית, לחיזוק הבנין כולו (בו נמצא הנכס) כתנאי לתוספת בניה על הגג, לעומת "מצב קודם" (עפ"י תוכנית "לב העיר" 2331) בו לא נדרש לטענתה, חיזוק כזה והוצאה כספית כזו. מכאן, ירידת ערך הנכס.

**2. רח' חיים ואלישע 16, תל אביב**

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' חיים ואלישע 16, תל אביב. התובעת, גב' דרורה שולביץ היא בעלת זכויות של 10/28 בבנין הבנוי על חלקה 174 בגוש 6904. לטענת התובעת, היא רכשה את הזכויות בגג ע"י הצמדתו למחסן שעליו. כל זכויות התובע יכוננו להלן-"הנכס".

ירידת ערך "הנכס" עפ"י התובעת ושמיאתה גב' שרה רידר, מר אבי שלם, נובעת, בתמצית, מן ההוצאה הכספית העודפת הנדרשת, לכאורה, ע"י התכנית, לחיזוק הבנין כולו (בו נמצא הנכס) כתנאי לתוספת בניה על הגג, לעומת "מצב קודם" (עפ"י תוכנית "לב העיר" 2331) בו לא נדרש לטענתה, חיזוק כזה והוצאה כספית כזו. מכאן, ירידת ערך הנכס.

הוכחת זכויות: לא הוכחו זכויות התובעת "בנכס".

### 3. רח' יונה הנביא 17, תל אביב

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' יונה הנביא 17, תל אביב. התובע, מר יורם לוי, טוען לבעלות על דירה בבנין הידוע כתת חלקה 8 לחלקה 92 בגוש 6914 שלה צמידות של הגג (הדירה והגג להלן-"הנכס"). הדירה מצויה על גג הבנין.

**ירידת הערך....(עמי צריך לתקן חוות דעתו)**

הוכחת זכויות: התביעה טענה הוכחת זכויות התובע בנכס. לטענתו רכש מר אילן לוי, בנאמנות עבורו, את הנכס לרבות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה.

### 4. רח' מזא"ה 25, תל אביב

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' מזא"ה 25, תל אביב. התובעים דב ויוסי פישלר, הם בעלי הבנין המצוי על חלקה 5 בגוש 7435 (להלן-"הנכס"). ירידת ערך "הנכס" עפ"י התובעים ושמיאתם, גב' שולביץ דרורה, נובעת, בתמצית, מן ההוצאה הכספית העודפת הנדרשת, לכאורה, ע"י התכנית, לחיזוק הבנין כולו (בו נמצא הנכס) כתנאי לתוספת בניה על הגג, לעומת "מצב קודם" (עפ"י תוכנית "לב העיר" 2331) בו לא נדרש לטענתה, חיזוק כזה והוצאה כספית כזו. מכאן, ירידת ערך הנכס.

אין בשומת התובעים כל התייחסות לעובדה שהבנין מסומן "כמבנה לשימור ג" על כל המשתמע מכך.

טענת השמאית כי "דרוש שיתוף פעולה מהשכנים", לא ברורה, כי התובעים בעלי כל הנכס.

### 5. רח' מלצ"ט 64, תל אביב

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' מלצ"ט 64 תל אביב. התובעת, גב' רידר שרה היא בעלת זכויות חכירה בדירה בקומת הקרקע (להלן-"הנכס") בבנין המצוי על חלקה 148 בגוש 6904. לטענת התובעת היא בעלת 1/3 מזכויות הבניה בבנין.

ירידת ערך "הנכס" עפ"י התובעת ושמיאתה, גב' שולי קרגולה, נובעת, בתמצית, מן ההוצאה הכספית העודפת הנדרשת, לכאורה, ע"י התכנית, לחיזוק הבנין כולו (בו נמצא הנכס) כתנאי לתוספת בניה על הגג, לעומת "מצב קודם" (עפ"י תוכנית "לב העיר" 2331) בו לא נדרש לטענתה, חיזוק כזה והוצאה כספית כזו. מכאן, ירידת ערך הנכס. לא ברור משומת התובעת כיצד מתבטא ענין השליש "שבבעלותה" ומה השפעת הדבר על השומה ותוספת הבניה. אין ביטוי בשומה לענין החכירה מן המינהל וגם אין ביטוי בשומה להיות התובעת חוכרת של דירה אחת בבנין הכולל 6 יחיד.

### 6. רח' פרץ חיות 34 פינת רח' מיכ"ל 22, תל אביב

חוות דעת זו מתייחסת לגג בנין מגורים (להלן-"הגג") ברח' פרץ חיות 34, תל אביב. התובעת, גב' רחל דעואל היא בעלת הבנין הידוע כחלקה 119 בגוש 6904 (להלן-"הנכס"). ירידת ערך "הנכס" עפ"י התובעת ושמה, מר אבי שלם, נובעת, בתמצית, מן ההוצאה הכספית העודפת הנדרשת, לכאורה, ע"י התכנית, לחיזוק הבנין כולו (בו נמצא הנכס) כתנאי לתוספת בניה

על הגג, לעומת "מצב קודם" (עפ"י תוכנית "לב העיר" 2331) בו לא נדרש לטענתה, חיזוק כזה והוצאה כספית כזו. מכאן, ירידת ערך הנכס.

### ככלל

טענות התובעים לירידת ערך "הנכס", בעקבות אישור תכנית תמ"א 38 ותמ"א 1/38/א' (להלן ביחד - "התכנית") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.05 ובי.פ. 5704 מיום 16.8.07 ואשר מטרתה הבסיסית היא: חיזוק מבנים קיימים, שהיתרי הבניה לגביהם הוצאו לפני ה-1 בינואר 1980, כנגד רעידות אדמה.

שמאי הועדה המקומית, מר דוד אנזנברג (להלן - "שמאי הועדה") דוחה מכל וכל את התביעות, והועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות דעתו ולדחות את התביעות כי לא חלה שום ירידת ערך.

הטעם העיקרי, בתמצית, לדחיית התביעה, עפ"י "שמאי הועדה", הינו מן הסיבה הפשוטה, שגם לפני אישור "התכנית" נדרש חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה (וההוצאה הכספית בצידו) וזאת עפ"י תקן 413 שהווה ממילא, תנאי לקבלת היתר לכל תוספת בניה בגג. במילים אחרות: התובעת, פשוט- טועה בתביעתה. "תקן 413" אושר לראשונה בשנת 1975 ועודכן לאחרונה באוקטובר 1998.

תשומת לב הועדה המקומית מופנית גם למסמך "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38" שאושר ע"י הועדה ביום 22.3.06, והתומך בעקרונותיו בדחיית התביעה.

לדעת "שמאי הועדה", הרי מעבר לטעות היסודית שבשומת התובעים (לגבי אי שיוני "ממצב קודם"), קיימים בשומת התובעים גם, ולחלופין, החסרונות האלה:

הסכומים הנזכרים בה לגבי חישוב ירידת הערך אינם ריאליים, מוגזמים, אינם מבוססים, סתמיים, אינם יכולים להוות ראיה כלשהי לירידת ערך. אין בשומה התייחסות לשווי "שלפני", לעומת השווי "לאחרי" התכנית, בעיקר במועד הקובע, ובעיקר כשבאים לבחון את נושא "סעיף 200" (להלן) הדבר הוא מהותי.

מוזר למצוא בשומת התובעים סכום לגבי עלות "דירור חלוף". זו "המצאה" חדשה.

אין בשומה שום התייחסות להשבחת הנכסים ולתועלת הצומחת כתוצאה מחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה.

אין בשומת התובעים כל התייחסות לעובדה כי בעקבות התכנית ניתן לקבל הקלות ממס לחלק מתוספת הבניה שיוחס לתמ"א, מה שלא היה ניתן לקבל "במצב קודם".

סעיף 200

לחלופין, יש לדחות התביעות גם על סמך סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הואיל והפגיעה, אם קיימת, אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים במקרה זה.

לסיכום: התובעים לא הרימו את נטל השכנוע שישודותיו של סעיף 197 התקיימו באופן שמגיע להם פיצוי, ובכל מקרה לא הביאו ראיות מבוססות לשיעור הפגיעה, אם בכלל היתה כזו. דין התביעה - להדחות.

### חוו"ד מה"ע:

לדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>מס' החלטה</b> | <b>התוכן</b>                                      |
| 06/08/2008       | - תכנית מס' 3260 - צומת הפיל, רח' עיר שמש 31 ו-35 |
| 8 - 008-2008     | דיון בפיצויים                                     |

### פרטי התביעות

ביום 20 מאי 2008 הוגשה בקשה לתביעת פיצויים, באמצעות עו"ד גד חלד, בשם בעלי הנכסים בכתובות עיר שמש 31 ו-35 לתביעה צורפה חוות דעתו של השמאי כהן אלי, מיום 27 נובמבר 2007.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3260.

עפ"י חוות דעת השמאי סכום הפיצוי המגיע לבעלים הינו כדלקמן:  
 עיר שמש 35 - בבעלות בן ציון זהבה - 261,252 ש"ח, נכון ליום 25 יולי 2006, מועד פרסום דבר אישור התכנית ברשומות.  
 עיר שמש 35 - בבעלות להב צבי ושושנה - 323,244 ש"ח, ליום 25 יולי 2006, מועד פרסום דבר אישור התכנית ברשומות.  
 עיר שמש 35 - בבעלות אל נקווה אלון ורות - 292,248 ש"ח. ליום 25 יולי 2006, מועד פרסום דבר אישור התכנית ברשומות.  
 עיר שמש 31 - בבעלות ספטי אהובה - 513,648 ש"ח. ליום 25 יולי 2006, מועד פרסום דבר אישור התכנית ברשומות.

### פרטי הנכסים התובעים:

רחוב עיר שמש 35, תל אביב  
 גוש- 6615 חלקה- 117  
 תתי חלקות- 10,11,14

רחוב עיר שמש 31, תל אביב  
 גוש- 6615 חלקה- 114  
 תת חלקה- 5

**תכנית מתאר מפורטת מס' 3260 - "צומת הפיל"**  
 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25 יולי 2006.

### מטרות התכנית

- בין היתר, שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל" ע"י:
- שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת ובסביבתה.
  - שינוי יעודי קרקע לדרך.
  - קביעת הוראות לביצוע הדרך מבלי לפגוע באפשרויות הביצוע של רכבת קלה עפ"י תמ"א 23א', והגבת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' מעל פני הקרקע הקיימים.
  - קביעת הוראות לצמצום המפגעים הסביבתיים ואמצעי המיגון הנדרשים.

### רוחב הדרך

הרחבת הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218) מתוכננת מצדו הדרום מזרחי, דהיינו מעברה השני של הדרך.  
 בקטע הכביש הגובל בחלקה, החל ממרחק של כ- 45 מ' צפון מזרחית לנכס, מסומן תחום גשר/שיקוע.

### מניעת מטרדי רעש

התכנית כוללת מערך מיגון אקוסטי. המיגון האקוסטי יתוכנן כך שמפלסי הרעש הנובעים מהדרך, ביצוע המיגון האקוסטי ע"י חברת נתיבי איילון

### צמצום זיהום אויר

יעשה שימוש מירבי ככל האפשר, בשתילת עצים צפופי עלים בין הכביש לבין שימושי קרקע אחרים.

### רכבת קלה

לאורך רחובות משה סנה ובני אפרים נותר תוואי הרכבת הקלה, כפי שסומן בתמ"א 23א'. ביצוע מסילת הרכבת הקלה יהיה עפ"י הוראות תמ"א 23א'.

### נספח נוף עקרוני



עפ"י הנספח האמור מתוכנן קיר אקוסטי בגובה 4 מ' בין החלקות בקטע הדרך הרלוונטי לבין הדרך. לאורך הקיר מתוכננים פתחים המאפשרים גישה לחלקות ושדרת עצים.

#### הוראות אחרות

סימון הגשרים ההולכי רגל בתשריט ובנספח התנועה הינו עקרוני. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר בניה ב"תחום לגשר מוצע".

נגישויות למגרשים הגובלים בדרך משה סנה ודרך קרית שאול שהיו קיימות ערב הפקדת התכנית לא יבוטלו. תכנון המיגון האקוסטי בקטעים אלה של הדרך יאפשר נגישות כלי רכב למגרשים הגובלים באמצעות פתחים בקיר האקוסטי.

#### התייחסות שמאי הועדה מר דוד אנזנברג לתביעת הפיצויים לרבות חו"ד שמאי התובעים מר כהן אלי

##### א. עיר שמש 35-

לטענת שמאי התובעים חלקה מס' 111 אשר חוצצת בין חלקה 117 לדרך מיועדת במצב הקודם לשטח ציבורי פתוח, כך שהמרחק מהכביש לחלקה הינו כ- 21 מ'. במצב החדש עפ"י תכנית 3260 מיועדת חלקה 111 ברובה להרחבת הדרך, כך ששארית רצועה ברוחב של כ- 15 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח, בין חלקה 117 לדרך. דהיינו, במצב החדש המרחק בין החלקה לדרך מצטמצם לכ- 6.5 מ'.

##### עיר שמש 31-

לטענת שמאי התובעת חלקה מס' 111 אשר חוצצת בין חלקה 114 לדרך מיועדת במצב הקודם לשטח ציבורי פתוח, כך שהמרחק מהכביש לבנין הינו כ- 19.5 מ'. במצב החדש עפ"י תכנית 3260 מיועדת חלקה 111 ברובה להרחבת הדרך, כך ששארית רצועה ברוחב של כ- 15 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח, בין חלקה 114 לדרך. לטענתו, במצב החדש המרחק בין החלקה לדרך מצטמצם לכ- 3.5 מ'.

##### ב. בעיר שמש 35-

מדידה גרפית מתשריט התכנית מלמדת כי המרחק, במצב הקודם, בין קצה הדרך לקצה האגף הדרומי של הבנין הינו 28 מ' ואילו במצב החדש המרחק בין קצה הדרך לקצה האגף הדרומי של הבנין הינו 15 מ'.

##### בעיר שמש 31-

מדידה גרפית מתשריט התכנית מלמדת כי המרחק, במצב הקודם, בין קצה הדרך לבנין הינו 21 מ' ואילו במצב החדש המרחק בין קצה הדרך לבנין הינו 9 מ'.

יתרה מכך, שמאי התובעים מתעלם מן העובדה כי במצב החדש ינתנו פתרונות אקוסטיים, בין היתר, בשטח שבין הדרך לנכס. הכביש בקטע הרלוונטי אף יונמך, יעשה שימוש באספלט שקט וכדומה.

ג. שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה לפני ואחרי אישור התכנית. יתרה מכך, השמאי אינו מציג נתונים המלמדים על עליה במפלסי רעש וזיהום לאחר אישור התכנית.

ד. תכנית 3260 לא שינתה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע לשווי דירות התובעים. הדירות ממוקמת מאז ומתמיד בסמיכות רבה לעורך תנועה המקשר בין מס' ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן (3 נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים). הדירה ממוקמת בסמיכות רבה לצומת סואן.

ה. מטרת תכנית 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה בצומת. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא ואשר אף עתיד לגדול לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שכונת נווה גן עתידה לאכלס מאות יחידות דיור חדשות, אשר יעמיסו על מערך הכבישים הקיים באזור. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש וזיהום האוויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון. בתכנית 2516, אשר אושרה בשנת 1993, כבר נקבע כי בשטח השצ"פ הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך.

ו. בפסיקת בית המשפט העליון בענין ברעלי, שעסק בנזקי רעש כתוצאה מאישורו של כביש סואן ליד סביבה שקטה, קבע בית המשפט כי: "כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי מכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מחדש תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו". מה גם שהחלקה ממוקמת במצב הקודם על כביש סואן ובסמוך לצומת ולא היתה ממוקמת במקום שקט ופסטורלי מעולם.

ז. במחקר שנערך ע"י יעקב אודיס ולריסה פליישמן ממשד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, נמצא כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לכל דציבל. עוד נתגלה כי כאשר הדירה חשופה לשני מקורות רעש (כבישים) זה עלול להוריד משווייה עד ל- 5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו. כמו כן כי הרעש משפיע על המחיר בצורה לא לינארית. הדירה ממוקמת כאמור בסמיכות רבה ל"צומת הפיל" וחשופה לרעש העולה גם מרחוב בני אפרים וגם מרחוב משה סנה צפון. מכאן, שהשוק אדיש למעשה לתוספת רעש, אם בכלל תהיה כזו במצב החדש. שכן לא הוכח כי במצב החדש תהיה תוספת רעש, אדרבא המצב החדש מציע פתרונות מיגון אקוסטי ושיקוע הכביש, שלא קיימים במצב הקיים.

ח. , אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעים מגלם תחושה סובייקטיבית שלו ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים לפני ואחרי. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. יתרה מכך, השמאי אינו מציג תחשיב הכולל את שווי הדירה לפני ואחרי אישור התכנית. להערכתנו, השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית.

ט. תכנית 3260 לא שינתה את העובדה כי הבנין ממוקם בסמוך לצומת סואן ואף לא שינתה את המרחק מן הצומת - 150 מ' (עיר שמש 35), ו-120 מ' (עיר שמש 31). התכנית לא שינתה את העובדה כי החלקה סמוכה לדרך המהווה עורק תנועה ראשי (רחוב משה סנה - "דרך הרצליה"). מטרת התכנית שיפור מערך הכבישים והתאמתו לנפח התנועה הקיים בו ממילא. כאמור, במפגש הרחובות משה סנה מתוכנן מגדל משרדים ומגורים בגובה 17 קומות. מעברה השני של הדרך קמה שכונת המגורים "נווה גן" אשר עתידה לאכלס מאות יחידות דיור. התכנית עתידה להקטין את הפקקים, הרעש וזיהום האויר, הן לאור שיפור תנאי הכביש והן לאור המיגון האקוסטי המתוכנן.

י. על מנת לטעון כי שינוי במערך דרכים גורם לירידת ערך, יש להוכיח כי אכן נגרם נזק. התובעים בחרו שלא לצרף לתביעתם חוות דעת אקוסטיות וביססה תביעתה על אומדן תלוש ובלתי מנומק.

יא. להערכתנו לא חל שינוי במחירים של דירות בסביבה לאחר אישור התכנית. ומכאן כי לא חלה ירידת ערך בנכס עקב אישור התכנית.

#### לאור האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים, שכן תכנית מס' 3260 אינה פוגעת בשווי הנכס.

#### חו"ד משפטי

מהות התביעה: טענות לירידת ערך הדירות הני"ל (שבבעלות התובעים ה"ה בן ציון זהבה, להב צבי ושושנה, אלנקווה אלון ורות וספרטי אהובה), בעקבות אישור תב"ע 3260 ("צומת הפיל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15.1.05 (להלן-"התכנית"). מטרת התכנית, בתמצית: שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל", בעיקר ע"י שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת וסביבתו, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים ואמצעי מיגון. כן נקבעו הוראות לביצוע הדרך עם הגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול. חלק מחלקה 111 שבצומת, הופך מיעוד שצ"פ - להרחבת דרך.

לדעת התובעים, נגרמת ירידת ערך דירותיהם, בעקבות התכנית, מן הנימוקים העיקריים האלה:

צמצום השצ"פ בחלקה 111 לצורך הרחבת דרך, מקרב את חלקת הבנין (נשוא התביעה) לדרך, לכדי 3.5 מ'.

הגברת "מטרדי הרעש", "חסימת נוף", "פגיעה בפרטיות", "פגיעה אקולוגית" וכד'.

התביעות מגובות בחוות דעת שמאית של השמאי אלי כהן.

השמאות מטעם הועדה המקומית, ע"י השמאי מר דוד אונזברג (להלן-"שמאי הועדה") דוחה את תביעות התובעים, והועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות הדעת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות. הטעמים העיקריים לדחיית התביעות, כפי שמפורטים בשמאיותיו של שמאי הועדה הם:

לא חל שינוי מהותי "ממצב קודם" ל"מצב חדש".

מיקומם של נכסי התובעים בקרבה רבה מאוד לצומת הפיל, ממילא חושפת אותם למטרדי הרעש, הנוף, הפרטיות וכד' והתכנית אינה משנה דבר מבחינה זו.  
אדרבא: התכנית קובעת מיגונים אקוסטיים, שיקוע דרך, ואספלט שקט, אלמנטים שאף ישביחו את נכסי התובעים.

רצועת שצ"פ ברוחב כ-15 מ' תשאר. המרחק בין קצה הדרך לקצה האגף הדרומי של הבנין הינו 15 מ'.

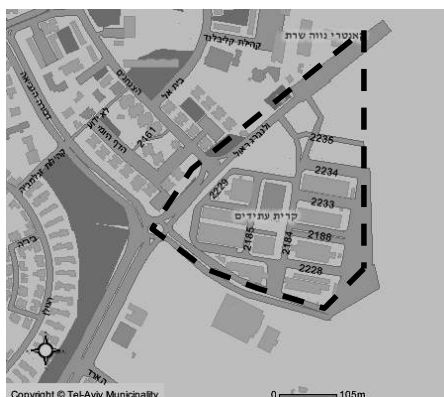
שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה ומחירי שוק. גם אין בשומתו כל ראיה לגבי עליית מפלס רעש.

כידוע, הפסיקה קובעת (ראה "פס"ד ברעלי"), כי מי שמתגורר בעיר, קל וחומר, בצמוד לצומת סואן, "צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י מכוניות" ובמיוחד כי "העיר תפתח, כבישים חדשים יסללו.. וזהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הצבור בעיר חייב לפצות עליו".

שמאי הועדה קובע, בשורה תחתונה, כי לאור המיקום הנדון, שוק הדירות אדיש לחלוטין, לתכנית, ובוודאי שאין ירידת ערך לדירות התובעות.

סעיף 200 לחוק התכנון והבניה: לגבי התביעות הנדונות חל, בכל מקרה, סעיף 200 שלפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הנכסים אין היא מחייבת תשלום פיצויים.

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



**מיקום:**

מתחם קרית עתידים, מזרחית לנווה שרת.  
מתוחם ע"י הרחובות 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-אדרי

**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:**

- 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.
- בשנת 2005 אושרה תב"ע 2658 - "שינוי תכנית בינוי לקרית עתידים" – שמטרתה היתה לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע, בין היתר, ע"י:
  - הגבהת המבנים בחלק הצפוני של הקריה במגרשים 8,9,11 עד ל-35,25,17 קומות בהתאמה, בהתאם לנספח הבינוי.
  - הגדלת חלקם, עד 5000 מ"ר, של השטחים העיקריים המיועדים לשירותי מסחר, שירותים אישיים ושירותים לתעשיות בקריה, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
  - הרחבת השימושים המותרים בקריה לשימוש למרכז רפואי אישפוזי.
  - 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.  
כמו כן, יצויין כי הנושא הוצג לנציגי התושבים.**

**חו"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 186ד' לחוק.**

|                    |                                   |       |
|--------------------|-----------------------------------|-------|
| מס' החלטה          | תא/3833 - חפץ חיים פינת נחלת יצחק | התוכן |
| 06/08/2008         | דיון נוסף                         |       |
| 108-0023 - ב' / 10 |                                   |       |

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

### מסמכי רקע:

- סיכום מפגש תושבים מתאריך 19/12/07 (מפגש ראשון מתוך שניים).
- דרפט והחלטת הועדה המקומית דיון מתאריך 14/05/08 (החלטה מס' 4, פרוטוקול 0016-08 ב').
- סיכום פגישה עם יו"ר הועדה המקומית דורון ספיר מתאריך 12/06/08 (נערכה עפ"י החלטת המקומית ב14/05/08).
- בדיקת צרכי ציבור ביחס לתכנית מתאריך (נערכה ע"י היח' לתכנון אסטרגי. מתאריך 03/07/08).
- סיכום מפגש תושבים מתאריך 17/06/08 (מפגש שני מתוך שניים. נערך עפ"י החלטת הועדה המקומית ב14/05/08).

**מטרת הדיון:** דיון חוזר לאישור הועדה המקומי להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** שכונת נחלת יצחק.

**כתובת:** מתחם ראשי: רח' נחלת יצחק מס' 22-24, רח' 711 מס' 1, רח' חפץ חיים מס' 9-7. למתחם הראשי נוספים מגרשים נוספים שאינם גובלים בו: רח' ברוריה 19, רח' חיי אדם 6, רח' מעבר יבוק 2 ורח' נחלת יצחק 34. מתוך מגרשים אלה יבחרו מגרשים בשטח כולל של מינימום 1.5 דונם כמפורט להלן בהמשך.

### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן    | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|------------------------|-------------------|
| 7093     |         |             | 149, 151, 290-291      | 398               |
| 7110     |         |             | 296, 310, 451, 123-125 |                   |

**שטח התכנית:** כ - 3.5 דונם

**מתכנן:** קוף אריה אדר' רח' נחלת יצחק 28 ת"א מיקוד 67448

**יזם:** אבי גולדשטיין בשם מגדלי הנחלה בע"מ

**בעלות:** מגדלי הנחלה בע"מ ואחרים (פרטיים)

### מהלך קידום התכנית – ופירוט מילוי דרישות הועדה המקומית במסגרת החלטתה (לפירוט ההחלטה להן):

**בישיבתה מספר 108-0016 ב' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן:

1. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
2. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית פאר ויסנר.
3. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, פאר ויסנר, יעל דיין, אריה שומר, יפה כחלון, דוד עזרא ומיכאל אטיאס.

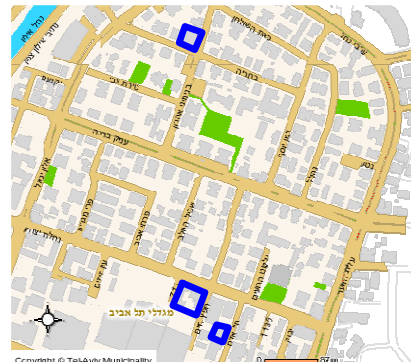
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.**

**מהלך קידום התכנית עד לדיון בוועדה המקומית:**

1. **21/10/07 אישור התכנית בפורום תכנון בראשות מה"ע.**
2. **19/12/07 הצגת התכנית במסגרת מפגש תושבים.** המפגש נערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק ושולב בדרכת לדיון בוועדה המקומית ב-14/05/08. במסגרת המפגש נרשמו התייחסויות משתתפי המפגש וניתן להן מענה ע"י הצוות העירוני. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.
3. **14/05/08 דיון בוועדה המקומית לאישור העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.** פירוט ההחלטה לעיל.
4. **12/06/08 פגישה בראשות יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר** (עפ"י סעיף 1 בחלטת הוועדה המקומית).
  - א. במסגרת הפגישה הוצגו ע"י אירית סייג המנגנונים השונים הקיימים ליצירת שטחים ציבוריים במסגרות תכנית בניין עיר: 1. יצירת שטח ציבורי ע"י הפקעה, 2. יצירת שטחי ציבור במסגרת משימות פיתוח, ו3. יצירת שטחי ציבור כתנאי להוצאת היתר בנייה – כאשר ביצועם הוא באחריות יזם התכנית תוך פירוט היתרונות וחסרונות בכל מנגנון והסיבות להעדפת מנגנון 3.
    - ב. הוצגה ע"י צוות מזרח תפיסת התכנון המנחה את הצוות באיזור זה ולגבי התכנית בפרט.
    - ג. סוכם כי צוות מזרח ויחידה לתכנון אסטרטגי יעבירו למשתתפי הפגישה מסמך המפרט את השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק עפ"י המצב הקיים והמצב המוצע והתכנון הנראה לעין, לגבי תוספת יחידות דיור בשכונת נחלת יצחק. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.
5. **17/06/08 מפגש תושבים נוסף** (עפ"י החלטת הוועדה המקומית). המפגש נערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. במסגרת המפגש הוצגה התכנית בשנית, תוך פירוט השינויים שחלו בה מאז הצגתה במפגש הראשון ב-19/12/07 ונרשמו התייחסויות משתתפי המפגש וניתן להן מענה ע"י הצוות העירוני. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.
6. **בדיקת השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור לגבי תוספת יחידות תכנון בנחלת יצחק:**  
 בהמשך לפגישה נערכה בדיקה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. בדיקת צרכי הציבור התבססה על אומדן תוספת אוכלוסייה לשכונה של כ-300 נפשות, עפ"י הערכת גודל משק בית של כ- 2.7 נפשות ונערכה על פי הנורמות המקובלות כפי שמוצגות ב"תדריך להקצאת מכסות קרקע לצרכי ציבור" המותאמות למאפיינים היחודיים של ת"א.  
 על פי תוצאות הבדיקה תוספת האוכלוסייה האמורה מחייבת בניית כיתת גן אחת לגיל הרך (לגילאי 2-5). בשל המחסור הקיים כבר במצב הנתון (לפני קידום התכנית) של שטחי ציבור בסביבה, ובשל העובדה שבניית כיתת גן בודדת במגרש אינה מהווה שימוש יעיל בקרקע, מוצע לדרוש במסגרת התכנית הקצאת שטח למבני ציבור בגודל המספיק לבניית לפחות 2 כיתות גן, בשטח של כ- 1.0 דונם, ובנוסף לכך עוד כ- 1.4 דונם של שטחים פתוחים (שצ"פ/שפ"פ עם זיקת הנאה).  
 היות והמגרש המוצע לבניית המגדל לא יוכל לתת את כל צרכי הציבור הנדרשים כמפורט לעיל נורמטיבית, ניתן לשקול חיוב היזם ברכישת מגרשים אחרים שאינם בתחום המגרש אשר יוסבו ליעוד של שטחי ציבור. הייעוד הסופי שלהם יהיה שב"צ, שצ"פ ושפ"פ. מוצע כי מתן תוקף לתוכנית יותנה ברישום שטחים אלה ע"ש העירייה.  
 רצ"ב בהמשך הפגישה במלואו.
7. **פגישה בראשות יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר (מתאריך 13/07/08):** בפגישה נערכה עפ"י סיכום הפגישה הקודמת בראשות דורון ספיר ב-12/06/08. בפגישה השתתפו עודד גבולי, צוות מזרח, חדוה פיניש ואילן רוזנבלום. במסגרת הפגישה נתנו הסברים משלים לפגישה הקודמת שנערכה ב-12/06/08.

## מס' החלטה

### תרשים סביבה:



### מסמכי רקע:

1. דרפט דיון בוועדה המקומית בישיבתה מספר 0016-08 מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4).
2. סיכום מפגש תושבים מתאריך 19/12/07 (מפגש ראשון מתוך שניים).
3. סיכום פגישה עם יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר מתאריך 12/06/08 (נערכה עפ"י החלטת המקומית ב14/05/08).
4. בדיקת צרכי ציבור ביחס לתכנית מתאריך (נערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי. מתאריך 03/07/08).
5. סיכום מפגש תושבים מתאריך 17/06/08 (מפגש שני מתוך שניים. נערך עפ"י החלטת הוועדה המקומית ב14/05/08).

דרפט דיון בוועדה המקומית בישיבתה מספר 0016-08 מיום 14/05/2008  
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית

**מטרת הדיון:** דיון חוזר לאישור הוועדה המקומי להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בוועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

**מיקום:** שכונת נחלת יצחק.

**כתובת:** מתחם ראשי: רח' נחלת יצחק מס' 22-24, רח' 711 מס' 1, רח' חפץ חיים מס' 9-7. למתחם הראשי נוספים מגרשים נוספים שאינם גובלים בו: רח' ברוריה 19, רח' חיי אדם 4, רח' מעבר יבוק 2 ורח' נחלת יצחק 34. מתוך מגרשים אלה יבחרו מגרשים בשטח כולל של מינימום 1.5 דונם כמפורט להלן בהמשך.

### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן    | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|------------------------|-------------------|
| 7093     |         |             | 149, 151, 290-291      | 398               |
| 7110     |         |             | 296, 310, 451, 123-125 |                   |

**שטח התכנית:** כ - 3.6 דונם

**מתכנן:** קוץ אריה אדרי רח' נחלת יצחק 28 ת"א מיקוד 67448

**יזם:** אבי גולדשטיין בשם מגדלי הנחלה בע"מ



**בעלות:** מגדלי הנחלה בע"מ ואחרים (פרטיים)

**מצב השטח בפועל:** שטח התכנית מורכב ממתחם ברח' נחלת יצחק 22 241 (להלן "המתחם הגרעיני") ושתי חלקות נוספות ברח' ברוריה 19 וברח' חיי אדם 4 כמפורט להלן:

1. המתחם הגרעיני מורכב מ-3 חלקות בהן בית דירות ישן בן שתי קומות ו-6 יח"ד (ברח' נחלת יצחק 22), בית צמוד קרקע בן שתי קומות (ברח' חפץ חיים 7) ומבנה תעשייתי המשמש מוסך (ברח' חפץ חיים 9 פינת נחלת יצחק 24). לחלקות אלה יצורף שטח רח' 711 – המשמש כרחוב ללא מוצא המשרת רק את המבנה הגובל בו.
2. ברח' ברוריה 19 קיים מבנה מסחר בן 500 מ"ר הכולל סופרמרקט וכולל (תלמוד תורה).
3. ברח' חיי אדם 4 61 עסק למסחר בחומרי בניין.
4. מעבר יבוק 2 41 - במקום שני מבנים צמודי קרקע המאכלסים עסקים.
5. נחלת יצחק 32 – במקום פועל מגרש חנייה פרטי.

**מצב תכנוני קיים:**

במגרשים ברח' נחלת יצחק וברח' חפץ חיים חלות תכניות 618, תכנית ע'1, ותוכנית 1043 א'. עפ"י תכניות אלה ניתן לבנות במקום מבני תעסוקה ומשרדים בשטח בשיעור 200% מן השטח, בגובה של 5 קומות. במגרש ברח' ברוריה חלה תב"ע 1518 אשר קבלה תוקף בשנת 1974. עפ"י תכנית זו נבנה במקום מבנה בייעוד מסחר בשטח של 500 מ"ר.

**מדיניות קיימת:**

**מדיניות הועדה המקומית:** במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובלעת אשר אושרה ע"י הועדה המקומית ב-21/05/03. מדיניות זו חלה בשטח התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, גבול תב"ע (מגדלי ת"א) 2251 ממערב, גבול תב"ע 2771 "תעש השלום" מדרום, ורח' עליית הנוער ממזרח. עיקריו של מסמך מדיניות זה הם כי ניתן יהיה לקדם תכניות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים בתחומה, הכל בכפוף לתנאים כפי שפורטו בה שנועדו להבטיח את התנאים הסביבתיים ההולמים ואת המענה לצרכי ציבור. זכויות הבנייה תשארנה לפי המצב הקיים קרי 200% + 16% בכפוף לאישור הקלות כמותיות. במסגרת מסמך המדיניות לא נקבעו הוראות הבינוי לעניין גובה וכדומה במטרה להשאיר את קביעתם במסגרת תכניות נקודתיות אשר תקודמנה במקום בהתאם למתחמי האיחוד העתידיים (שלא היו ידועים בעת עריכת המדיניות). התכנית המוצעת תואמת את המדיניות לעניין שינוי הייעוד.

השיקולים התכנוניים לתמיכה בתוספת זכויות הבנייה ויצירת האפשרות לבניית מגדל רב קומות במקום היו עפ"י השיקולים והעקרונות המפורטים להלן:

- **תוספת זכויות:** במגרשים ומתחמים אשר שטחם מעל 3 דונם ומיקומם מאפשר זאת, תתאפשר קידום תב"ע לתוספת זכויות עד לשיעור של כ- 300%. הכל בכפוף לבחינה פרטנית של כל הצעה תכנונית.
- **הפרשות לצרכי ציבור:** כל תכנית אשר במסגרתה נוספו יח"ד חויבה בהפרשת קרקע או שטחים מבונים, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטראטיגי, להבטחת מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות בגין תוספת האוכלוסייה. בהתאם, במסגרת תב"ע 2155 "מגדלי ת"א" נקבע שצ"פ עליו נבנה קאנטרי קלאב (סה"כ 4,000 מ"ר בנוי עקר), גן ילדים בשטח של 300 מ"ר, ובית כנסת בשטח של 400 מ"ר, במסגרת תב"ע 2772 "עין זיתים" נקבע שפ"פ בשטח של 1.5 דונם, ובמסגרת תב"ע 3753 "פרי מגדים" נקבע שצ"פ בשטח של 500 מ"ר ושפ"פ בשטח של 600 מ"ר נוספים.
- **חניה:** במסגרת כל תכנית ניתן מענה מלא לחניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- **איכות סביבה:** תכניות חדשות מחויבות בהגשת בדיקה סביבתית ערוכה עפ"י הנחיות הרשות לאיכ"ס אשר במסגרתן נבחנות השפעות הסביבתיות של התכנית לרבות הצללת מבנים קיימים.
- **בנייה לגובה לאורך רח' נחלת יצחק:** לאורך רח' נחלת יצחק נבנו ונמצאים והליכי בניה והליכי תכנון מספר מגדלי מגורים. להלן פירוט וסטטוס:  
**מגדלי ת"א:** שני מגדלים בני 30 קומות, בנויים ומאוכלסים. תב"ע 2251 "מגדלי ת"א" מאפשרת בניית עוד שני מגדלים בני 30 קומות בחלק הדרומי של שטח התכנית בקרבת רח' תוצרת הארץ. בקשות להיתרי בנייה לבנייתם הוגשו לאחרונה.  
**מגדל עין זיתים:** תב"ע 2772 שהיא תכנית בתוקף מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות 1151 יח"ד. הוצא היתר בנייה לאחרונה והבנייה מתנהלת בימים אלה.

**מגדל מתחם פרי מגדים:** במקום מקודמת תב"ע 3753 במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבנוי. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית ב21/03/07 ונמצאת לקראת דיון בהפקדה בועדה המחוזית. התכנית תאפשר בניית מגדל בן 20 קומות ו70 יח"ד. בנוסף נדונו בצוות מזרח הצעות רעיוניות לקידום תב"עות חדשות לבניית מגדלי מגורים ברח' נחלת יצחק 9-11 ("מתחם פרי מגדים מערבי"), וברח' נחלת יצחק 32-34. הצעות אלה לא עברו את שלב הבחינה הרעיונית ולפיכך לא סוכמו עיקריהן. בזאת מסתכם פוטנציאל בניית מגדלי מגורים לאורך הרחוב.

**מצב תכנוני מוצע:**

במסגרת התכנית הבנייה הקיימת תיועד להריסה ע"מ לאפשר בנייה של מגדל מגורים חדש בן 30 קומות. במקום תפותח גינה ציבורית בשפ"פ בשטח של כדונם. במגרשים ברח' ברוריה ורח' חפץ חיים ישונה ייעוד הקרקע לייעוד של שטחים ופתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים ובניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. שטח רחוב 711 ירכש ע"י מקדם התכנית וייעודו במפלס הרחוב יהיה שפ"פ (במסגרת הגינה שתפותח במקום). להלן פירוט הוראות התכנית:

**המתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:**

- זכויות בנייה:** השטחים העיקריים של המגדל יהיו בשיעור של 300% מסה"כ שטח המגרשים לבנייה במצב הקיים בצירוף שטח רח' 711 המיועד לביטול - סה"כ 3,563 מ"ר. סה"כ השטח העיקרי הנגזר משטח זה הוא 10,689 מ"ר. לשטח זה יתווספו שטחי שירות בשיעור של 30%.
- גובה:** עד 32 קומות ו110 מ' ממפלס הרחוב ובכל מקרה לא גבוה ממגדלי ת"א השכנים.
- צפיפות:** עד 118 יח"ד לפי גודל יח"ד ממוצע של 90 מ"ר.
- תכסית:** התכסית מירבית של המגדל לא תעלה על 475 מ"ר שהם כ - 25% משטח המגרש נטו.
- קווי בניין:** התכנית תשמור על מרחק של לפחות 17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפונית מזרחית של מגדלי ת"א. קו בניין מערבי יהיה 25.00 מ'. קו בניין צפוני כלפי רח' נחלת יצחק יהיה 5.50 מ' כך שהמרחק מן ממבני המגורים הקיימים מצפון לרחוב יהיה כ- 34.50 מ'.
- שפ"פ:** 1,047 מ"ר משטח המגרש יפותחו כגינה ציבורית לרווחת תשובי הסביבה בייעוד של שפ"פ. בחלקים שמעל לגג החניון יובטח עומק נטיעות ראוי.
- תנועה וחנייה:** למגדל יבנה מרתף לחניון תת קרקעי לפי תקן של 1 חניות לכל יחידת מגורים. הרמפה לחניון תהיה מרחוב חפץ חיים בצמוד לרמפה של חניון מגדלי ת"א.

**מגרשים לייעוד לצרכי ציבור:**

עפ"י הנחיית אגף תב"ע היזם נמצא במו"מ עם בעלי מגרשים נוספים בשכונה, במטרה לרשום אותם ע"ש עיריית ת"א כשטחים ציבוריים. להלן פירוט המגרשים:

- מגרש בייעוד מסחרי ברחוב ברוריה פינת בנימיני- גוש 7110 חלקה 296. שטח המגרש: 904 מ"ר.
- שני מגרשים בייעוד תעסוקה ברחוב חיי אדם 6 4 – גוש 7093 חלקות 451 ו301. שטח שני המגרשים: 958 מ"ר.
- שלושה מגרשים בייעוד תעסוקה ברח' נחלת יצחק 32 וברח' מעבר יבוק 2 41 – גוש 7093, חלקות 124 בשטח 448 מ"ר, חלקה 123 בשטח 448 מ"ר, וחלקה 125 בשטח 862 מ"ר.

עפ"י התכנית המגרשים יירכשו ע"י יזם התכנית במסגרת משא ומתן חופשי, ורק אז יירשמו ע"ש העירייה. עפ"י הפרוגרמה לשטחי ציבור, היזם נדרש לרכוש כ-1.5 דונם לטובת שטחי ציבור במטרה לענות על הדרישה התכנונית. אי לכך היזם ירכוש רק חלק מן המגרשים ברשימה לעיל, בתיאום ואישור אגף תב"ע. ביחד עם השפ"פ (במגרש הגרעיני) התכנית תייצר שטחים פתוחים לציבור בשטח של כ- 2.4 דונם. עד למועד הפקדת התכנית יקבע מיקומם באופן סופי ויעוגן בהוראות התכנית.

הייעוד במגרשים אלה יהיה שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותתאפשר בהם בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. זכויות הבנייה במגרשים אלה תהייה בהתאם לתכנית ל' למבני ציבור) ותהייה בהיקף כולל של כ- 2,500 מ"ר. הייעוד של שטחי הציבור יהיה "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". עפ"י התכנית מוצע שלעירייה תהייה גמישות בקביעת השימוש הציבורי של המגרשים בהתאם.

**טבלת השוואה:**

| במגרש הגרעיני (נחלת יצחק 22-24) |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| נתונים שטח                      | מצב קיים  | מצב מוצע  |
| 2,180 מ"ר                       | 2,180 מ"ר | 2,180 מ"ר |

## מס' החלטה

| תעסוקה            |                          | ייעוד           |                   |
|-------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| מגורים            | 211% (כולל הקלות כמותית) | אחוזים          | סה"כ זכויות בניה  |
| 300%              |                          | מ"ר             | מ"ר               |
|                   |                          | אחוזים          | זכויות בניה לקומה |
| 10,959 מ"ר*       |                          | 40%             | מ"ר               |
|                   |                          | מ"ר             | מ"ר               |
| 475 מ"ר           |                          | 5               | גובה              |
| עד 32 קומות       |                          | 17 מ'           | מטר               |
| 110 מ'            |                          | 618             | תכסית             |
| 25% במגרש למגורים |                          | עפ"י תקן תעסוקה | מקומות חניה       |
| 128               |                          |                 |                   |

\* בדין הקודם בוועדה המקומית וכן במפגש התושבים הוצג נתון שגוי של 10,689 מ"ר. הרקע לטעות היה החלפת סדר המספרים של שטח התכנית.

| שטחים לצרכי ציבור |           |           |           |              |           |           |                     |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|---------------------|
| חיי אדם 6         |           | חיי אדם 4 |           | רח' ברויה 19 |           | נתונים    |                     |
| מצב מוצע          | מצב קיים  | מצב מוצע  | מצב קיים  | מצב מוצע     | מצב קיים  | שטח המגרש | ייעוד               |
| 479 מ"ר           | 479 מ"ר   | 479 מ"ר   | 479 מ"ר   | 904 מ"ר      | 904 מ"ר   | מסחר      | סה"כ זכויות בניה    |
| שצ"פ/שב"צ         | תעסוקה    | שצ"פ/שב"צ | תעסוקה    | שצ"פ/שב"צ    | שצ"פ/שב"צ | מ"ר       | אחוזים              |
| 180%              | *211%     | 180%      | *211%     | 180%         | 180%      | 1,627 מ"ר | מ"ר                 |
| 862 מ"ר           | 862 מ"ר   | 862 מ"ר   | 862 מ"ר   | 500 מ"ר      | 500 מ"ר   | 3         | גובה                |
| 5                 | 5         | 5         | 5         | 1            | 1         |           | קומות               |
| 17 מ'             | 17 מ'     | 17 מ'     | 17 מ'     | 500 מ"ר      | 500 מ"ר   |           | מטר                 |
| ללא שינוי         | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | עפ"י תקן     | עפ"י תקן  |           | תכסית               |
| 618               | 618       | 618       | 618       | עפ"י תקן     | עפ"י תקן  |           | מקומות חניה         |
| עפ"י תקן          | עפ"י תקן  | עפ"י תקן  | עפ"י תקן  |              |           |           | (כולל הקלות כמותית) |

| שטחים לצרכי ציבור |          |             |          |             |          |              |           |                  |
|-------------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|--------------|-----------|------------------|
| מעבר יבוק 6       |          | מעבר יבוק 4 |          | מעבר יבוק 2 |          | נחלת יצחק 34 |           | נתונים           |
| מצב מוצע          | מצב קיים | מצב מוצע    | מצב קיים | מצב מוצע    | מצב קיים | מצב מוצע     | מצב קיים  | שטח              |
| 795 מ"ר           | 795 מ"ר  | 448 מ"ר     | 448 מ"ר  | 448 מ"ר     | 448 מ"ר  | 862 מ"ר      | 862 מ"ר   | ייעוד            |
| שצ"פ/שב"צ         | תעסוקה   | שצ"פ/שב"צ   | תעסוקה   | שצ"פ/שב"צ   | תעסוקה   | שצ"פ/שב"צ    | שצ"פ/שב"צ | סה"כ זכויות בניה |
| *211%             | *211%    | *211%       | *211%    | *211%       | *211%    | *211%        | *211%     | מ"ר              |
| 1,431             | 806 מ"ר  | 806 מ"ר     | 806 מ"ר  | 806 מ"ר     | 806 מ"ר  | 1,552 מ"ר    | 1,552 מ"ר | גובה             |
| 5                 | 5        | 5           | 5        | 5           | 5        | 5            | 5         | קומות            |
| 17 מ'             | 17 מ'    | 17 מ'       | 17 מ'    | 17 מ'       | 17 מ'    | 17 מ'        | 17 מ'     | מטר              |
| 618               | 618      | 618         | 618      | 618         | 618      | 618          | 618       | תכסית            |
| עפ"י תקן          | עפ"י תקן | עפ"י תקן    | עפ"י תקן | עפ"י תקן    | עפ"י תקן | עפ"י תקן     | עפ"י תקן  | מקומות חניה      |

**שיתוף הציבור:** התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב-19/12/97 שנערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. סיכום המפגש מובא בהמשך הדפוס.

### איכות הסביבה:

- נעשתה בדיקת הצללה ממוחשבת לפיה היטל ההצללה של המגדל המוצע נבלע כמעט לחלוטין ע"י היטלי ההצללה של המגדלים הקיימים (מגדלי ת"א, מגדל עין זיתים) או המתוכננים במסגרת תב"ע 2771 במתחם מפעל תעש מגן לשעבר ("תעש השלום").
- עפ"י תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכות של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הוועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).
- יש לבצע בדיקות לזיהום מים וקרקע על פי נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרגי:

- התכנית תואמה עם היחידה לתכנון אסטרגי לעניין מאזן שטחי הציבור.

2. שכונת נחלת יצחק הינה שכונה ותיקה הבנויה בצפיפות בדומה לאיזורים אחרים במרכז ת"א. המשמעות היא שמאגר שטחי הציבור הן לשטחים למבני ציבור והן לשטחים פתוחים בשכונה נמצא בחסר. הדרך היחידה ליצר שטחי ציבור חדשים בסביבה שהיא בנויה כבר היא ע"י הפרשת שטחים למטרות אלה במסגרת תכניות לחדשות המקודמות בתחומה ובאיזור התעסוקה הסמוך.
3. 2005 נערך עדכון לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונה. עפ"י מסקנות הפרוגרמה חסרים בשכונה כ- 22 דונם למבני ציבור וכ- 17 דונם לשטח ציבורי פתוח. עפ"י הניתוח הנורמטיבי עיקר המחסור הנורמטיבי הוא בשירותים לגיל הרך – מעונות יום וגני ילדים וכן גינות ציבוריות שכונתיות.
4. שני המגרשים (ברח' ברוריה וברח' חיי אדם) מתאימים לשמש הן למבני ציבור והן לגינות. יש לאפשר שני שימושים אלה קביעת ייעוד משולב להם.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

1. לקדם את התכנית היות והמגדל המוצע משתלב עם המגדלים הקיימים או מתוכננים באיזור, בעיקר מדרום לרח' נחלת יצחק. בנוסף מהווה התכנית מנוף להתחדשות האיזור, לפניו עסקים מטרדיים הגובלים בשכונת המגורים (מצבעת רכב). התכנית נותנת מענה הולם לצרכי ציבור, ומאפשרת מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק במקום למלוא רוחב זכות הדרך ע"י הריסת הבניין הקיים ברח' נחלת יצחק 22.
2. השימוש של השטחים הציבוריים החדשים יקבע בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונת נחלת יצחק ויהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה בהם (בשטחי הציבור בלבד).
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכ"ס של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).
4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ואישורה ע"י אדריכל העיר.

**עדכון לעניין שינויים בעיקרי התכנית מאז הוצגה במסגרת מפגש התושבים:**

חלו מספר שינויים בעיקרי התכנית מאז הוצגה במסגרת מפגש התושבים. הרקע לשינויים הוא תוספת שטח דרך 711 לשטח התכנית לצורך הגדלת החניונים התת קרקעיים. שטח הרחוב הוא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ולפיכך (על פניו) אין מניעה לצרפו לשנות את ייעודו מדרך לשפ"פ. להלן פירוט השינויים:

| מורום תכנון ומפגש תושבים | דיון להפקדה בועדה המקומית                                  |
|--------------------------|--|
| שטח התכנית:              | 3,017 מ"ר  |
| גובה/ קומות:             | 110 מ'   |
| שטח עיקרי:               | 9,050 מ"ר  |
| יח"ד:                    | 107 יח"ד   |
| שטח יח"ד ממוצע:          | 110 מ"ר  |
| תכנית:                   | 20%  |
| קוי בניין:               | 17.00 מ' צפונה 16.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל |
| ביחס למגדלי ת"א          | 17.00 מ' צפונה 12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל |
| צפון:                    | 5.50 מ'  |
| מערב:                    | 30.0 מ'  |
| מקומות חנייה:            | לפי תקן  |

\* טעות על רקע החלפת סדר המספרים של שטח התכנית. הנתון המתוקן הוא 10,959 מ"ר.

**מהלך הדיון:** אדר' אריה קוף הציג את התכנית. דורון מבקש לעשות בדיקות קרקע במקום עפ"י נוהל תע"ש המגן. מכיוון שנעשה שינוי משמעותי בתכנית והוסיפו הרבה יח"ד לכן צריך להציג לתושבים בשימוע ציבורי ובמקביל להציג לדורון לפני השימוע הציבורי את ניוו זכויות במגרשים. לשימוע יש להזמין את פאר ויסנר.

**החלטת ועדה:** לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן:

4. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
5. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הוועדה המקומית פאר ויסנר.
6. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, פאר ויסנר, יעל דיין, אריה שומר, יפה כחלון, דוד עזרא ומיכאל אטיאס.

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

**בישיבתה מספר 0016-008' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מפגש תושבים ראשון:** התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב19/12/07 אשר נערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה והתשובות שנתנו ע"י צוות התכנון של העירייה מתוך סיכום המפגש אשר הופץ לתושבים אשר השתתפו בו:

**איכות סביבה:**

- תוספת בניה באזור תגביר את זיהום האוויר ותביא לחצי תנועה, בעיות חניה, תת לחץ מים.
- המגדלים המתוכננים במערב השכונה יחסמו את האוויר.
- בקשה להקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון.

**המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:**

- מה ייעוד הקרקע שמתוכנן למגרש בברוריה? מה השימוש? כמה קומות גובה?

**הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:**

- כמה דירות מתוכננות? באיזה אופן?
- האם יש חשש שהמגדל המוצע יבנה במיקום שונה ממה שנראה בתכניות או ברוחב שונה?

**תכניות שכנות:**

- מה סטטוס התכנית בתע"ש?
- מה מתוכנן בפרויקט עין זיתים? האם הבניה הופסקה בהתערבות מגדלי ת"א?

**תנועה וחנייה:**

- בעיות חניה בכל השכונה. בקשה לשקול חניון תת-קרקעי בגן בוצ'קו.
- מה תקן החניה המחייב בפרויקט? האם העירייה יוכלה לדרוש יותר מהתקן?
- חפץ חיים מוגבל בתנועה בהיותו רחוב ללא מוצא. ביציאה מהרחוב יש מופע רמזור קצר מידי.
- צומת דרך השלום – נתיבי איילון בעייתי מאד. בעיה שמקרינה על כל השכונה.
- מדוע אין פניית פרסה לאורך נחלת יצחק? אולי יבוצעו מעגלי תנועה?
- האם יש כוונה להאריך את רחוב עמק ברכה אל מעבר לאיילון?

**מדיניות התכנון העירונית:**

- מה המדיניות התכנונית הכוללת של העירייה לכל המתחם הדרומי בנחלת יצחק?
- מה המניעים של עיריית ת"א להגדלת זכויות הבניה?

**תשתיות שונות:**

- תלונה על מצב התשתיות ואיכות הסלילה ברחוב נחלת יצחק בחלקו הצפוני.
- דייר מהבנין ברחוב חיי אדם 2 מתלונן שנוצר בו סדק בזמן בניית מגדלי ת"א ושואל מה נעשה על מנת למנוע זאת.
- מה לוח הזמנים לקידום הפרויקט.

- בעל נכס בנחלת יצחק 23 מבקש לדעת מי יפצה אותו על פגיעה בנכס. האם יש כוונה לפצות מעבר לסעיף 197 בחוק?

#### 4. להלן התשובות שניתנו:

##### איכות סביבה:

- **זיהום אויר:** ברור שכל בנייה חדשה משפיעה על סביבתה, לעניין זיהום אוויר, עומסי תנועה, ומצוקת חנייה, בכלל זה התכנית המוצעת. עם זאת, התוספת של הפרוייקט המוצע על נושאים אלה תהייה שולית שכן עומסי התנועה אשר הם הגורמים לזיהום האוויר, נובעים בעיקר מתנועה עוברת מיעדים מחץ לת"א ליעדים בת"א.
- **מצוקת חנייה:** לעניין מצוקת החנייה, הפרוייקט אמור לתת מענה מלא לדרישות החנייה שלו בתחום המגרש.
- **תת לחץ מים:** הנושא אינו בטיפול אגף תב"ע. לתכנית המוצעת לא אמורה להיות השפעה על הנושא.
- **חסימת אויר ממערב:** עיקר הבנייה הגבוהה באזור מתוכננת מדרום לשכונת נחלת יצחק, ולכן לא תגרום לחסימת אוורור שכן מקור הרוח הוא כיוון צפון מערב. ממערב לשכונה מתוכננים מספר מצומצם של מגדלים (במתחם תעש על פרשת דרכים לשעבר, במתחם טחנת הקמח מוזס, וככל הנראה בעוד אתר או שניים. מגדלים אלה יהיו מרווחים האחד מן השני ולפיכך לא יחסמו את הרוח הצפון מערבית.
- **הקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון:** לא מוכרת תכנית לבניית קיר אקוסטי במקום. לנושא אין נגיעה לתכנית המוצעת. ניתן לפנות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב האמונה על הטיפול בנושא.

##### המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:

- היעוד הנוכחי של המגרש ברח' ברוריה הוא מסחר ובנויים עליו 5000 מ"ר. במידה והמגרש אכן יכלל בתכנית, ישונה הייעוד שלו לשטח ציבורי פתוח (גינה ציבורית) או לשטח לבניית מבני ציבור. במקרה השני ניתן יהיה לבנות במקום מוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, דת וכיוצא בזה. גובה המבנה לא ידוע בשלב זה, אולם ניתן להניח שהוא לא יעלה על גובה המבנים גובלים בו, אם לא פחות מזה.

##### הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:

- **מספר הדירות:** מספר הדירות הסופי במגדל המוצע טרם נקבע. בשלב התכנון הנוכחי מבקש היזם 80 דירות. המספר יקבע באופן סופי בעת הדיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית.
- **מיקום המגדל בתחום המגרש:** מיקום המגדל לא ישתנה מאשר מה שהוצג במסגרת המפגש. המיקום של המגדל יעוגן בהוראות התכנית כך שלא ניתן יהיה לשנותו.

##### תכניות שכנות:

- **תב"ע 2771 תעש השלום:** התכנית נמצאת אחרי דיון הועדה המחוזית בהתנגדויות. הועדה המחוזית החליטה על עדכון טבלת ההקצאות של התכנית ותוספת הוראות לעניין הטיפול בזיהום הקרקע. העדכון מחייב פרסום מחדש לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. להערכתנו התכנית תקבל תוקף בתוך כשנה, אולם יצויין כי הנושא אינו בטיפול העירייה אלא בטיפול לשכת התכנון המחוזית לתכנון ובנייה.

- **תב"ע 2773 עין זיתים:** התכנית בתוקף וחברת דנקנר השקעות הוציאה היתר בנייה למימוש הבנייה במקום. התכנית מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות.

##### תנועה וחנייה:

- **הסדרי תנועה:** ככלל תכניות בניין עיר אינן קובעות הסדרי תנועה כגון ביצוע מעגלי תנועה, אורך מופע רמזור, או אפשרות לביצוע פניית פרסה, ובהתאם לכך אין לתכנית נגיעה אליהם. ניתן לפנות לאגף התנועה של עיריית תל אביב.
- **תקן חנייה:** מספר מקומות החנייה נקבע עפ"י תקן החנייה הארצי. התקן הוא תקן מינימלי. היות ומדובר בפרוייקט מגורים ולא פרוייקט תעסוקה תבחן האפשרות לאשר מספר גדול יותר של מקומות חנייה, אך יצויין כי הנושא הוא בסמכות לשכת התכנון המחוזית.
- **מצוקת חנייה בכל השכונה:** מצוקת חנייה קיימת ברב שכונות העיר. התכנית המוצעת תיתן מענה לצרכי החנייה שלה בתוך תחום המגרש ולפיכך אינה אמורה להחמיר את המצב.
- **חניון תת קרקעי בגינת בוצ'קו:** מדיניות הועדה המחוזית היא שלא לאשר, באופן עקרוני, בניית חניונים תת קרקעים מתחת לשטח ציבורי פתוח.

- **רח' חפץ חיים**: במצב הקיים רחוב חפץ חיים הוא רחוב ללא מוצא. עם זאת עפ"י תב"ע 2771 "תעש השלום", הרחוב אמור להתחבר לרחוב חדש שיעבור בתוואי מרח' עליית הנוער עד לקצה הדרומי של רח' חפץ חיים. הרחוב החדש יסייע לנקז את התנועה מן הרחוב.
- **רח' עמק ברכה**: לרח' זה אין כל נגיע תכנונית לתכנית המוצעת עקב מיקומו. תב"ע 2774 "קרן הקרייה" החלה בשטח שבין כביש האיילון ודרך בגין כוללת בניית גשר בהמשך רח' עמק ברכה מעבר לאיילן. יודגש כי עפ"י תכנית זו, לא תתאפשר תנועה עוברת על הגשר אלא רק גישה להניונים של המגדלים העתידיים.

#### **מדיניות התכנון העירונית:**

- **מדיניות התכנון העירונית**: באיזור התעסוקה מדרום לרח' נחלת יצחק עד מתחם מגדלי ת"א, וממערב לרח' יגאל אלון, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק" אשר אושר ע"י הועדה המקומית ותואם עם לשכת התכנון המחוזית בשנת 2005. במסגרת הכנת מסמך זה נעשתה בחינה תכנונית מקיפה של האיזור ונקבעו עקרונות לתכנון, לרבות מדרג לתוספת זכויות עפ"י גודל מגרשי התכנון. באיזור התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, רח' עליית הנוער ממזרח ומתחם מגדלי ת"א ממערב, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובעת", אשר קבע עקרונות לתכנון האיזור. יודגש כי מדובר במסמכי מדיניות שאינם מסמכים תכנוניים בעלי תוקף סטטוטורי ולכן הם מהווים יותר בגדר מסמכים מנחים המבטאים עקרונות לתכנון עתידי.
- **מניעי אגף תב"ע לקידום התכנית**: התכנית המוצעת דומה בעקרונותיה לתכניות קודמות לבנית מגדלי מגורים שנבנו באיזור בכלל זה: תב"ע 2771 "תעש השלום", 2251 "מגדלי תל אביב", 2773 "עין זיתים" 26861 "מתחם הבורג". בכל התכניות המצוינות התאפשר שינוי ייעוד מתעשייה ותעסוקה למגורים תוך תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד כ 300%, ובכפוף ליצירת שטחי ציבור חדשים לטובת גינות או להקמת מבני ציבור. כך התכניות המוצעות, תיצר שטחי ציבור חדשים שיירשמו על שם העירייה בשטח של 1,379 מ"ר וכן עוד 900 מ"ר עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור ואשר יפותחו כגינה. סה"כ כ - 2,279 מ"ר לטובת הציבור מתוך תכנית שסך שטחה הוא כ 3 דונם.

#### **תשתיות ושונות:**

- **לוח הזמנים**: התכנית נמצאת כעת לפני דיון בוועדה המקומית. משך הזמן לקידום תכנית כזאת למתן תוקף הוא בדרך כלל מעל 3 שנים. רק לאחר מתן תוקף לתכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. משך זמן הבנייה נע בין שנה וחצי לשנתיים.
- **תביעת פיצויים**: חוק התכנון והבנייה מסדיר את הליך תביעת פיצויים בגין נזק שנגרם ע"י תכנית חדשה באמצעות האמור בסעיף 197. את התביעה ניתן להגיש לאחר אישור התכנית. הטיפול בנושא פיצויים לא יחרוג מן המתחייב עפ"י החוק בסעיף 197.

סיכום הפגישה בראשות דורון ספיר שהתקיימה ב-12/06/08

בנושא: **תב"ע 3833 "מגדל הנחלה"**

#### **משתתפים:**

דורון ספיר – סגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית  
 ארנון גלעד – סגן רה"ע  
 חזי ברקוביץ – מה"ע  
 עודד גבולי – סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע  
 אירית סייג – ראש צוות תכנון מזרח  
 חדוה פיניש – היחידה לתכנון אסטרטגי  
 ניר כהן – צוות תכנון מזרח  
 אילן רוזנבלום – ע' יו"ר הועדה המקומית  
 זומנו ולא הגיעו:  
 פאר ויסנר – סגן רה"ע  
 נתן וולך - מ.מ רה"ע

**מטרת הפגישה**: הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית עפ"י סעיף 2 בהחלטת הועדה המקומית כמפורט להלן מטה.

**רקע**: בישיבתה מספר 0016-08' ביום 14/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן:

1. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
2. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית פאר ויסנר.
3. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות.

#### מהלך הפגישה:

1. הוצגו ע"י אירית סייג המנגנונים השונים הקיימים ליצירת שטחים ציבוריים במסגרות תכנית בניין עיר:
  - א. יצירת שטח ציבורי ע"י הפקעה.
  - ב. יצירת שטחי ציבור במסגרת משימות פיתוח.
  - ג. יצירת שטחי ציבור כתנאי להוצאת היתר בנייה – כאשר ביצועם הוא באחריות יזם התכנית. לכל מנגנון יתרונות וחסרונות. במקרה התכנית הנדונה הועדף המנגנון עפ"י סעיף ג' היות ומדובר בתכנית ביוזמה פרטית. קביעת התנאים, במקרה הנדון יצירת שטחי ציבור, נעשה בכל מקרה בתיאום מלא עם העירייה על מנת להבטיח כי השטחים מתאימים לצרכי העירייה.
2. הוצגה ע"י צוות מזרח תפיסת התכנון המנחה את הצוות באיזור זה ולגבי התכנית בפרט כמפורט להלן: התכנית המוצעת דומה בעקרונותיה לתכניות קודמות לבנית מגדלי מגורים שנבנו באיזור בכלל זה: תב"ע 2771 "תעש השלוס", 2251 "מגדלי תל אביב", 2773 "עין זיתים" 26861 "מתחם הבורג". בכל התכניות המצוינות התאפשר שינוי ייעוד מתעשייה ותעסוקה למגורים תוך תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד כ-300%, ובכפוף ליצירת שטחי ציבור חדשים לטובת גינות או להקמת מבני ציבור. כך תייער התכנית המוצעת שטחי ציבור חדשים שיירשמו על שם העירייה בשטח של כ- 1,379 מ"ר וכן עוד כ- 1,047 מ"ר עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור ואשר יפותחו כגינה. סה"כ כ- 2,279 מ"ר לטובת הציבור מתוך תכנית ששך שטחה הוא כ-3 דונם.
3. כל תכניות מקודמת בכפוף לתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב וביצוע בדיקות סביבתיות בהתאם להנחיותיה, לרבות לענין הצללת מבני מגורים קיימים. עפ"י בדיקה ראשונית שנערכה לנושא התברר כי צל המגדל לא יחרוג מהיטל הצל של מגדלי ת"א הקיימים.
4. התכנית המוצעת שונה מן התכניות המוזכרות לעיל בהיבט אחד מרכזי והוא היעדר רצף בין המגרש עליו יבנה המגדל והמגרשים המיועדים לצרכי ציבור. עפ"י תפיסת הצוות היבט זה אינו מהווה חסרון כלל שכן אין זיקה תפקודית בין המגדל לשטחי הציבור, זאת ועוד שאין בנמצא בשכונה מצאי של מגרשים פנויים המאפשרים קידום איחוד חלקות במקום באתר אחד. עפ"י תפיסת הצוות לקידום התכנית תועלת רבה לשכונה שכן היא מהווה התכנית מנוף להתחדשות האיזור, לפינוי עסקים מטורדיים הגובלים בשכונת המגורים (מצבעת רכב) ומאפשרת מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק במקום למלוא רוחב זכות הדרך ע"י הריסת הבניין הקיים ברח' נחלת יצחק 22. המגדל המוצע משתלב עם המגדלים הקיימים או מתוכננים באיזור, בעיקר מזרח לרח' נחלת יצחק (כפי שהוצג במסגרת המצגת בדיון בוועדה המקומית).
5. התכנית נותנת מענה לצרכי ציבור עפ"י הסטנדרטים הנורמטיביים הנהוגים בתל אביב לנושא ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק.

#### סיכום:

1. צוות מזרח ויחידה לתכנון אסטרטגי יעבירו למשתתפי הפגישה מסמך המפרט את השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק עפ"י המצב הקיים והמצב המוצע והתכנון הנראה לעין, לגבי תוספת יחידות דיור בשכונת נחלת יצחק.
2. התכנית תובא לדיון חוזר בוועדה המקומית לאחר קיום מפגש התושבים החוזר עפ"י החלטת הועדה המקומית והשלמת האמור בסעיף 1. סיכום מפגש התושבים ישולב בדרכת הדיון.

רשם: ניר כהן



**העתקים:**

משתתפים  
פאר ויסנר – סגן רה"ע  
נתן וולך – מ.מ. רה"ע

**מפגש תושבים שני:** סיכום מפגש תושבים הנוסף נערך בבי"ס איילון (רח' נחלת יצחק 35) ביום שלישי 17 יוני 2008

**משתתפים מטעם עיריית תל אביב:**

מר עודד גבולי – סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תב"ע  
מר שלום בן אהרון – מנהל רובע מזרח  
אדר' אירית סייג - ראש צוות תכנון מזרח  
אדר' ניר כהן - צוות תכנון מזרח, מינהל ההנדסה

**משתתפים אחרים:**

אדר' אריה קוץ – עורך התכנית, ניר קוץ אדריכלים  
מר אריה גולדשטיין - יזם התכנית  
תושבי השכונה (רצ"ב בסוף הסיכום רשימת המשתתפים).  
במפגש השתתפו כמה עשרות תושבים.

**רקע:**

1. התכנית הוצגה לראשונה לתושבי השכונה במסגרת מפגש תושבים אשר נערך 19/12/07 (סיכום המפגש רצ"ב).

2. התכנית נדונה בוועדה המקומית – 14/05/08. להלן החלטת הוועדה המקומית:  
א. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית. (הפגישה התקיימה בתאריך 12/06/08).  
ב. להציג תושבים את השינויים ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הוועדה המקומית פאר ויסנר.  
ג. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרוייקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי יעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות. המועד המשוער לדיון חוזר בתכנית בוועדה המקומית הוא ב-09/07/08 או ב-23/07/08.

3-2. מפגש זה נערך עפ"י החלטת הוועדה המקומית לעיל (סעיף ב'). מטרתו היא לידע את תושבי השכונה אודות השינויים שחלו בעקרונות התכנית מאז המפגש התושבים הקודם.

4-3. התכנית מקודמת ביוזמת חברת "מגדלי הנחלה" המיוצגת ע"י מר אבי גולדשטיין. עורך התכנית הוא אדר' אריה קוץ ממשרד ניר קוץ אדריכלים.

**מהלך הדיון:**

1. ניר כהן הציג נציגי העירייה ואת מתכנן התכנית ואת המשתתפים ואת מטרת קיום המפגש. עוד הסביר את ההליך הסטטוטורי לקידום תכנית בניין עיר ומהות הליך השיתוף. לדבריו, המטרה המרכזית של המפגש היא חשיפת התכנון בשלב הרעיוני בפני תושבי הסביבה, לפני הבאתו לדיון בוועדה המקומית. כל ההתייחסויות וההערות לתכניות שיתקבלו מאת משתתפי המפגש יוצגו בפני חברי הוועדה המקומית במסגרת הדיון בתכנית בוועדה המקומית.
2. עודד גבולי, סגן מהנדס העיר ציין למען הגילוי הנאות, כי הוא שותף במשרד אדריכלים גבולי קורן אשר כתובתו ברח' נחלת יצחק בסמוך לשטח התכנון של התכנית וכי המשרד יושב במקום בשכירות.
3. בהמשך מסר עודד גבולי כי סגן רה"ע פאר ויסנר הודיע כי לא יוכל להשתתף במפגש עקב תקלה של הרגע האחרון והקריא את עמדתו בנושא כמפורט להלן: "אני מתנגד לשיטה הזאת של ניוד זכויות משטחים שונים לטובת איסוף זכויות לבניית מגדל. מעולם לא ביצענו תב"ע בצורה כזאת ואני לא חושב שיש לבצע זאת גם עתה. זו היא עמדתי ועמדת הירוקים, לכן גם אני וגם סגן ראש העיר מהליכוד ארנון גלעדי התנגדנו לתוכנית. אני לא חושב שמהלך כזה נכון מבחינה תכנונית ולבטח אינו מטיב עם התושבים." (פאר ויסנר)

4. אדריכל אריה קוץ, מתכנן ועורך התכנית, הציג את עיקרי התכנית (באמצעות מצגת) תוך מתמקדות בשינויים שלו בה ביחס למה שהוצג במפגש התושבים הראשון כמפורט בטבלה להן:

| פירוט תכנון ומפגש תושבים | דיון להפקדה בועדה המקומית                                   |
|--------------------------|---|
| שטח התכנית:              | 3,017 מ"ר   |
| גובה/ קומות:             | 110 מ'  |
| שטח עיקרי:               | 9,050 מ"ר   |
| יח"ד:                    | 80 יח"ד   |
| שטח יח"ד ממוצע:          | 110 מ"ר   |
| תכסית:                   | 20%   |
| קוי בניין:               | 17.00 מ' צפונה ו16.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל |
| צפון:                    | 17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל |
| מערב:                    | 5.50 מ'   |
| מקומות חנייה:            | 30.0 מ' (לפי תקן) – 20% מעל תקן – סה"כ 140 מקומות           |

בנוסף התכנית תאפשר בניית כ- 2,500 מ"ר למבני ציבור במגרשים אשר ירשמו ע"ש העירייה עפ"י הוראות התכנית (לפי 180% בהתאם לתכנית ל' למבני ציבור). הייעוד של שטחי הציבור יהיה "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". עפ"י התכנית מוצע שלעירייה תהייה גמישות בקביעת השימוש הציבורי של המגרשים בהתאם. היות ועפ"י התכנית המגרשים לא יופקעו ע"י העירייה אלא יירכשו ע"י יזם התכנית במסגרת משא ומתן חופשי מבעליהם, וירשמו ע"ש העירייה, מיקומם הסופי טרם נקבע. מיקומם הסופי יקבע, בתיאום העירייה, עד למועד הפקדת התכנית ויעוגן בהוראות התכנית.

3. להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה:

**זיהום הקרקע במתחם תעש השלום:**

- האם ניתנה הצעה לעניין הזיהום בשכונה? (עופר שטורן).
- בנושא זהו הקרקע במתחם תעש השלום, לא מתקבלות תשובות מספקות מן הרשויות בנושא וקיימת תחושה שהנושא מטויח (רחל פלך).

**תנועה וחנייה:**

- לא הוצגה לנו תכנית תחבורתית. יש לתת הצעה לניקוז התחבורה לכל הכיוונים ולא רק לרח' חפץ חיים. לא ניתן לאשר פרויקט זה מבלי לתת הצעה לפתרון תנועה לכל הכיוונים (יוסי זילברפארם).
- שואל האם נתנה התייחסות בדיון בועדה המקומית לסוגיות התנועתיות שהעלו משתתפי מפגש התושבים הקודם? (אבי זונטאג).
- אין בעיה עם ניקוז התנועה לרח' חפץ חיים. הבעיה ברח' נחלת יצחק. מתנגדת לתוספת נתיבי נסיעה ברח' נחלת יצחק והגלדת והקיבולת התנועתית שלו (רחל פלך).
- הוספת הרמזורים בשנה האחרונה הגבירה זיהום ורעש (רחל פלך).
- מודע לא הוצג עדיין נספח תנועה (אבי זונטאג).

**זימון תושבים למפגש והיבטים פרוצדורליים אחרים:**

- מתגוררת ברח' ילקוט רועים. לדבריה היא לא קיבלה הודעת זימון למפגש (רחל פלך).
- הביע את צערה שלא משתתפים במפגש חברי ועדת בניין עיר שכן השתתפותם היתה יכולה ליעל את המפגש (רחל פאלק).
- מבקשת לציין לדעתה יש טעם לפגם שפאר ויסנר וארנון גלעדי לא השתתפו במפגש. היה מקום לדחות את הדיון (רחל פאלק).

**שטחי הציבור:**

- מבקשת לדעת מהי הודאות שתושבי השכונה אכן יהנו ממגרשי הציבור? שמבני הציבור שייבנו במקום לא יהיו מקור למטרדים? האם ניתן ליצור מצב שתהייה ודאות כמו בתכנית של מגדלי ת"א, בה סוכם מראש עם נציגי תושבי השכונה על השימוש הסופי של השצ"פ – בניית הקאנטרי (רחל פאלק).

- אינה מתנגדת עקרוני לבניין. מבקשת שתהיה הגדרה ברורה של השימוש של שטחי הציבור – האם ישמשו כשטחים ירוקים או לבניית מבני ציבור. שימוש של שטח ירוק עדיף על מבני ציבור כפי שנעשה בתכנית ברח' מאז"ה 7-9 (רחל פלך).
- מעוניינת בכך שהשימוש יהיה לרווחה ולטובת כלל תושבי השכונה וישתתף גם חילוניים ודתיים כאחד (פנינה כספי).
- לדבריו יש מספיק גני ילדים בשכונה (גדי ראובן).
- מבקש שהשימוש הסופי של המגרשים הציבוריים יהיה חד משמעי ולא גמיש כפי שהוצג. שיהיה ברור אם במקום מתוכננת גינה ירוקה או מבנה ציבורי (עופר שטורן).

#### המגרש ברח' ברוריה 19:

- מבקשת לדעת למה מיועד המגרש ברח' ברוריה (פנינה כספי).
- לדבריו השימושים הנוכחיים במגרש של סופרמרקט וישיבה לא מהווים מקור למטרדים. לעומת זאת, אם יבנה במקום מבנה ציבור חדש וגודל יותר של 5 ק' למשל, הוא עשוי להוות מקור למטרדים שכן עקב תוספת השטחים הוא עלול להיות מקור למטרדים, לרבות עקב משכית תנועה כלי רכב נוספים לרחוב. הדבר עשוי לפגוע במחיר הדירות בסביבה וליצור בעיות תנועה. אי לכך, יש להשאיר את המבנה כפי שהוא ולשנות יעוד, וניתן לפתח על הגג גינה (גדי ראובן).

#### תפיסת התכנון הכוללת:

- עפ"י המגמות הנוכחיות, שכונת נחלת יצחק תהיה מוקפת מגדלים מכל עבריה, ממזרח וממערב בתחום תל אביב, ומצפון ומזרח בתחום רמת גן וגבעתיים. "חונקים אותנו במגדלים – זוהי תפישה שגויה" (גדי ראובן).
- לא נכון לרכז את בניית המגדלים במקום אחד (מדרום לרח' נחלת יצחק) ואת שטחי הציבור במקום אחר, מצפון לרח' נחלת יצחק (עופר שטורן).
- מבקש לדעת האם יש מגבלה למספר יחידות הדוור שניתן להוסיף לשכונה? (עופר שטורן).
- מוטרד מן הפרויקט והשפעתו על עתידו השכונה (אבי זונטאג).

#### להלן מענה נציגי העירייה:

##### זיהום הקרקע (עודד גבולי):

- לדברי עודד גבולי הנושא של זיהום הקרקע כרוך בהליך קידום תב"ע 2771 "תעש השלום". בתאריך 14/05/08 נערך דיון בוועדה המקומית בנושא. הועדה החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להקפיד את הפרויקט היות ועיריית תל אביב טרם קיבלה תשובות מספקות לנושא הטיפול בזיהום.
- יש לציין עם זאת שזיהום מי תהום, גם אם מקורו הוא במתחם תעש, כבר מזמן אינו בעייה מקומית של נחלת יצחק שכן הזיהום התפשט באמצעות אקוויפר מי התהום התת קרקעי, המשתרע מדרום ת"א לתחום גבעתיים ורמת גן.
- במסגרת הטיפול בקידום תב"ע 2771 חויב מינהל מקרקעי ישראל לפנות את הקרקע המזוהמת (להבדיל ממי התהום המזוהמים) לרמת חובב שבנגב.

##### תנועה (עודד גבולי):

- נושא התנועה יבדק באופן מקיף ומלא כמתחייב וכפי שנעשה במסגרת קידום תכניות בניין עיר מסוג זה. בדיקה תנועתית תהיה תנאי להפקדת התכנית.

##### שיתוף תושבים (עודד גבולי):

- לדברי עודד גבולי, ההליך של קיום מפגשי תושבים לפני קיום דיון בהפקדת התכנית בוועדה המקומית הוא ייחודי לעיריית תל אביב. הליך זה מתקיים למרות שאינו מתחייב על פי חוק התכנון והבנייה. יש לדברים הנאמרים במסגרת מפגשים אלה משקל רב שכן הם מועברים לנבחרי הציבור, חברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה של תל אביב ע"י שילוב סיכום זה בסדר היום לדיון של הועדה. בנוסף לזה, הצפת נקודות המבט של המשתתפים במפגשים מאפשרים לצוותי התכנון של אגף תב"ע לבחון את הטמעתם בתכניות עוד לפני הדיון בהפקדה. דיוני הועדה המקומית פתוחים לציבור ומשתתפי המפגש מוזמנים להיות נוכחים בדיון בתכנית. תאריך הדיון ימסר במסגרת סיכום הפגישה, כולל עדכונים באמצעות מנהלת הרובע.

##### שטחי הציבור (עודד גבולי):

- לעניין שימושים ציבוריים נשמח לקבל רשימת שימושים בהם התושבים מעוניינים. על היזם להגיש תוכנית בה הופכים את המגרשים האלו מתעשייה לחום (ציבורי).

#### **תפיסת התכנון הכוללת (ניר):**

- אכן יש ריבוי מגדלים של מגדלים באיזור, אולם הדבר נעשה במסגרת בחינה תכנונית כוללת ועל רקע הנסיבות ההסטוריות של האיזור – ריבוי מפעלים גדולים ומטרדיים כגון תעש מגן, יצהר, וכו'. בייח טרה הוא דוגמא למפעל גדול שעדיין ממשיך לפועל במקומו המקורי. עיריית ת"א יזמה במהלך שנות ה-90 סדרת תכניות שתפקידן היה לתמרץ את סגירת המפעלים האלה תוך שינוי ייעוד השטח למגורים. תכניות אלה נדרשו לספק את צרכי הציבור של יחידות הדיור הנוספות ולשפר את המצב התכנוני של כלל הסביבה ע"י הקצאת שטחים לצרכי ציבור. עקרונות תכנית זו גובשו על פי אותם עקרונות.
- תכנון עירוני, מעצם טבעו מחייב התייחסות למכלול של שיקולים מתוך שאיפה לאפשר קידום מטרות ותועלות ציבוריות (כגון יצירת שטחי ציבור חדשים) תוך שמירה על איזון של הזכויות והאינטרסים של הגורמים המערבים. עם זאת, יתכן מצב בו, בתום הליך התכנון, לאחר מתן תוקף לתכנית, אחד הצדדים יראה עצמו כנפגע ממנה. חוק התכנון והבנייה מסדיר את הליך תביעת פיצויים בגין נזק שנגרם ע"י תכנית חדשה באמצעות האמור בסעיף 197. את התביעה ניתן להגיש לאחר אישור התכנית.
- הנושא של בנייה לגובה בעיר, ובפרט באיזור, יקבלו ביטוי בתכנית המתאר המקודמת בימים אלה ע"י עיריית תל אביב, הבחינה צריכה להיות כוללת ובמסגרת תוכנית המתאר. מפגש לנושא תכנית המתאר למזרח העיר יתקיים ביום ראשון 22 ליוני והציבור מוזמן.

#### **שטחי ציבור (ניר כהן):**

- עפ"י התכנית המוצעת השימוש בשטחי הציבור יהיה של שטחים ירוקים ו/או מבני ציבור. ההחלטה לגבי השימושים הספציפיים יעשו עפ"י בחינת צרכי הציבור בשכונה במסגרת ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי במנהל ההנדסה האמונה על נושא זה. בכל מקרה, התייחסות משתתפי המפגש לנושא (כמפורט לעיל), יוצגו לחברי הועדה המקומית במסגרת הדיון הקרוב.

#### **תנועה (ניר כהן):**

- **בחינה תנועתית כוללת:** במסגרת הדיון בקודם בועדה המקומית טרם דנה הועדה בהיבטי התנועה של התכנית. בהמשך הליך קידומה, התכנית תדרש לתיאום תנועתי כוללני עפ"י הנחיות לשכת התכנון המחוזית וככל הנראה גם משרד התחבורה.
- **הרחבת רח' נחלת יצחק:** במסגרת התכנית לא יורחב רוחב זכות הדרך של רחוב נחלת יצחק מעבר למצבו התכנוני הנוכחי (עפ"י תב"ע 618 – התכנית הראשית של שכונת נחלת יצחק). עם זאת, מימוש התכנית יאפשר את מימוש מלוא רוחב זכות הדרך שכן היא תחייב הריסת מבנה קיים בתחומה (בן 3 קומות) החורג לתחום זכות הדרך והמהווה צוואר בקבוק במקום.
- **הסדרי תנועה:** ככלל תכניות בניין עיר אינן קובעות הסדרי תנועה כגון ביצוע מעגלי תנועה, אורך מופע רמזור, או אפשרות לביצוע פניית פרסה. לגבי נושאים אלה ניתן לפנות לעירייה באופן שאינו קשור בתכנית המוצעת באמצעות מנהלת רובע מזרח, למשל בבקשה לבחינת בניית מעגל תנועה כפי שהוצע במהלך המפגש.
- **מצוקת חנייה בכל השכונה:** התכנית המוצעת תיתן מענה לצרכי החנייה שלה בתוך תחום המגרש ולפיכך אינה אמורה להחמיר את המצב.
- **רח' חפץ חיים:** במצב הקיים בפועל רחוב חפץ חיים הוא רחוב ללא מוצא. עם זאת עפ"י תב"ע 2771 "תעש השלום", הרחוב אמור להתחבר לרחוב חדש שיעבור בתוואי מרח' עליית הנוער עד לקצה הדרומי של רח' חפץ חיים. הרחוב החדש יסייע לנקז את התנועה מן הרחוב, מזרחה ודרומה.

#### **לוגיסטיקה:**

- היות וזימון המפגש כרוך בתיאומים ומאמץ לוגיסטי והיות וכבר נשלחו הזמנות נתלו ההודעות, לא ניתן היה לדחות את מועד המפגש.

#### **סיכום:**

1. ההתייחסויות לתכנית המוצעת שהתקבלו מאת משתתפי המפגש ישולבו בסדר היום של הדיון הקרוב בהפקדת התכנית בועדה המקומית לתכנון ובנייה. המועד המשוער של הדיון בועדה המקומית הוא

09/07/08 או 23/07/08. ניתן לברר את המועד הסופי מול מינהלת רובע מזרח אשר תקבל עדכון שותף לנושא. דיוני הועדה המקומית פתוחות לציבור הרחב.

2. צוות מזרח יעביר לרחל פלך (ולכל משתתף אחר המעוניין בו – באמצעות מנהלת הרובע) את סדר היום לדיון ואת החלטת הועדה המקומית בנושא תב"ע 2771 בו יש מפורט הטיפול בזיהום הקרקע. מידע מפורט אודות זיהום הקרקע ניתן למצוא באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה ב <http://www.sviva.gov.il>.
3. לאור הטענות שנשמעו, אגף תב"ע יבחן את אופן זימון הציבור למפגשי שיתוף תושבים במטרה לייעל אותם.
4. הטענה בנוגע למטרד הרעש וזיהום האויר ברח' נחלת יצחק עקב הוספת רמזורים (בלא קשר לתכנית המוצעת) יועבר לאגף התנועה. המעקב בטיפול בנושא יעשה ע"י מנהלת רובע מזרח.
5. הצעות לשימושים בשטחים הציבוריים המוצעים, ניתן להעביר אותן לעירייה (ליחידה לתכנון אסטוטגי האמונה על הטיפול בנושא). יש להעביר את ההצעות באמצעות מנהלת רובע מזרח.
6. העתק של סיכום הפגישה יופץ כל המשתתפים אשר השאירו כתובת למשלוח דואר. בנוסף ימצא העתק נוסף לעיון במנהלת רובע מזרח. צוות התכנון ומנהלת הרובע ימשיכו לעדכן את תושבי השכונה לעניין החלטת הועדה המקומית בנושא. לאחר הפקדת התכנית ניתן יהיה לעיין במסמכי התכנית במינהל ההנדסה כמקובל וכן במשרדי מנהלת הרובע אליהם יעביר צוות תכנון מזרח סט של מסמכי התכנית על מנת להקל על תושבים להגיע אליהן.

בברכה,

שלום בן אהרון  
מנהל מנהלת רובע מזרח  
רובע מזרח

העתקים:

משתתפים

דורון ספיר – סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
חזי ברקוביץ – מהנדס העיר  
פאר וייסנר – סגן ראש העיר וחבר ועדת תכנון ובנייה  
ארנון גלעדי - סגן ראש העיר וחבר ועדת תכנון ובנייה  
חזי ברקוביץ – מהנדס העיר  
גב' סמדר כהן – מינהלת רובע מזרח  
תיק

נספח 1:

**רשימת המשתתפים תושבי השכונה אשר השאירו כתובת לקבלת סיכום הפגישה:**

|                 |                          |  |
|-----------------|--------------------------|--|
| ד"ר אבי אביב    | רח' ברוריה 8 ת"א         | מס' נייד 052-2576393   |
| שרייבר יורם     | נחלת יצחק 37             |  |
| זאב כהן-הלל     | (בנימיני 14) ברוריה 18   | טל' 03-6816714   |
| טל שגיא         | רח' ברוריה 16, ת"א 67454 | <a href="mailto:talsagee@017.net">talsagee@017.net</a>                         |
| אבי זונטג       | נחלת יצחק 23 ת"א         | מס' נייד 0507732341 <a href="mailto:Avizoh71@yahoo.com">Avizoh71@yahoo.com</a> |
| לימור ארד       |                          | <a href="mailto:arad.limor@gmail.com">arad.limor@gmail.com</a>                 |
| שנידר מלכה      |                          | מס' נייד 054-7533636 <a href="mailto:Malkas6@walla.com">Malkas6@walla.com</a>  |
| עו"ד עופר שטורן | ילקוט הרועים 3 ת"א       | מס' נייד 054-4952096 <a href="mailto:ofst@hotmail.com">ofst@hotmail.com</a>    |
| צדי ראובן       | ברוריה 21 דירה 2 מס'     | נייד 0523434081  |

מס' החלטה

רחל פלך זימן מס' נייד 0544963355 [fallek@zakav.net.il](mailto:fallek@zakav.net.il)  
יוסי זילברברב ילקוט הרועים 3 ת"א יז@novelsat.com 03-6961964 67449

רחל אביב

\\Ofc12901\mizrach\_doc\7-ניר\נחלת יצחק\מגדל בחפץ חיים\מפגש תושבים שני\מפגש תושבים נחלת יצחק - סיכום מפגש (2.doc)

לי/סיון/תשס"ח  
03/07/2008  
03861 - 4.2

עיריית תל-אביב יפו  
מינהל הנדסה  
היחידה לתכנון אסטרטגי  
שד' בן גוריון 68, ת"א  
טל : 03-5217057  
פקס : 03-5217408

אל : אדר ניר כהן דוד  
צוות מזרח

מאת : חדוה פיניש  
היחידה לתכנון אסטרטגי

**הנדון : חפץ חיים- צרכי ציבור**

לאור קידום תוכנית למגורים במגרש חפץ חיים 7, פינת נחלת יצחק 22, נערכה בדיקה של צרכי ציבור עבור האוכלוסייה שתאכלס את המתחם. שטח המגרש כ- 2.2. בהנחה לגודל משק בית צפוי של 2.7 נפשות, אומדן האוכלוסייה כ-300 נפשות.

בדיקת צרכי הציבור התבססה על הערכה זו של גודל אוכלוסייה ומאפייני האוכלוסייה. הבדיקה נערכה על פי הנורמות המקובלות כפי שמוצגות ב"תדריך להקצאת מכסות קרקע לצרכי ציבור" המותאמות למאפיינים היחודיים של ת"א.

על פי הבדיקה הנורמטיבית יש צורך בכיתת גן אחת לגיל הרך (לגילאי 2-5). יחד עם זאת בשל המחסור הגדול בשטחי ציבור בסביבה, ובשל העובדה שלא נכון לבנות רק כיתה אחת מוצע להקצות שטח לבניית לפחות 2 כיתות גן בגדול של כ- 1.0 דונם למבני ציבור לטובת. כמו כן יש צורך להקצות 1.4 דונם של שטחים פתוחים (שצ"פ/שפפ עם זיקת הנאה). היות והמתחם המוצע לבינוי לא יוכל לתת את כל צרכי הציבור הנדרשים נורמטיבית, ובהתבסס על צרכי כלל השכונה בה חסרים שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור, ניתן לשקול בתמורה רכישת מגרשים על ידי היזם שיוסבו לטובת שטחי ציבור בתוך השכונה. מגרשים אלה צריכים להיות בהיקף שטחים דומה לזה הנדרש על פי הנורמות. חלק מן המגרשים יוסב למבני ציבור בעיקר לטובת גני ילדים והשאר לשטחים פתוחים.

מוצע כי מתן תוקף לתוכנית יותנה לאחר קבלת השטחים לידי העיריה.

ב ב ר כ ה,  
חדוה פיניש

העתקים: חזי ברקוביץ  
אלדד מרחב  
אירית סייג  
תמי גבריאלי

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| מס' החלטה     | תוכן                          |
| 06/08/2008    | תא/3803 - טחנת הקמח מוזס 300% |
| 11 - 108-0023 | דיון בהפקדה                   |

**תב"ע 3803 – "טחנת הקמח מוזס"**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

מסלול קידום: התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: בין רח' נח מוזס לרח' יוקנעם

כתובת: נח מוזס 17, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7093     |         |             | 203, 202            |                   |

שטח התכנית: כ - 3.6 דונם

מתכנן: רוני זייברט, אדריכל ומתכנן ערים

יזם: צוקרמן ושות' בע"מ

בעלות: צוקרמן ושות' בע"מ

**מצב השטח בפועל:** במגרש פועלת טחנת הקמח "מוזס". הטחנה הוקמה והפעלה משנת 1946 ע"י צוקרמן ושות' בע"מ. במשך השנים הורחבה ונבנו אסמים לאחסון. הטחנה פועלת עד היום – תחום פעילותה טחינת חיטים ושיווק קמחים לתעשיית הלחם. לגובה מבנה הטחנה הקיים הוא 38 מ'.

**מצב תכנוני קיים:** במגרשים ברח' נחלת יצחק וברח' חפץ חיים חלות תב"ע 618, תב"ע 1043, תב"ע 1043 א', תב"ע 1. עפ"י תכניות אלה ניתן לבנות במקום מבני תעסוקה ומשרדים בשטח בשיעור 200% מן השטח, בגובה של 5 קומות.

**מצב תכנוני מוצע:**

א. תיאור מטרת התכנון: לאפשר בניית מגדל תעסוקה בגובה עד 20 קומות והגדלת זכויות בנייה מ-200% ל-300% וקביעת הוראות לסיום הפעילות של טחנת הקמח הפועלת במקום.

ב. זכויות בניה

| חלקה/מגרש | שטח המגרש | יעוד מוצע   | שטח עיקרי מעל הקרקע |      | שטחי שירות מעל הקרקע |     | שטחי שירות מתחת לפני הקרקע |      |
|-----------|-----------|-------------|---------------------|------|----------------------|-----|----------------------------|------|
|           |           |             | מ"ר                 | %    | מ"ר                  | %   | מ"ר                        | %    |
| 203, 202  | 3.652 ד'  | אזור תעסוקה | 10,956              | 300% | 3,835                | 35% | 14,608                     | 400% |
| סה"כ      |           |             | 10,956 מ"ר          |      | 3,835 מ"ר            |     | 14,608 מ"ר                 |      |

ג. נתונים נפחיים

- גובה: 20 קומות בכ - 80 מ'.
- תכנית: בקומות המסד: לא תעלה על 60% משטח המגרש. בקומות המגדל: לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- קווי בניין: קדמי (לרח' מוזס): קומת קרקע: 3.00 מ' (לטובת הרחבת המדרכה ע"י קולונדה) קומות המסד: 0.00

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| קומות מגדל : 3.00 מ' |                          |
| אחורי (לרח' יקנעם) : | קומת קרקע ומסד : 5.00 מ' |
|                      | קומות מגדל : 42.00 מ'    |
| צידי מזרחי :         | קומת קרקע : 5.00 מ'      |
|                      | קומות מגדל : 4.00 מ'     |
| צידי מערבי :         | קומת קרקע : 13.00 מ'     |
|                      | קומות מסד : 10.00 מ'     |
|                      | קומות מגדל : 4.00 מ'     |

#### ד. עקרונות ודברי הסבר נוספים :

**מדיניות הועדה המקומית:** במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר אושרה בשנת 2005. המדיניות התייחסה לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר התכנית המוצעת ממוקם בתחמו. להלן פירוט עקרי המדיניות :

**זכויות בנייה :** במסגרת המדיניות נקבע מגדר לאישור תוספת זכויות במסגרת תב"עות חדשות לפי גודל מגרש התכנון. במסגרת זאת נקבע כי במגרשים ששטחם מעל 3 דונם תוספת זכויות תהיה עד 300%. זכויות הבנייה משפקות את היות האיזור בתחום המע"ר המטרופוליטני עפ"י תמ"מ 5 וכן בסמיכות לכביש 20 ("ניתבי איילון").

**שימושים :** השימושים יהיו בהתאם למפורט בתב"ע 1403 א' שעיקרם מדרשים ותעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.

**נתונים נפחיים :** בחלקות בהן ניתן לקבל זכויות נוספות תחויב בנייה מרקמית בגובה של עד 6 קומות, כאשר יתר הזכויות תרכז במגדלים בגובה של עד 30 קומות.

**תכסית :** 50% משטח המגרש.

**עיצוב והתייחסות לסביבה :** יחוייב מסד של 5-6 קומות בהתאם לגובה הבנייה הקיימת בשכונת לבנין והוראות נסיגה של הבנוי העליון (הבנייה המגדלית).

**שימושי משק :** כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה. יועדף פיתוח ללא גדרות בין החלקות ובמתן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש. מפלס הכניסות בחזית לרחובות יהיה במפלס המדרכה.

**איכות סביבה :** כל תכנית לבנייה גבוהה תחוייב בבדיקה סביבתי לענין הטלת צל על בניינים בשכונת המגורים נחלת יצחק ובדיקות נוספות כפי שידרש ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. התב"ע המוצעת תואמת את עיקרי המדיניות המפורטים לעיל.

**בינוי והשתלבות בסביבה :** הבינוי תואם את האמור במדיניות החלה במקום וכולל בנייה בקומות מסד באופן שמשלב בבנייה בקיימת בסביבת התכנית, ובניית מגדל מעל קומות המסד עד לגובה כולל של עד 20 קומות.

**תחבורה, תנועה וחניה :** המגרש נסמך על שני רחובות, רח' נח מוזס מדרום ורח' יוקנעם מצפון והגישה אליו תהיה מרחובות אלה. במסגרת תכנית המתאר למחוז תל אביב (תמ"מ 5) מוגדרת סביבת כ"איזור מוטו תחבורה ציבורית". בהתאם לכך נעשה מאמץ תכנוני ליצירת סביבה ידידותית להולכי רגל, בכלל זה יצירת ציר להולכי רגל מדרום לצפון (בחר' מוזס לרח' יקנעם) אשר רוחבו 13 מ'. יצויין כי המתחם מצוי כ- 400 מ' מתחנת השלום ומרח' מנחם בגין.

#### איכות סביבה :

- עפ"י תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר יכלול בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ויחוייב באישורה. בהוראות התכנית ישולבו הוראות והנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לסיום פעילות טחנת הקמח במסגרת מדיניות העירייה לתמרץ יציאת תעשיות מטרידות מאזור התעסוקה נחלת יצחק.
- התכנית ממוקמת בתחום שטח א' כפי שנתחם והוגדר במסגרת החלטת הועדה המקומית (בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה) בדבר מתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובנייה במרחב תעש מגן (מתחם תעש השלום) מתאריך 22/07/2001. עפ"י מסמך זה תנאי להוצאת היתרי בנייה במקום הוא



ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע וביצוע מיגון מיוחד של החניונים התת קרקעיים. כמו כן, חל איסור על שימושים המחייבים שהיית קבע של בני אדם בתת הקרקע.

#### משימות פיתוח:

עפ"י מדיניות הועדה המקומית לנושא, התכנית אינה חייבת בהסכם משימות פיתוח שכן זכויות הבנייה בה אינן חורגות מ-30%.

#### זמן ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

#### מהלך קידום התכנית:

1. במקום הוחל בקידום תב"ע בשנת 1996 בשטח כ-7 דונם המורכב מחלקות 202,203, וחלקה 7 בגוש 7093. שתי החלקות המזרחיות בשטח 3.6 היו בבעלות פרטיים וחלקה 7 המערבית בשטח זהה היתה בבעלות ממ"י.
2. עקרי תכנית זו, אשר מספרה היה 2773, היו בניית שני מגדלי משרדים בני 30 קומות, אחד בכל חלקה, מעל קומות מסד בגובה 3 קומות, כאשר ביניהם מעבר ציבורי רחב המקשר את רח' יקנעם מצפון לרח' מוזס מדרום. זכויות הבנייה שהוקצו במסגרת התכנית היו 350% לכל מגרש ו 450% בתנאי איחוד בהתאם למדיניות הועדה המקומית בזמנו.
3. התכנית לוותה בהסכם משימות פיתוח לפיו יבנה בקומת הקרקע של המבנים מרכז תרבות רב תכליתי חשבון יזמי התכנית. עקב סירוב ממ"י לחתום על הסכם מדיניות הפיתוח, התפרקה השותפות בין בעלי הקרקע וקידום התכנית הופסק ובלעי הקרקע החליטו על קידום תכנית חדשה ללא שותפות עם ממ"י בזכויות עפ"י מדיניות.
4. התכנית החדשה אושרה לקידום בפרורם תכנון ב- 09.03.08.

#### חוו"ד אגף התנועה:

יש לבחון דרישת זיקת מעבר הדדית בין החניון התת קרקעי בתחום התכנית לחניונים התת קרקעיים במגרשים השכנים כתנאי לאישור שתי רמפות (מרח' מוזס ובנוסף מרח' יקנעם).

#### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

#### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- ב. הגשת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- ג. תיאום ואישור אגף התנועה לעניין זיקת מעבר הדדית בין החניון התת קרקעי בתחום התכנית לחניונים התת קרקעיים במגרשים השכנים כתנאי לאישור שתי רמפות (מרח' מוזס ובנוסף מרח' יקנעם).

#### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בתיאום ואישור אדר' העיר.
- ב. רישום זיקת מעבר והנאה לציבור ברצועה מצפון המגרש לדרומו מגבול חלקה המערבי עד קו בניין בקומת הקרקע.
- ג. ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע והתנאים הנוספים שנקבעו במסגרת נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

#### 3. תנאי לאישור אכלוס:

- א. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח.

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

**תא/ 3678 הרחבת צומת דרך השלום – יגאל אלון ("לולאת טרה")**

- מטרת הדיון:** אישור הועדה המקומית לשינויים ביחס להחלטות הועדה הקודמות כמפורט להלן:
1. שינוי הגדרת התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119 בחוק התכנון והבנייה – תיקון 37 לחוק התכנון והבנייה ושינוי בהתאם לכך של החלטת הועדה המקומית מתאריך 31/05/06 לעניין חיוב חברת נתיבי איילון בחתימה על כתב שיפוי.
  2. שינוי החלטת הועדה המקומית מתאריך 27/06/07 לעניין הסרת התנאי להפקדת התכנית בכפוף לאישור מאת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומי בחלק משטח מגרש חברת החשמל.
  3. פרסום התכנית עפ"י סעיפים 77 ו-78.

**מסלול התב"ע:** בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** צומת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום, בצד המזרחי של מחלף השלום על כביש האיילון (בין אזור התעסוקה נחלת יצחק ואיזור התעסוקה ביצרון).

**גוש/ חלקה:**

| גוש  | גוש חלקי | חלקה | חלקי חלקה |
|------|----------|------|-----------|
| 7093 |          |      | 186       |
|      |          |      | 193       |
|      |          |      | 197       |
| 7094 |          |      | 108       |
|      |          |      | 102-103   |
|      |          |      | 98-111    |
|      |          |      | 55        |
|      |          |      | 43        |
|      |          |      | 34        |
|      |          |      | 11-13     |
|      |          |      | 6         |
|      |          |      | 1-4       |

- גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט התכנית.
- צפון - רחוב שלושה.
  - דרום - רחוב וינגייט.
  - מזרח - רחוב יגאל אלון.
  - מערב - נתיבי איילון.
- שטח התכנית:** כ – 33 דונם.
- עורך התכנית:** גונן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
- יזם התכנית:** חברת נתיבי איילון והועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- בעל הקרקע:** עיריית תל אביב – יפו (חלקות 2 ו 4 מוחכרות לחברת החשמל, חלקי חלקה 1 מוחכרת לחברה המרכזית למשקאות קלים בע"מ, וחלקי חלקה 197 בבעלות ממ"י).

**הליך קידום התכנית:**

1. התכנית נדונה ואושרה להפקדה ע"י ועדת המשנה לתכנון והבנייה בתאריך 31/05/06 (החלטה מס' 2, פרוטוקול 14-2006ב'). במסגרת הדיון הוצגה ונדונה גם חלופה השיפור המקומי. החלטת הוועדה היתה לשוב ודון בישיבה הבאה מכיוון שמספר חברי ועדה לא רצו לדון בנושא.

2. ישיבה קודמת מספר 15-2006 מתאריך 14/06/2006 סעיף 5 **החלטת ועדה**:  
"לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- א. המשך קידום התכנית יהיה בכפוף לתיאום ואישור עם אגף הנכסים.
- ב. במסגרת הוראות התכנית ייקבע כי הוצאת היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור תכנית פיתוח מפורטת ע"י מה"ע או מי מטעמו אשר תתן בין היתר מענה לשבילי אופניים ומתקני חנייה לרכב דו גלגלי.

תבדק האפשרות, מבחינה סטטוטורית קניינית ותנועתית, להוספת שני נתיבים מיגאל אלון לכיוון מערב לירידה לנת"א צפון ע"י יועץ התנועה ותוצג למה"ע. במידה והדבר בר ביצוע יהיה זה הפתרון המועדף כשלב ראשון לביצוע.

3. עפ"י דרישת מה"ע הבדיקה התנועתית של חלופת השיפור המקומי כללה בדיקות סימולציה לאומדן השיפור התנועתי. במסגרת בדיקה זו נערכה בדיקה של השיפורים התנועתיים בצומת בחלופת השיפור המקומי ביחס לחלופה המקורית של התכנית המלאה. בדיקה זו נערכה ע"י ד"ר בן שבת מטעם חברת נתיבי איילון בע"מ, בליווי ועפ"י הנחיות מנהל אגף התנועה, מר שלמה פלדמן.

4. בתאריך 27/06/07 (החלטה מס' 16, פרוטוקול 2007ב' – 6) חזרה הוועדה ודנה בתכנית לאחר שהוצגו בפניה תוצאות הבדיקה התנועתית. **החלטת הוועדה** היתה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לאישור חברת החשמל. אם חברת החשמל לא תאשר יש להחזיר את הנושא לדיון בפניה הוועדה.

#### **סיכום הפנייה לחברת החשמל:**

1. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27/06/07 לפיה תנאי להבערת התכנית לדיון בוועדה המחוזית יהיה קבלת אישור מאת חברת חשמל, נעשתה פנייה רשמית לחברת החשמל ע"י מה"ע ב-28/08/07. בהמשך לפנייה זו, הוצגו מסמכי התכנית לראש אגף הנכסים בחברת חשמל וכן בישיבת דירקטוריון חברת חשמל בחודש ינואר 2008.

2. חברת החשמל דבקה בעמדתה שעל תכנית זו לטפל גם בסמכויות בנייה על מתחם חברת חשמל. היות והתכנית היא תכנית דרך המענה לדרישת חברת חשמל לא ינתן במסגרתה אלא במסגרת תכנית נפרדת אשר תוקדם ע"י העירייה למטרה זו בלבד. אי לכך, על מנת לאפשר העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית נדרש אישור הוועדה המקומית להסרת התנאי בעניין אישור חברת החשמל מהחלטתה הקודמת.

#### **שינוי התכנית מתכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית:**

1. במסגרת סבב הערות שנערך למסמכי תכנית לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית (בכפוף לתנאים כמפורט לעיל), התקבלה חו"ד מאת היועמ"ש לוועדה המקומית, עו"ד שרי אורן (ב-17/01/07), לפיה תכנית אשר במסגרת הוראותיה ביטול דרך קיימת אינה יכולה להיות תכנית בסמכות הוועדה המקומית וצריכה להיות בסמכות הוועדה המחוזית.

2. סיבה נוספת המחייבת הפיכת התכנית לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית היא היותה תכנית המחויבת בתיאום עם תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.

### **שינוי הגדרת התכנית לתכנית דרך (תדמ"ת):**

1. המשמעות של הגדרת תכנית כתכנית דרך היא חלוקת עלויות הביצוע שלה, בכלל זה שיפוי התכנית בין עיריית תל אביב וממשלת ישראל, בשיעור של 30% ו70%. רק תכנית בסמכות הועדה המחוזית יכולה להיות מוגדרת כתכנית דרך. עם הפיכת התכנית לדרך בסמכות הועדה המחוזית מוצע לשנות הגדרתה לתכנית דרך.

### **שיפוי התכנית:**

1. עפ"י החלטת הועדה המקומית מ31/05/06, תנאי לאישור התכנית היה התחייבות מאת חברת נתיבי איילון לשיפוי התכנית בגין כל תביעה, הן על ירידת ערך וכן מאת חברת החשמל בעלת מגרש 2 ו31 בגוש 7094 בתחום התכנית.
2. שינוי התכנית לתכנית דרך (תדמ"ת), מיתר את הצורך בשיפוי התכנית ע"י חברת איילון שכן יחול עליה ההסדר הנהוג במסגרת תכנית דרך לפיו השיפוי מתחלק עם העירייה בשיעור של 30% ו70%.
3. יצוין כי חברת נתיבי איילון הזמינה בדיקה לנושא החשיפה לתביעות עפ"י סעיף 197 מאת שמאי קציר פרידמן ברק. הבדיקה הועברה לבדיקת שמאי הועדה המקומית אריה קמיל. עפ"י חוות דעתו הדו"ח תקין וניתן לאמץ את מסקנתו כי חשיפת הועדה המקומית לתביעות בגין אישור התכנית היא מינימלית.

### **חוו"ד מה"ע:**

1. ממליץ לשנות את החלטות הועדה המקומית הקודמות תוך השינויים להלן:
  - א. לשנות את התכנית מתכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.
  - ב. להפוך את התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119 ג' לחוק התכנון והבנייה.
  - ג. לאפשר את קידומה ללא התחייבות מאת חברת נתיבי איילון לשיפוי התכנית.
  - ד. לאור המענה השלילי לפנייה עפ"י החלטת הועדה המקומית, ממליץ להסיר את התנאי בדבר קבלת הסכמת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומי בחלק משטח המגרש.

### **תרשים סביבה:**



החלטת ועדה:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| התוכן                      | מס' החלטה     |
| תא/מק/3840 - מתחם שער ציון | 06/08/2008    |
| דיון בהפקדה                | 13 - 008-0023 |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת איחוד חלקות והעברת זכויות בניה ממבנה לשימור על פי הוראות תכנית השימור 2560.

**מיקום:** המגרש המקבל – מתחם של חמש חלקות בין הרחובות כ"ג יורדי הסירה, רח הירקון ורח' שער ציון. מבנה לשימור במגבלות מחמירות על פי תכנית השימור 2650ב- נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.

**כתובת:** רח' שער ציון 3,5,7, רח' יורדי הסירה 4,6, נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.



נחלת בנימין 1



מתחם שער ציון

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6962     | מוסדר   | חלק מהגוש   | 73,74,75,68,69      |                   |
| 6918     | מוסדר   | חלק מהגוש   | 83                  |                   |

**שטח התכנית:** מתחם שער ציון- 2.324 ד' נחלת בנימין 1 – 0.912 ד'

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ בוסתנאי 4 תל אביב - יפו 65147

**יזם:** עיריית תל אביב (שער ציון 3)

**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב (שער ציון 3)

**מצב השטח בפועל:**

- שער ציון 3 : מבנה קיים בן קומה אחת.
- שער ציון 5 : מבנה קיים בן קומה אחת.
- שער ציון 7 : מגרש לא בנוי.
- כ"ג יורדי הסירה 4 : מגרש לא בנוי.
- כ"ג יורדי הסירה 6 : מבנה קיים בן קומה אחת.

נחלת בנימין 1 : בנין לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות - שתי קומות טיפוסיות מעל קומה מסחרית וקומת ביניים.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ בניינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבניינים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים ופיתוח האזורים בעורף נמל תל אביב.

### מצב תכנוני קיים :

התכניות החלות בתחום מתחם שער ציון : 96,623, 58,מ,ג,ע1 ועוד,

המגרשים ברח' יורדי הסירה 4,6- הינם ביעוד אזור מסחרי 1 בהתאם לתכנית 623 ומותרת בהם בניית מגורים מעל קומה מסחרית. זכויות בניה- 3 קומות, קומות ביניים (לפי פרוטוקול 219) וקומה עליונה חלקית-סה"כ 198.5%. חדרי יציאה לגג בכפוף להוראות תכנית ג' ושני מרתפים בהתאם לתכנית ע1. חובת בניה בקיר משותף על פי הוראות תכנית 623.

המגרשים ברח' שער ציון 3,5,7- הינם ביעוד מגורים 1 בהתאם לתכנית 623. זכויות בניה- 4 קומות מעל קומת עמודים-סה"כ 154% - חובת בניה בקיר משותף על פי תכנית 623. חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' וכן 2 קומות מרתף לפי תכנית ע1.

במצב של איחוד חלקות ביעוד מגורים, זכויות הבניה בחלקות אלו יהיו 168% לפי תכנית מ', גובה- 5 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.

תמ"א 13 קובעת את האזור לתיירות ונופש, תיקון מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור) קובע את האיזור למגורים משולב מלונאות ונופש. תמ"א 13/4 מחלקת את רצועת החוף למתחמי תכנון (מתחמי תכנון ומתחמי תכנון עקרוני) וקובעת לגביהם הוראות ספציפיות. התכנית המוצעת כלולה במתחם לתכנון מספר 24- עורף נמל תל אביב שגבולותיו- בצפון- רח' שער ציון, במערב- רח' נמל תל אביב, בדרום- רח' חבקוק, במזרח- רח' הירקון. ההוראות לגביהם הם בין היתר:

1. תאושר תכנית כוללת למתחם כולו. ניתן, באישור הועדה המחוזית לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים (מוצע פיצול המתחם ל-2 תכניות).
  2. יובטחו כאמור ציר ירוקים ברוחב שלא יפחת מ-6.0 מ' לא כולל מדרכות וכבישים (התכנית המוצעת קובעת שני צירים ירוקים ברוחב 6.0 מ' כל אחד כפי שיפורט להלן).
  3. יש להבטיח במסגרת תכנית כוללת שטח אשר ייועד לתיירות ולמלונאות בהיקף 30% משטח הקרקע (התכנית המוצעת קובעת בתחומה 28% למלון).
  4. יינתנו פתרונות חניה לשרות חוף הים הסמוך (הפתרון יינתן בתכנית סגור ובן הסמוכה שתובא בקרוב לאישור הועדה המקומית).
  5. תוצג פריסה של נפחי הבינו העתידי תוך התאמה לנפחי הבינו המתוכננים באיזור (פריסת נפחי הבניה באיזור תוצג בעת הדיון בתכנית).
- התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם לחוק לשמירת הסביבה החופית וכפופה לאישור הולח"ף.

התכניות החלות על מגרש נחלת בנימין 1 : 44 על שינוייה, מ, ג, ע, ותכנית השימור 2650 ב'. התכניות החלות על המגרש הן 44 על שינוייה, 216, פרוט' 219, יעד מסחרי, סה"כ זכויות בניה – 237% ב-5 קומות. תכנית השימור 2650- קבעה את הבנין לשימור במגבלות מחמירות.

### מצב תכנוני מוצע :

- מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט להלן :
1. איחוד 5 החלקות ברח' יורדי הסירה ושער ציון.
  2. בהתאם להוראות תכנית השימור 2650 - העברת זכויות בניה לא מנוצלות מבנין לשימור במגבלות מחמירות במגרש נחלת בנימין 1 למגרש המאוחד במתחם שער ציון. סה"כ שטחי בניה שיתווספו במתחם שער ציון : 1220 מ"ר ביעוד מלונאות. סה"כ שטח הבניה שייגרעו מבנין שימור נחלת בנימין 1 : כ- 336 מ"ר על פי יחס שווי שאושר ע"י שמאי הועדה המקומית.
  3. הרחבת רח' שער ציון מעבר למאושר בתכנית 623 (הרחוב נמצא בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת) ובהתאם למפורט בנספח התנועה.
  4. קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור כדלקמן :
    1. במרווח הצפוני והדרומי תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב שלא יקטן מ-6.0 מ' – וזאת בהתאם להוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור).

2. במרווח האחורי תיקבע זיקת הנאה למעבר לרכב והולכי שלא יפחת מ-5.0 שיחבר את הרחובות יורדי הסירה ושער ציון.
  3. תירשם זיקת הנאה הדדית עם המגרש השכן בתחום רמפות הירידה למרתפי החניה.
  4. תיקבע זיקת הנאה לציבור לכיכר ציבורית בתחום חלקה 73.
5. קביעת הוראות בנינו במגרש המאוחד :
1. גובה הבנין : תותר בניית עד 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. קומה שביעית תהיה בנסיגה מחזיתות קדמיות במרחק שלא יקטן מ- 2.5 מ'.
  2. קוי בנין : קו בנין קדמי צפוני ודרומי – 6.0 מ', קו בנין אחורי- 5.0 מ', קו בנין קדמי לכיוון מערב – 0.0 בניה בקו בנין 0 תהיה כפופה להסכמת בעלי החלקה הסמוכה - חב' אוצר מפעלי ים. במקרה של אי הסכמה ייקבע קו הבנין לכיוון מערב ל- 3.0 מ'.
  3. תנועה וחניה :
    - הסדרי התנועה יהיו כמפורט בנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
    - ההסדרים כוללים :
      - א. הרחבת הרחובות יורדי הסירה ושער ציון (הנמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת).
      - ב. קביעת מעבר בזיקת הנאה לרכב והולכי רגל בחלק העורפי של המגרש שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה. איזור זה ישמש להורדת נוסעים וכן לפריקה וטעינה.
      - ג. קביעת כניסות ויציאות למרתפי לחניה מרח' שער ציון ויורדי הסירה.
      - ד. מקומות חניה יוסדרו בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
  6. תיקבע הפרדה ברורה בין שימושי המלון לשימושי המגורים בבנין.
  7. צפיפות : כ- 31 דירות.
- התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף וכפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית. התכנית כפופה להקלה מתמ"א 13 לענין שימוש המגורים בתכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 2650ב ואישורה הסופי.

**טבלת השוואה :**

| מבצ מוצע  | מצב קיים  | נתונים                                |
|---|---|---------------------------------------|
| <p>תוספת 16% המותרים בהקלה (6%, 5% למעלית, 5% לשתי קומות נוספות).<br/>תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור ברח' נחלת בנימין 1.</p> <p>סה"כ אחוזי הבניה בתכנית : 250%<br/>מתוכם<br/>למלון : 70%<br/>למגורים : 180%</p>   | <p>כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 198.5%<br/>משטח מגרש 910 מ"ר.<br/>(שטח נטו אחרי הפקעה).</p> <p>שער ציון 3,5,7 : 154%,<br/>במצב של איחוד חלקות : 168%<br/>משטח מגרש 1359 מ"ר.<br/>(שטח נטו אחרי הפקעה).</p> <p>נחלת בנימין 1 :<br/>בהתאם לתכניות הראשיות.</p> | <p>אחוזים</p> <p>סה"כ זכויות בניה</p> |
| <p>מתחם שער ציון :<br/>4452 מ"ר = 363 (16%) + 4089</p> <p>תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור בנחלת בנימין 1.</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים בתכנית :<br/>5672 מ"ר המהווים 250% משטח המגרש (2269 מ"ר).</p> <p>מתוך שטחים אלה מיועדים<br/>למלון – 70% - 1588 מ"ר.<br/>למגורים – 180% - 4084 מ"ר.</p> | <p>כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 1806 מ"ר<br/>שער ציון 3,5,7 : 2283 מ"ר</p> <p>סה"כ : 4089 מ"ר</p> <p>נחלת בנימין 1 :<br/>בהתאם לתכניות הראשיות.</p>  | <p>מ"ר</p>                            |



|  |      |             |   |
|--|------|-------------|---|
| קומות  | גובה | קומות       | כ"ג יורדי הסירה 4,6 :<br>5 קומות ( כולל קומה מסחרית,<br>קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות<br>וקומה חלקית).<br><br>שער ציון 3,5,7 : 4 קומות מעל<br>קומות עמודים + חדרי יציאה לגג.<br><br>במצב של איחוד חלקות למגורים :<br>5 קומות מעל קומת עמודים +<br>חדרי יציאה לגג. |
| 45%  | 45%  | תכסית       |   |
| בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף<br>בעת הוצאת היתרי הבניה |      | מקומות חניה |   |

#### זמן ביצוע :

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

#### חוו"ד הצוות :

לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים :

##### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת היזם/בעלי הקרקע על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק.
- ב. מתן התחייבות ע"י בעלי הבנין לשימור על אי תביעה על פי ס' 197 לחוק בגין תכנית השמור 2650ב.
- ג. אישור התכנית ע"י הועדה לשמירת הסביבה החופית.
- ד. אישור סופי של ערכי שווי השטחים המבונים ע"י שמאי הועדה המקומית. שינוי בשטחי הבניה שיימחקו מבנין לשימור בעקבות שינוי הערכים יהיה באישור מהנדס העיר.

##### 2. תנאי למתן תוקף לתכנית :

- א. אישור הולדת"ע להקלה מתמ"א 13.
- ב. פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 2650ב ואישורה הסופי.

##### 3. תנאים להיתר בניה ואיכלוס :

- א. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה בנחלת בנימין 1.
- ב. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה התחייבות היזם לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.
- ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה שימור בפועל של המבנה בנחלת בנימין 1 או לחלופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
- ד. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר הפחתה בזכויות הבניה בנחלת בנימין 1.
- ה. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר הבטחת השימוש המלונאי בחלקים המיועדים למלון.

- העברת חלק זכויות הבניה מנחלת בנימין 1 לא תפגע באפשרות העברת יתרת זכויות הבניה וקבלת התמריצים בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' לכשתאושר סופית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008

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

**מטרת הדין:** אישור תכנית פיתוח מעודכנת לנמל ת"א תוך הכללת מיקום מצללות וסגירות חורף.

**מיקום:** נמל ת"א



**גוש/חלקה:**

| חלקי חלקה                      | חלקה                         | גוש חלקי | גוש  |
|--------------------------------|------------------------------|----------|------|
| 151, - 150<br>,157 ,154<br>170 | ,72 - 70 ,8- 5<br>,149 - 146 |          | 6962 |
| ,9, 1<br>,37,75<br>,76         | 84 ,14 - 10                  |          | 6964 |
| 1                              | 8                            |          | 6965 |
|                                | 6 - 1                        |          | 7458 |

**שטח קרקע:** כ - 100 דונם

**מתכנון:** מייזליץ כסיף אדריכלים

**יזם:** אוצר מפעלי ים בע"מ

**בעלות:** מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו

**מצב השטח בפועל:** המבנים בתחום נמל תל אביב שהוקמו החל משנת 1936 ואשר שימשו למחסני הנמל, שופצו ו/או נמצאים בשלבי שיפוץ והתאמה לשימושים חדשים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 3208 ומדיניות העודה המקומית. פיתוח האזורים הפתוחים הולך ונשלם בימים אלה בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב- 28.4.2004.

**מצב טכנוני קיים:**

על תחום נמל תל אביב חלה תכנית מס' 3208 – "נמל תל אביב – הסדרת מצב קיים" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5531 ביום 23.5.2006. מטרת התכנית היא לפתח את מתחם נמל ת"א כאזור בילוי נופש, פנאי ומסחר תוך ניצול המבנים הקיימים ע"י הסדרת זכויות הבניה והשימושים בהם – בין היתר לבתי אוכל, מסחר (במגבלות שטח), גלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט יומי, עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרטים, אולמות ארועים, דיסקוטקים, וכד') – ביום 10.1.2007. אישרה הועדה מדיניות המגבילה את מספר אולמות הארועים במתחם. כמו כן קבעה התכנית הוראות לפיתוח האזורים הפתוחים והטיילות לאורך הים.

**ביום 28.4.2004 אישרה הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח נמל תל אביב שכללה בין היתר פיתוח השטחים הצפוניים בדק עץ משולב באזורי ישיבה, אזורי הצללה ותאורה דקורטיבית.**

החלטת הועדה:

- לאשר את תכנית הפיתוח בהתאם להנחיות אדר' המינהל כמפורט מטה, בכפוף לבדיקות הבאות:
1. בדיקה נוספת לאפשרות הקצאת שביל לרוכבי אופניים בלבד.
  2. תיאום עם הנהלת הנמל לגבי הסדרי גישה לנכים, גינון המקום, אבטחת המקום והקצאת כיסאות זמניים לציבור ללא תשלום.
  3. פיתוח אזור החניה מסביב לבנין מס' 10 כחניה מגוננת.
  4. תאום למיקום חדש לעמודי התאורה מחוץ לתחום ההליכה לאורך קיר הים.
  5. אישור פרטי הפיתוח ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

**דיווח ביצוע:**

1. לאחר בדיקה נוספת נשללה אפשרות להתוות שביל אופניים בתחום משטח העץ מסיבה של בעיית החלקה.
2. גישה לנכים- כיום מתחם הנמל נגיש לאנשים עם מוגבלויות, גינון- נשתלו עצים, אבטחת המקום- הוקמה תחנת שיטור בנמל.
3. נשתל גריד עצים + ערוגות פרחים באיזור החניה.
4. תואם מיקום חדש לעמודי התאורה. יבוצע לאחר ניסוי תאורה במקום.

**בתאריך 25.4.2007 הוצג בפני הועדה תיקון לתכנית הפיתוח שכלל הצעה למיקום מצללות וסגירות חורף בצמוד לעסקים בביצוע לפי פרט אחד שאושר ע"י אדריכלית העיר.**

**החלטת ועדה מיום 25.4.2007 (פרוט' 2007-11ב') הועדה דנה והחליטה לצאת לסיור במקום בנוכחות מנכ"ל החברה אוצר מפעלי ים בע"מ.**

**בהמשך לסיור שהתקיים בחודש אוגוסט 2007 להלן תכנית הפיתוח המוצעת:**

על מנת להסדיר את העיצוב החזותי של הפרגולות וסגירות החורף בנמל וכן לדאוג לאיזורים מוצללים לציבור הרחב בקיץ מוצעת לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח לכל שטח הנמל, הכוללת הוראות, מידות ומיקום לפרגולות ו/או סגירות חורף לכל מבנה תוך הבטחת חזות אחידה ושמירה על שטח ציבור ומעברים להולכי רגל.

**1. מצללות בצמוד למבנים:**

התכנית מתייחסת כאמור לכל מבנה בנפרד וקובעת את סוג ההצללה: סגירת חורף בלבד או מצללה בשילוב סגירת חורף וכן קובעת את תוואי ההצללה ופרטי הבניה שלה. כל המצללות הקבועות וסגירות החורף ייבנו על פי פרטים אחידים באישור אדריכל העיר. פרטי המצללות וסגירות החורף יצורפו לתכנית הפיתוח. לא יותר סגירת מרווחי המצללה ודפנותיה למעט בעונת החורף במקרים בהם התכנית קובעת תוואי לסגירת חורף. סגירת חורף תותר בתוואי המותר בתכנית זו ובכפוף למדיניות רישוי עסקים בעיר. יובטח מעבר פנוי למעבר לציבור בצידה המזרחי של המעגנה (בצמוד למעקה הקיים) ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' מול האנגר 8- ברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ' מול האנגר 9. לא תותר הצבת שולחנות וכיסאות בתחום זה.

2. הצללה בשטחים פתוחים (שלא בצמוד לעסק):  
תותר הצללה בשטחים הפתוחים באיזורי משטחי העץ והחניה בלבד. ההצללה בשטחים אלו תהיה מחומרים קלים בלבד (יריעות בד, מפרשים וכד') לעונת הקיץ בלבד בין החודשים יוני עד ספטמבר כולל. עיגוני ההצללה יהיו קבועים. המצללות עצמן תפורקנה בסיום כל עונה. מיקומם וצורתם יהיו באישור אדריכל העיר.

3. יותר איזור משחקים משולב חול ומים במסגרת משטח העץ, באישור מהנדס העיר.

חונ"ד הצוות ואדריכל העיר: לאשר את תכנית הפיתוח המוצעת כמפורט לעיל.  
שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו.

|               |  |
|---------------|--|
| מס' החלטה     | התוכן                                      |
| 06/08/2008    | תא/מק/3837 - רוטשילד 34 ניוד זכויות משימור |
| 15 - 108-0023 | דיון בהפקדה                                |

## רוטשילד פינת אלנבי – אחד העם 20 פינת הרצל

**מטרת הדיון:** דיון להפקדה

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת ניוד זכויות ממבנים לשימור למבנה בשדר' רוטשילד פינת אלנבי.

**כתובת:** רוטשילד 34-36 פינת אלנבי 109-111, אחד העם 20 פינת הרצל 1

**גוש/חלקה:**

| שטח חלקה  | חלקה  | גוש  | כתובת                        |
|-----------|-------|------|------------------------------|
| 3,582 מ"ר | 46-45 | 6937 | שדר' רוטשילד 34<br>אלנבי 109 |
| 1,167 מ"ר | 1     | 7245 | אחד העם 20 פינת הרצל 1       |

**שטח קרקע:** 4.749 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ

**יזם:** רויאל אלביון ניהול בע"מ

**בעלות:** ברגרואין רזידנטאל בע"מ + חוכרים

**מצב השטח בפועל:**

בתחום הקו החול קיימים 2 מגרשים:

- שדרות רוטשילד פינת אלנבי - מגרש ובו מבנה להריסה + היתר חפירה ודיפון, לטובת תחילת בניית המגדל המתוכנן ע"פ תא/2822.
- רח' אחד העם 20 פינת הרצל 1 - ובו בניין קיים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית תא/2650 ב', בן 2 קומות.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650 ב' שאושרה למתן תוקף.

**מצב תכנוני קיים:**

התוכניות החלות על מגרשים אלה הן:

**שדר' רוטשילד 34:** תא/2822 ו- "ע"פ מרתפים  
**אחד העם 20:** תא/2650 ב', 44, 287, ג', פרוטוקול 219.

1. **רוטשילד פינת אלנבי:**

יעוד קיים – מע"ר, ע"פ תכנית מס' תא/2822.

מותרת בניה של 27 קומות מעל קומת קרקע בגובה אבסולוטי של 131.00 + מ' מעל פני הים, ומעל קומות מרתף.

זכויות בניה: 450% שהם בסה"כ 16,040 מ"ר על פי החלוקה הבאה:

בחלקה 46 – 1,800 מ"ר שטח עיקרי, בחלקה 45 – 14,240 מ"ר שטח עיקרי.  
מרתפים – בחלקה 46 – 17,075 מ"ר, בחלקה 45 – 7,925 מ"ר. בסה"כ עד 25,000 מ"ר.

2. **אחד העם 20 פינת הרצל:**

יעוד קיים – אזור מסחרי, ע"פ תא/44

מותרת בניה של 4 קומות כולל קומת ביניים, סה"כ 187.5% עבור שטחים עיקריים וכן חדרי יציאה לגג כל זאת מעל 2 קומות מרתפים על פי תכנית ע'.

זכויות בניה – 2,418 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף חלים על הבנין תמריצי תכנית השימור בשטח של כ-525 מ"ר - לכשתפורסם תכנית השימור תא/2650 ב' לתוקף.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. אחד העם 20 פינת הרצל: ניווד 1,385 מ"ר מזכויות הבניה התקפות + 525 מ"ר שניתנו כתמריצים, לטובת המגדל בשדר' רוטשילד 34, סה"כ השטח הנ"ל שווה ערך ל-1,835 מ"ר במגדל ברוטשילד פינת אלנבי.

ביטול יתרת זכויות הבניה הכלולות בתמריצים להעברה בלבד בגין תכנית השימור תא/2650 ב'. שינוי בקווי הבנין. שימור הבנין בפועל.

2. רוטשילד פינת אלנבי:

- א. תוספת 1,835 מ"ר שטח עיקרי למגדל.
- ב. הגדלת מסי הקומות המקסימלי ל- 42 קומות מעל קומת קרקע גבוהה + קומה טכנית, ושינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה מ- 131.00 + ל- 180.00 + מ' מעל פני הים כולל מבנים, מתקנים טכניים ואנטנות. ובכפוף לאשור רשות שדות התעופה ומערכת הביטחון, (מספר הקומות הנ"ל כולל את הקומות הכפולות)
- ג. התרת בניית עד 3 קומות כפולות (דופלקס) בגובה של עד 7.60 מ' (שיחשבו כ- 6 קומות) וקומה כפולה אחת (שתחשב כ- 2 קומות) בגובה של עד 8.50 מ' (דירת הגג העליונה הכוללת בריכה).
- ד. תוספת הקומות ו/או תוספת הגובה יותנו בניוד זכויות נוספות ממבנים לשימור במגבלות מחמירות.
- ה. קוי בנין- בקומת הקרקע תותר הבלטת פרגולות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין לכיוון רחובות אלנבי ויבנה.
- ו. ניווד שטחי שירות – יותר ניווד עד 1,500 מ"ר שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת, לטובת חדרים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תותר בניית חנויות ושטחי מסחר בקומת הקרקע עד גובה של 8 מ'.
- ח. ניתן יהיה להבליט מעל לקרקע בגבולות המגרש מתקנים טכניים ופירי אורור לגובה של עד 1 מ', ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ט. תותר התקנת משטחי דריכה ניידים לניקוי חזיתות המבנה בקוי הבנין המותרים למרפסות.
- י. ניתן יהיה לקרות מרפסות גג (הפתוחות לשמיים) בפרגולות או באלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יא. תותר הקמת בריכות שחיה לא מקורות ו/או ספא על גגות המבנה.

**טבלת השוואה:**

| מזב מוצע  |   | מזב קיים  |                             | נתונים         |  |
|---|---|---|-----------------------------|----------------|--|
| מזב מוצע  |   | מזב קיים  |                             | נתונים         |  |
| רוטשילד פינת אלנבי  | אחד העם 20  | רוטשילד פינת אלנבי  | אחד העם 20                  |                | <b>כתובת</b>                           |
| 3,564   | 1,167   | 3,564   | 1,167                       | מ"ר            | <b>שטח חלקה</b>                        |
|   |   |   | 2,418 מ"ר + 525 מ"ר תמריצים | מ"ר            | <b>זכויות בניה</b>                     |
| 17,875 (שטח עיקרי)  | 1,033   | 16,040 (שטח עיקרי)  | בסה"כ 2,943                 |                |  |
| +180  | ללא שינוי   | +131  | ללא שינוי                   | מ' מעל פני הים | <b>גובה</b>                            |
| ללא שינוי   | צדדי: 2מ-3מ' על פי התשריט ותיק התיעוד<br>קדמי: 3.2-2מ' על פי התשריט ותיק התיעוד | כמסומן בתשריט   | צדדי 3 מ'<br>קדמי 4 מ'      |                | <b>קוי בנין</b>                        |
| 42 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה + קומה טכנית גבוהה משולבת במגורים | ללא שינוי   | 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + חדרים ומתקנים טכניים על הגג | ללא שינוי                   |                | <b>מס' קומות (מעל) לכניסה (הקובעת)</b> |

**אישור מהנדס העיר סעיף 62א':**

התכנית בסמכות מקומית, קידום התכנית מותנה באשור תכנית 2650 ב'.

**אישור היועצת המשפטית סעיף 62א':**

התכנית בסמכות מקומית, קידום התכנית מותנה באשור תכנית 2650 ב'.

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

**חו"ד הצוות:**

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית: חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרש ברוטשילד 34.
2. תנאי להפקדת התכנית: מתן כתב התחיבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650ב' ולא כל תביעה שהיא בגין הכרזת המבנה לשימור מבעלי הבנין באחד העם 20
3. תנאי להיתר בניה למגדל: היות והועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב והפיתוח למגדל נדרש תיקון לתכנית זו באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תנאי להיתר בניה למגדל: הכנת תיק תיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור למבנה באחד העם 20.
5. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות היזמים לשימור ושיפוץ המבנה באחד העם 20.

6. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכך לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
7. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
8. סיום בניית ושיפוץ הפסג'י המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
9. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.





|              |  |
|--------------|--|
| מס' החלטה    | התוכן                                    |
| 06/08/2008   | תא/3823 - (2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 |
| 16 - 0023-08 | דיון נוסף                                |

**מטרת הדיון :** הפקדה

**מסלול התב"ע :** בסמכות ועדה מחוזית

**מיקום :** מצפון: חלקה 5 בגוש 6910, ממערב: רח' בן-יהודה, מדרום: חלקה 7 בגוש 6910, ממזרח: חלקות 10,11,12 בגוש 6910

**כתובת :** בן יהודה 14-16

**גוש חלקה :**

| גוש  | גוש חלקי | חלקה | חלקי חלקה |
|------|----------|------|-----------|
| 6910 |          | 6    |           |

**שטח קרקע :** 0.873 דונם

**מתכנן :** אדר' גידי בר-אוריין

**יזם :** אבנר לוי מלונאות בע"מ-מלון מרקור ת"א

**בעלות :** פרטית

**מצב קיים בפועל :** על המגרש בנוי בניין בן 11 קומות המוגדר למלונאות לפי תכניות 975,975,975א,975ב. במשך השנים שימש המבנה בפועל למשרדים. למבנה חניון תת-קרקעי. לאחרונה שופץ המבנה בתיאום עם מח' מהנדס העיר והחל לשמש כבית מלון תחת מותג בין-לאומי. במקביל הופקדה תכנית בסמכות ועדה מקומית, תכנית 3631, מטרת התכנית היא התאמה בין המבנה הקיים על תוספותיו לתכניות בניין עיר כדי לעמוד בתקנים הדרושים ובתקנות החוק. השינויים התבטאו בתיקון קוי הבניין והסדרת נושאי רישום שטחי הבניה בהיתר. התכנית אושרה למתן תוקף. כיום משמש המבנה כבית מלון עם 107 חדרים. קומת הקרקע היא קומה מסחרית עם חנויות לאורך רחוב בן-יהודה, שחלקן שופץ ושודרג ע"י הבעלים. האזור - חלקו הדרומי של רחוב בן-יהודה- עדיין במצב ירוד ולא מתרחשת בו התחדשות יזמית כפי שקורה באזורים אחרים של העיר.

**מצב תכנוני קיים :** התכניות הראשיות החלות במגרש הן: 44 על שינוייה, 2363, 2720, 975, 975א, 975ב, תמ"א 38, תמ"א 13, ע 1 וכד'.

המלון הוקם מכוח תכניות 975א (משנת 1968), 975ב (משנת 1975) שהפכו אותו לבית-מלון.

כל זכויות הבניה לפי התכניות הנ"ל נוצלו, אך ניתן לשקול בחיוב תוספת שטחי בניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

תכנית 3631 נותנת תוקף לקיים בפועל והבניין פועל שוב כמלון. סטטוס התכנית: אושרה למתן תוקף.

המגרש נמצא בתחום ההכרזה של אונסק"ו

קוי בנין עפ"י התשריט -

קו בנין קדמי- 0.9 מ' לקומת הקרקע וקומה א', 2.1 מ' לקומות ב'-י'

קו בנין אחורי- 0 מ' לקומת הקרקע עבור שימושים כמוגדר בתב"ע, 4.7 מ' לקומות א'-יא'

קו בנין צידי צפוני- כ- 3.5 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 6.5 מ' לקומות ב'-יא'

קו בנין צידי דרומי- 0 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 5.5 מ' לקומות ב'-יא'

**מדיניות קיימת :** עידוד בניית בתי מלון ברמה של שלושה וארבעה כוכבים במרכז העיר. ועידוד התחדשות עירונית בחלק ממרכז העיר ההיסטורית.

**מצב תכנוני מוצע :** מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן במטרה ל-

## מס' החלטה

- א. להוסיף חדרי מלון ולהגיע למספר של 200 חדרי מלון מספר שיאפשר לתפקד כמלון ברשת בינלאומית כמקובל בשאר העולם, ולשפר את תפקודו כמלון.
- ב. לשפר את חזות הבניין הופעתו ונוכחותו בעיר, הן בקו הרקיע שלה והן במפלס הרחוב.
- ג. לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה,
- ד. לשפר את רמת הבטיחות בו.
- כל זאת באמצעות קביעת-
1. זכויות בניה-תוספת שטחי של 2018 מ"ר עיקרי ו-2070 מ"ר שירות סה"כ 4088 מ"ר.
  2. גובה- תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.
  3. קווי בנין- א. שינוי קווי הבנין בקומות ב' ומעלה במטרה לאפשר את החיזוקים הנדרשים כולל תמ"א 38 ולצורך שידרוג חזיתות המבנה.  
ב. שינוי של קו הבנין הצידי הצפוני בקומות ב' ומעלה עפ"י קו הבנין הקיים בקומת קרקע וקומה א' במטרה לאפשר תוספת של מיגון ומילוט כנדרש עפ"י החוק.

## טבלת השוואה :

| נתונים           |                | מצב קיים         | מצב מוצע                   |
|------------------|----------------|------------------|----------------------------|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים         | 348%             | 580%                       |
|                  | מ"ר            | 3043 עיקרי       | 5061 עיקרי (תוספת של 2018) |
| גובה             | קומות          | 11               | 17                         |
|                  | מטר            | 44 מטר מעפ"י     | 67.2 מטר מעפ"י             |
| תכסית            | קומת קרקע      | 90%              | 90%                        |
|                  | קומה א'        | 60%              | 60%                        |
|                  | קומות ב' ומעלה | 45%              | 51%                        |
| חניה             |                | כ-21 מקומות חניה | כ-21 מקומות חניה           |

**זמן ביצוע :** התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק, אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה במגרש, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשיות.

## חול"ד הצוות :

1. ניתן לאפשר תוספת קומות עבור חדרי מלון, סך הכל תוספת של 3 קומות, ע"י הורדת החדרים הטכניים העיליים אל מרתפי הבניין, והסבת שתי הקומות הטכניות העליונות לקומת חדרי מלון ולהוסיף אליהן עוד קומה אחת חדשה.
2. הצוות ממליץ לעשות כל מאמץ להוסיף מקומות חניה במרתף הקיים, (ע"י לדוגמא: התקנת מכפילי חניה).

**בישיבתה מספר 0013-008 ב' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

## מהלך הדיון:

אדרי התכנית הציג את התכנית. היזם מוסר שהוא מחוייב לחזק את המבנה תמורת הוספת המטרים. צוות מרכז ממליץ להסב שתי קומות אחרונות/טכניות לקומות חדרי מלון רגילות, להוריד חדרי טכניים למרתף, ולהוסיף עוד קומה אחת של חדרי מלון, סה"כ 3 קומות חדריים.

## מס' החלטה

ממליץ על תוספת קומה אחת בלבד למרות מחסור בחדרי מלון בת"א.

### **החלטת הועדה:**

לצאת לסיור במקום תוך שבועיים ימים. להחזיר לדיון בועדה תוך חודש וחצי גם אם לא היה סיור במקום.

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

### **בישיבתה מספר 0015-08' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר סיור של חברי הועדה במקום הועדה תשוב ותדון בנושא בישיבתה הקרובה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, עודד גבולי, חזי ברקוביץ, נילי פוך והיזם.

### **בישיבתה מספר 0016-08' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לבקש מהיזם חלופות בניה שונות בהיקף של 450% בניה. הועדה תשוב ותדון בחלופות הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, יפה כחלון, יעל דיין ואריה שומר.

### **מצב מוצע לאחר הדיון ביום 14/5/08:**

מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן:

הגדלה מ-107 חדרי מלון קיימים ב-60 חדרים ובסה"כ 167 חדרי מלון (במקום 200).

וקביעת:

1. זכויות בניה- תוספת שטחים של 885 מ"ר עיקרי,

ו-705 מ"ר שטחי שירות (מדרגות מעליות ומרחבים מוגנים).

בנוסף השטחים שנוצרו בין מעטפת הבנין הישן והמעטפת החדשה מבוקשים כשטחים שיוגדרו במיוחד עבור מרפסות מקורות לחדרי המלון בשטח של כ-800 מ"ר.

2. גובה- שתי חלופות:

א. תוספת חמש קומות מלאות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.

ב. תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג, בדרוג ועם חלל ריק באמצע המבנה, שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון קומות גג טכניות קיימות.

מס' החלטה

**טבלת השוואה :**

| מזב מוצע  | מזב קיים           | נתונים         |                  |
|---|--------------------|----------------|------------------|
| 450%  | 348%               | אחוזים         | סה"כ זכויות בניה |
| 3928 עקרי<br>(תוספת של 885)                                 | 3043 עיקרי         | מ"ר            |                  |
| 15 (+ק. יציאה לגג)  | 10 (+ 2 ק. טכניות) | קומות          | גובה             |
| 61 מטר מעפ"י  | 44 מטר מעפ"י       | מטר            |                  |
| 90%   | 90%                | קומת קרקע      | תכסית            |
| 60%   | 60%                | קומה א'        |                  |
| 51%   | 45%                | קומות ב' ומעלה |                  |
| כ-21 מקומות חניה<br>(לבדיקה אפשרות<br>התקנת מכפילי<br>חניה) | כ-21 מקומות חניה   |                | חניה             |