



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

כב' מוזמן בזה לישיבת 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 לישיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.

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



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

פרוטוקול מספר 08-0017

כ"ג אייר התשס"ח 28/05/2008 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 08-0015 מיום 16/04/2008
1.	1	איחוד וחלוקה מיטודלה-נחלאות (הת) דיון בדיווח
2.	2	יד אליהו 4 (4) (הת) החלטה לאחר סיור במקום
3.	7	שיפור הבינוי בסביוני רמת אביב דיון להפקדה
4.	10	בית ציפורן (2) דיון בהתנגדויות
5.	19	הגולן 91-95 תכ' איחוד וחלוקה - רמת החיל (3) דיון בהתנגדויות
6.	23	זנגביל 12 דיון בהפקדה
7.	27	מתחם הרב קוק סיור של הועדה
8.	30	גבעת אנדרומדה- תב"ע סיור של הועדה המקומית
9.	38	הסלסלה 11 סיור של הועדה
10.	40	מתחם סלומון-השרון תיקון טעות סופר

התוכן	מס' החלטה 09/07/2008
- חלק מחלקה 67 בגוש 6338 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 0021-08

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
נווה שרת

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6338	67	מדינת ישראל עיריית ת"א	28,534	כ-13,500	שטח ציבורי פתוח	

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
שטח הקרקע המופקע בבעלות מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל:
בשטח פולש אשר הקים חוות סוסים על חלק מהחלקה.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד ברובו לשטח ציבורי פתוח ומקצתו לשטח לבנייני ציבור עפ"י:
תב"ע 757 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968 ט"ו תמוז התשכ"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 67 בגוש 6338 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 קלריס אורן)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

מגדל שלום - תב"ע 322א' אישור הפקעה

מטרת הבקשה: הפקעת השטחים הציבוריים בתחום תב"ע 322א'

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח להפקעה במ"ר	בעלות
6920	45	750	כ-540	קק"ל מוכר לחברת ככר הרצל בע"מ
6920	47	6,419	כ-290	קק"ל מוכר לחברת ככר הרצל בע"מ
6920	48	572	כ-185	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	49	676	כ-248	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	50	566	כ-200	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	51	563	כ-176	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	52	812	כ-365	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	53	716	כ-43	קק"ל מוכר לחברת ככר הרצל בע"מ
6920	54	606	כ-30	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	55	600	כ-28	חברת ככר הרצל בע"מ
6920	56	526	כ-161	חברת ככר הרצל בע"מ

מצב השטח בפועל: ראה הטבלה לעיל

מצב תכנוני קיים: השטח להפקעה מיועד לדרך ושצ"פ עפ"י תב"ע 322א' אשר דבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 5177 מיום 5.5.03.

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

חוו"ד מה"ע: ממליץ להפקיע את חלקי החלקות הנידונות לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות:

אין מניעה תכנונית להפקעה כמבוקש.

התוכן - תדמ"ת 2001, 2003 בקשה לתביעת פיצויים דיון בפיצויים	מס' החלטה 09/07/2008 3 - 0021-08
---	---

תביעה לפיצויים עפ" סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 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.

החוכרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חל'	גוש	בית מס' ברחוב
גלב חנה	49	1	251	6986	2
קומיאס	120	2			
ברוכים-לא מהוון	134	3			
קאופמן	48	4			
שמיאן	113	1	254	6986	4
שירזי-לא מהוון	43	2			
שמיאן	131	3			
כהן-לא מהוון-	94	4			
נרשם 25.11.07					
כהן שמשון	100	1	255	6986	6
פוזיאלוב-לא מהוון	98	2			
מיכאלי	110	3			
חביב זאדה	110	4			
פוזיאלוב מבורוכוב	126	1	256	6986	8
30.1.07					
בוחבוט	110	2			
ציוני	153	3			
בורוכוב- נרשם 1.5.06	59	4			
חיאייב-נרשם 12.9.06	47	1	257	6986	10
מושל	99	2			
יוספוב	43	3			
אצימן	99	4			

קטנוב	110	1	258	6986	12
חבושה	110	2			
זויה הייטי	128	3			

מאסיחאייב	96	1	259	6986	14
פלסטיאב – לא מהוון	104	2			
אליהו	79	3			
אסור	91	4			
(פסח) – אין רישום	45	1	260	6986	16
עזרא	94	2			
גולדין	43	3			
(ארקין)-אין רישום חכירה	43	4			
לוי יצחק-לא מהוון	117	1	261	6986	18
לוי יעקב-נרשם 16.5.06	43	3			
נתן אליהו	43	4			
מלכימוב	105	1	262	6986	20
זהבי	52	2			
(בנבמשתל) 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 והמשפיעים, 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 2205ב' 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 מיפס 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 אילון מס' 1205 (שנת 1973) ומס' 2205ב' (שנת 1994) וגם בתכנית מפורטת 2230 להרחבת הבתים נשוא השומה מצוינת תכנית 1205 של נתיבי אילון.

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.

בחתכים השונים של מסמכי התכנית נראה במפורש :

המרחקים בחתך מהבתים 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 הד"ר אסנת ארנון מתופ אקוסטיקה בע"מ, שערכה את הנספח האקוסטי הן לתכנית 2205ב' והן לתדמ"ת 2003, צפויה ירידה במיפלי הרעש החזויים עקב ביצוע התכנית לעומת מיפלי 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 פוחת 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 26-4 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 כדי 50% משווי הדירות אשר במצב קודם היו מול כביש קיים (!) הינה מופרזת ומוגזמת.
- שומת התובעים אינה עורכת השוואה בין מצב תכנוני קודם עפ"י התכנית 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 הוכחות 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 מפרידים 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'.

חו"ד משפטית
תועבר בנפרד לדרפט.

חו"ד מה"ע:

לדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- תכנית 3260 צומת הפיל רח' משה סנה 57 דיון בפיצויים	09/07/2008 4 - 0021-008

רחוב משה סנה 57 ת"א

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3260-צומת הפיל

פרטי התביעה

בתאריך 27.3.08 הוגשה לועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3260.

התביעה הוגשה ע"י עו"ד טל שחר ("מגדל לוינסטיין", דרך מנחם בגין 23, ת"א 66184), בשם התובע מר ויטוריו חסון.

לתביעה צורפה חוות דעתה של שמאית המקרקעין דליה עסיס.

סך הפיצוי הנתבע הינו 400,000 ש"ח נכון לתאריך 25.7.06

פרטי הנכס התובע:

גוש	:	6615
חלקה	:	12
שטח קרקע רשום	:	1,007 מ"ר
שטח קרקע נשוא השומה	:	503.5 מ"ר בלתי מסוימים
זכויות	:	בעלות פרטית במושע
כתובת	:	רחוב משה סנה 57, תל אביב

הנכס, נשוא חוות הדעת, מהווה מחצית בלתי מסוימת של חלקה מס' 12. כפי שעולה מכתב התביעה, התובע מחזיק בפועל במחצית הצפון מזרחית והריקה ופנויה של החלקה. המחצית כאמור תחומה בגדר תיל.

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', והגבהת 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 מעברת 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 אוויר

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 23 א'. ביצוע מסילת הרכבת הקלה יהיה עפ"י הוראות תמ"א 23 א'.

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 להולכי 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 חוות דעתה של שמאית

התובע, דליה עסיס, מיום 23 מרץ 2008:

תכנית 3260 לא שינתה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע למקרקעי התובע. החלקה גובלת בעורק תנועה המקשר בין מס' ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן. החלקה ממוקמת בסמיכות רבה לצומת סואנת.

להיפך עפ"י התכנית החדשה תזכה החלקה למיגון אקוסטי, הכביש בקטע הרלוונטי אף יונמד.

לטענת התובע קיימת ירידת ערך במיוחד לאור העובדה כי הרוכשים הפוטנציאלים הינם משכבה סוציו אקונומית גבוהה. אוכלוסיה המייחסת חשיבות מרובה למאפייני הסביבה במקום מגוריהם ולערכם הכלכלי של מאפיינים אלו. הרי שבענין זה לא השתנה דבר מהמצב הקודם. להיפך כעת יש מיגון אקוסטי. יתרה מכך החלקה ממוקמת בסמיכות רבה לבית הקברות הן במצב הקודם והן במצב החדש.

חלקה מס' 12 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.

אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאית התובע מגלם תחושה סובייקטיבית שלה 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. להערכתנו, השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית.

לאור האמור לעיל לא חלה ירידת ערך עקב אישור תוכנית 3260 בנכס הנדון.

חוו"ד משפטית

תועבר בנפרד

חוו"ד מה"ע:

לדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה 09/07/2008
- הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב דיון בהתנגדויות לשימוש חורג	5 - 0021-08

מיקום: בכניסה הדרומית לתל אביב, דרומית למחלף קיבוץ גלויות, בשוליה הדרום-מערביים של שכונת עזרא

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש		10, 19-21

שטח התכנית: 2.6 דונם

מתכנן: שלמה גלבר, משרד חלו"א

יזם: נתיבי איילון בע"מ

בעלות: מדינת ישראל ואחרים, חב' נתיבי איילון, עיריית ת"א-יפו ופרטיים

מהות הבקשה: בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים ממסילת רכבת ותעלת ניקוז לדרך. הבקשה הכוללת מתייחסת לקטע בין מחלף גנות לגשר קיבוץ גלויות, כאשר רובו של השטח נמצא בשטח גלילי וחלקו הקטן (כ-150מ') עובר בשטחה המוניציפלי של תל אביב-יפו. במהלך תקופת השימוש החורג מתכוון היזם להסדיר את שינוי ייעודי הקרקע הנ"ל במסגרת תכנית.

תקופת השימוש המבוקשת: 5 שנים.

מצב תכנוני קיים: עפ"י מת"א 7, מוגדר השטח המבוקש בייעוד של מסילת רכבת ותעלת ניקוז.

מצב תכנוני מוצע: בקשה לשימוש חורג ממסילת רכבת ותעלת ניקוז לדרך. הבקשה הכוללת נועדה לאפשר:

- א. סלילה של קטע דרך זמנית בשטח המיועד למסילת רכבת ובחלקו לתעלת נחל איילון, באורך של כ-2,800 מ' וברוחב של כ-1 מ', ובאורך של כ-600 מ' ברוחב של כ-33מ', בין מחלף גנות לגשר קיבוץ גלויות. אורך התוואי אשר עובר בתוך השטח המוניציפלי של עת"א עומד על כ-150 מ'.
- ב. בניה של מבנה גשר זמני באורך של כ-40 מ' וברוחב של כ-8 מ' מעל תעלת נחל איילון המהווה הרחבה למבנה גשר קיים מעל התעלה.
- ג. הדרך והגשר הזמניים ישמשו ל"נתיב המהיר" שיתווסף בקטע שממחלף גנות בכביש מס' 1 ועד גשר קיבוץ גלויות בכניסה לת"א דרך כביש מס' 20. הנתיב ישמש בכיוון כניסה לת"א בלבד ויופעל במתכונת של כביש אגרה.

מהלך קידום הבקשה מול הועדה המחוזית:

- הבקשה לשימוש חורג על השטחים הגליליים (בסמכות ישירה של הועדה המחוזית בתפקידה כועדה מקומית), אושרה לפרסום ע"י הועדה המחוזית (בקשה מס' רש/ 07 /198) בתאריך 16.08.07.
- בתאריך 7.1.2008 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות לפרסום השימוש החורג. התנגדויות לבקשה הוגשו מטעם: ביי"ס מקוה ישראל, אדם טבע ודין ופרטיים. התייחסויות נמסרו ע"י מהנדס העיר ת"א-יפו ופארק איילון.

עיקרי החלטות הועדה המחוזית בדיון מיום 7.1.2008:

1. הועדה המחוזית רואה לנכון לציין כי לטווח הארוך הועדה רואה קדימות ועדיפות תכנונית לפרויקט המסילה הרביעית של הרכבת כפרויקט תשתית תחבורתית אסטרטגית של הכניסה למחוז ת"א, וכפתרון הקבע להסעת המונים ולהקלה על עומסי התנועה בכניסה לתל אביב יפו. ואילו את פרויקט ה"נתיב המהיר" רואה הועדה כפרויקט זמני שנועד לתת פתרון חלקי בתקופת הביניים, עד אשר תאושר ותבוצע מסילה רביעית כאמור.

2. הועדה פונה למשרדי הממשלה האמונים על ייזום, ביצוע ותקצוב הפרויקט – משרד התחבורה ומשרד האוצר – לפעול ולקדם את תכנון פרויקט המסילה הרביעית (תת"ל 33) על פי החלטת הממשלה וכמתחייב מהכרזתו כפרויקט תשתיות לאומי.
3. הועדה המחוזית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ושימוש חורג בכפוף למילוי התנאים הבאים:
- 3.1. מסירת הודעות אישיות על הבקשה לכל הבעלים ומתן אפשרות התנגדות לבקשה. יש להחתים את כל הבעלים לרבות חוכרים וחוכרי משנה מעל 49 שנה.
- 3.2. קבלת אישור משרד התחבורה לעמידת הבקשה בתקני בטיחות ולהפעלת הנתים המהיר בכביש.
- 3.3. קבלת אישור כל גורמי התשתיות בתחום הנתים המהיר על גבי תשריט הבקשה להיתר ושימוש חורג – רכבת ישראל, חח"י, שפד"ן, רשות הניקוז, איגוד ערים דן לתברואה (צנור הגז).
- 3.4. קבלת התחייבות משרד התחבורה ומשרד האוצר לכך כי כאשר יידרש ביטול הנתים המהיר לשם הקמת המסילה הרביעית של הרכבת, מתחייבים משרדים אלה לפנות את השטח ולשאת בעלויות הכספיות הכרוכות בכך.
- 3.5. **קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו לשימוש חורג בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית ובהטמעת שינויים בהם, ככל שיידרש לצרכי התאמה בין מרכיבי הפרויקט בשני מרחבי התכנון.**
- 3.6. השלמת חו"ד אקוסטית לעבודות בגין הנתים המהיר, העתקת תשתיות ועבודות הכנה למסילה השלישית.
- 3.7. בתנאי ההיתר והשימוש החורג ייכתב כי: "בתום תקופת השימוש החורג, לרבות הארכות, ככל שיינתנו, אחראים מבקש הבקשה ומשרד התחבורה לפנות את המבנים הזמניים (גשר זמני) ותוואי הכביש הסלול והחזרת השטח למצבו כפי שהיה קודם לביצועו של פרויקט זה".
- 3.8. מבקש הבקשה ימציא כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הועדה המחוזית בתפקידה כוועדה מקומית בשטח החל על הבקשה.
- 3.9. תשלום היטל השבחה כדין.
- 3.10. קבלת אישור המועצה הארצית לשימוש חורג מתמ"א 23, לפי סעיף 149 (א)(4) לחוק.

החלטת הועדה המקומית:

בישיבתה מספר 0013-008' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הבקשה לשימוש חורג על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, משימוש של מסילת רכבת ותעלת ניקוז לשימוש של דרך, לתקופה של 5 שנים. נדרשת מסירת הודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע שלגביה הוגשה בקשה, לרבות בעלים פרטיים לפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק. משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא ופאר ויסנר.

פרטי תהליך האישור: (הליך פרסום שימוש חורג)

- הודעה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .
- ההודעה פרסמה על לוחות המודעות ובאיזור נשוא הבקשה.
- נמסרו הודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע שלגביה הוגשה בקשה, לרבות בעלים פרטיים לפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין.
- כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/05/2008	מעריב
22/05/2008	הצופה
23/05/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מענה:	1. התנגדות מס' 1 – מר בנימין כהן ת.ז. 04846028 ע"י עו"ד בנימין קרניאל, קפלן 2 ת"א.
<p>עפ"י המלצות חו"ד האקוסטית שהוכנה לפרויקט, יצופה הנתיב המהיר באספלט שקט, אמצעי אשר יקזז את התרומה השולית להגברת הרעש ע"י הפרוייקט. מבחינת זיהום האוויר – בנתיב המהיר ייסע בעיקר רכב ציבורי שהטכנולוגיה שלו משופרת. לכן, תרומת הנתיב המהיר לרמות זיהום האוויר היא זניחה.</p> <p>יחד עם זאת, בנוסף לחו"ד אקוסטית, מומלץ לדרוש חו"ד לענין השפעות הנתיב המהיר על זיהום הרעש והאוויר בשכונת עזרא והבטחת ביצוע המלצות חוות הדעת, באישור הרשות לאיכ"ס.</p> <p>המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>1.1. המתנגד הינו בעלים של נכס בחלקה 19 גוש 6034 בכתובת תשרי 86א'. בעבר, הופקע חלק מביתו לטובת סלילת נתיבי איילון. כיום הבית קרוב מאוד לנתיבי איילון כאשר ביניהם מפרידה חומה אקוסטית. למרות החומה, עדיין יש במקום רמה גבוהה של רעש וזיהום אוויר.</p> <p>1.2. סלילת נתיב נוסף בצמוד לנתיבים הקיימים, תגדיל את נפח התנועה באחוזים ניכרים ובהתאמה, יוכפלו נזקי הרעש והזיהום. כל אלו יגרמו נזקים בריאותיים קשים לדיירי הבית.</p> <p>1.3. אישור הבקשה יגרום נזק כבד לשוויי של הבית לאור המפגעים הסביבתיים הני"ל.</p> <p>1.4. לפיכך, מבוקש לדחות לחלוטין את אישור הבקשה לשימוש חורג.</p>
<p>החלקות בהן עובר הנתיב המהיר בסמכות המוניציפלית של ת"א הינן חלקות מושע. בחלקות אלו ישנה בעלות משותפת הן של בעלי הבתים בשכונת עזרא והן של נתיבי איילון. לאור העובדה כי בתוך תחומי השכונה עדיין קיימים שטחים בייעוד דרך אשר לנתיבי איילון אין כוונה להשמישם, מומלץ להורות לנתיבי איילון לפעול להסדרת השטחים הללו תוך מתן אפשרות לבעלי הקרקעות בחלקה למצות זכויותיהם.</p> <p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לתנאי היתר הבניה את הבטחת הסדרת הבעלויות וייעודי הקרקע בשכונת עזרא.</p>	<p>2. התנגדות מס' 2 – מר דניאל אשר ע"י עו"ד קפלאוי יוסף, רח' ביאליק 59 ר"ג.</p> <p>2.1. המתנגד בעלים בגו"ח 19/6034 כאשר ייעוד המגרש עליו ממוקמת בעלותו הינו ייעוד דרך. עקב רישום המגרש כדרך, נמנעה האפשרות מהמתנגד לממש זכויותיו ולבנות במגרש.</p> <p>2.2. חברת נתיבי איילון לא ביקשה ולא הסדירה מזה עשרות שנים את שינוי ייעוד הקרקע והתאמתה למצב הקיים.</p> <p>2.3. מתנגד לאישור השימוש החורג אשר יפגע בזכויותיו במקרקעין, באפשרויות ניצול המקרקעין ויגרום לירידת ערך משמעותית בשווי המקרקעין.</p>
	<p>3. התנגדות מס' 3 – גב' אביגיל דהארי, רח' חוני המעגל 11 אלעד.</p>
<p>הפרוייקט אינו צפוי להשפיע באופן ניכר על מצב המבנה מאחר ומרוחק ממנו בכ- 40 מ'. ההרחבה הינה בצד המערבי של הכביש (הרחוק מהמבנה). במידה ויוכח לאחר ביצוע הפרוייקט כי הוא הסב נזק נוסף למבנה, ניתן לבחון מול בעלי הבית את משמעויות הנזקים בכפוף לתיעוד המצב הקיים.</p> <p>המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>4. המתנגדת מייצגת את משפחת כהן בנכס הממוקם בגו"ח 19/6034.</p> <p>4.1. לטענת המתנגדת, הבית הממוקם בכתובת זו עומד להתמוטט, למרות החומה האקוסטית. ביצוע הפרוייקט עלול להוביל להתמוטטות המבנה.</p>

חו"ד הצוות :

1. מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. עמידה בכל התנאים אשר הוצבו ע"י הוועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מיום 7.1.2008.
 - ב. המצאת כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הוועדה המקומית בשטח המוניציפלי של תל אביב – יפו.
 - ג. הבטחת ביצוע בדיקה לענין השפעות הנתיב המהיר על זיהום הרעש והאוויר בשכונת עזרא והבטחת ביצוע המלצות חוות הדעת, באישור הרשות לאיכ"ס. (בהמשך לסעיף 3.6 בתנאי הוועדה המחוזית)
 - ד. ביצוע קומפילציה תכנונית מקיפה לענין השתלבות הנתיב המהיר בתוכניות עתידיות כולל תוואי המסילה הרביעית להנחת דעתו של מהנדס העיר.
 - ה. הבטחת הסדרה סטטוטורית של חלקות המושע בהן עובר תוואי הנתיב המהיר.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב	22/05/2008
הצופה	22/05/2008
זמן תל אביב	23/05/2008

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מענה :	5. התנגדות מס' 1 – מר בנימין כהן ת.ז. 04846028 ע"י עו"ד בנימין קרניאל, קפ"ל 2 ת"א.
	<p>5.1. המתנגד הינו בעלים של נכס בחלקה 19 גוש 6034 בכתובת תשרי 86א'. בעבר, הופקע חלק מביתו לטובת סלילת נתיבי איילון. כיום הבית קרוב מאוד לנתיבי איילון כאשר ביניהם מפרידה חומה אקוסטית. למרות החומה, עדיין יש במקום רמה גבוהה של רעש וזיהום אוויר.</p> <p>5.2. סלילת נתיב נוסף בצמוד לנתיבים הקיימים, תגדיל את נפח התנועה באחוזים ניכרים ובהתאמה, יוכפלו נזקי הרעש והזיהום. כל אלו יגרמו נזקים בריאותיים קשים לדיירי הבית.</p> <p>5.3. אישור הבקשה יגרום נזק כבד לשוויי של הבית לאור המפגעים הסביבתיים הנ"ל.</p> <p>5.4. לפיכך, מבוקש לדחות לחלוטין את אישור הבקשה לשימוש חורג.</p>

	<p>6. התנגדות מס' 2 – מר דניאל אשר ע"י עו"ד קפלאוי יוסף, רח' ביאליק 59 ר"ג.</p>
	<p>6.1. המתנגד בעלים בגו"ח 19/6034 כאשר ייעוד המגרש עליו ממוקמת בעלותו הינו ייעוד דרך. עקב רישום המגרש כדרך, נמנעה האפשרות מהמתנגד לממש זכויותיו ולבנות במגרש.</p> <p>6.2. חברת נתיבי איילון לא ביקשה ולא הסדירה מזה עשרות שנים את שינוי יעוד הקרקע והתאמתה למצב הקיים.</p> <p>6.3. מתנגד לאישור השימוש החורג אשר יפגע בזכויותיו במקרקעין, באפשרויות ניצול המקרקעין ויגרום לירידת ערך משמעותית בשווי המקרקעין.</p>

התוכן	מס' החלטה 09/07/2008
תא/3666 - בית אבות-נאות אביבים. (2) דיון בהתנגדויות	6 - 0021-08

בית אבות-נאות אביבים.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: רח' אינשטיין- בצפון, רח' ברודצקי- במערב, שצ"פ- בדרום, מעונות סטודנטים- במזרח.

כתובת: ברודצקי 68, רמת אביב א'.

גוש/חלקה:

חלקה	גוש
545	6649

שטח קרקע: 7.00 דונם.

מתכנן: רוסמן אדריכלים בע"מ.

יזם: מרכז משען בע"מ.

בעלות: מדינת ישראל, מרכז "משען" חוכר.

מצב השטח בפועל: בית אבות קיים בן 12 קומות וקומה 13 חלקית. כולל מרתף לחניה, בריכת שחיה, בית כנסת, מתקנים ומערכות טכניות. בקומת הכניסה: לובי, אולם הרצאות, מטבח, חדר אוכל ומשרדים. 2 קומות מעל- מח' סיעודית, 8 קומות מעל- דירות לעצמאים וכן בקומה החלקית. בסמוך לבניין חצר פרטית של בית האבות (שפ"פ) שאינה מפותחת.

מצב תכנוני קיים: תב"ע 937, 937 א' קבעו את זכויות הבנייה ואופן הבינוי במתחם. הבניין מצוי בשב"צ ולידו קיים שפ"פ, המהווה את חצר בית האבות. סך זכויות הבנייה המותר הוא: 14,058 מ"ר (כולל המרתף).

מצב תכנוני מוצע: הוספת מרתף מתחת לשפ"פ בשטח של 1,900 מ"ר, עם רמפת גישה מרח' ברודצקי, השלמת קומה 13 החלקית לקונטור הקומות הטיפוסיות שתחתיה ותוספת שטח של 425 מ"ר בקומת הקרקע, עקב סגירת פטיו קיים. אישור שטחים לבריכת השחייה הקיימת – **הפיכת שרות לעיקרי ?**

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	14,058	18,600
גובה	קומות	13	13
מקומות חניה		30	89

החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לתוספת השטח בקומת הקרקע וכן את השלמת קומה 13, לשימוש דיירי בית האבות בתנאי שזו האחרונה תהה תואמת בבנייה למפרט הקומות האחרות, תוך הצגת תכנית עיצוב ופיתוח במסגרת הוצאת היתר בניה ואישורה ע"י מה"ע או מי מטעמו.
לאשר את תוספת החניה מתחת לשפ"פ לשימוש באי בית האבות בתיאום עם אגף התנועה.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 732 מיום 25/06/2007 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5798 בעמוד 2904 בתאריך 30/04/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

04/04/2008 הארץ

03/04/2008 הצופה

04/04/2008 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

משעול יעקב 10 תל אביב
ברודצקי 64 ת"א

דניאל רוזמוב
ועד הבית

דניאל רוזמוב (ללא תצהיר) :

בעלים של 2 דירות בבניין רח' ברודצקי 64. מתנגד ליציאה ולכניסה של החניון התת-קרקעי לרח' ברודצקי, שבו תנועת כלי רכב פרטיים, אוטובוסים והולכי רגל, כי הכניסה עלולה ליצור עומס, רעש וזיהום אויר. מבקש להעביר את הרמפה לרח' אינשטיין הראשי יותר.

ועד הבית- ברודצקי 64 וכן טל גזית וגדעון טיבור מרח' ברודצקי 64 (ללא תצהירים) : מתנגד לכניסה וליציאה לחניון לרח' ברודצקי, המהווה ציר הולכי רגל בשכונה. הדבר אינו בטיחותי ומהווה מקור רעש. מבקש להעתיקה לרח' אינשטיין. מבקש להסיר את האנטנות הסלולאריות הקיימות על גג הבניין.

איתן עקיבא, נועה סקלי, תמי אורנשטיין (ללא תצהיר) :
במשך שנים נערכים שיפוצים בבית האבות והשכנים מבקשים מעט שקט ומנוחה. החניון המבוקש יוסיף עומס תחבורתי על הקיים (גם עקב הקניון) ופוגע באיכות דיירי השכונה. הכניסה והיציאה תפריע את תנועת הולכי הרגל שלאורך רח' ברודצקי ואף תגרום לזיהום אויר גם מפתחי האזור של החניון.

מענה :

התכנית הוכנה ע"י יועץ תנועה, עברה בדיקה ואישור של אגף התנועה בעירייה וכן את הבדיקה והאישור של הוועדה המחוזית, אשר אישרה אותה גם להפקדה. הכניסה/יציאה לחניון מוצעת באותו מקום בו היא קיימת כיום. לא ניתן, תנועתית, להסדיר כניסה ויציאה נוספת למתחם על רח' אינשטיין, כי אז זו תהיה קרובה מדי לזו הקיימת כבר באותו רחוב ויש סכנה תנועתית-בטיחותית. ייתרה מכך, רח' אינשטיין גבוה יותר מרח' ברודצקי, בהיררכיית הדרכים ולכן לא יכול לקלוט כניסות ויציאות רבות כמו רח' ברודצקי, הנמוך ממנו בהיררכיה. יודגש כי כמות הכניסות והיציאות לחניון אינה גדולה לאוכלוסיה הנדונה ואינה מתרחשת בשעות השיא, כך שהשפעתה שולית. בניין המתלוננים רחוק מהכניסה המוצעת כ-65 מ' ומופרד ממנה ע"י שצ"פ המפותח כגינה. את תפקוד הכניסה ניתן להסדיר באמצעים טכניים, כך שלא תהווה מטרד לשכנים.

אוורור החניון יעשה כך שלא יהווה מטרד לסביבה, כפי שהונחו המתכננים ע"י אדר' העיר. מער' האוורור תכלול משתיקי קול ותענה לכל הדרישות האקוסטיות והאחרות ע"פ תקנות הרשות לאיכות הסביבה. תנועת הולכי הרגל תהיה כמו בכל רחובות העיר האחרים, שלאורכם יש כניסות ויציאות לחניות בתים, וכפי שמתנהלת היום עם הכניסה הקיימת, כך תמשיך להתנהל בעתיד. כמו כן, לרחוב שתי מדרכות משני צידיו והולכי הרגל ימצאו לעצמם את התוואי הנוח להם להליכה, כמו בכל יתר רחובות העיר.

חוו"ד הצוות:

לקבל ההתנגדויות בחלקן ולדרוש מהיזם-המבקש, כתנאי להוצאת היתר בנייה, להסדיר אמצעים אשר ימנעו מטרד מהשכנים, בתאום עם אגף התנועה. להעביר את התכנית לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית, לאחר הוספת סעיף כנ"ל בתקנון התכנית.

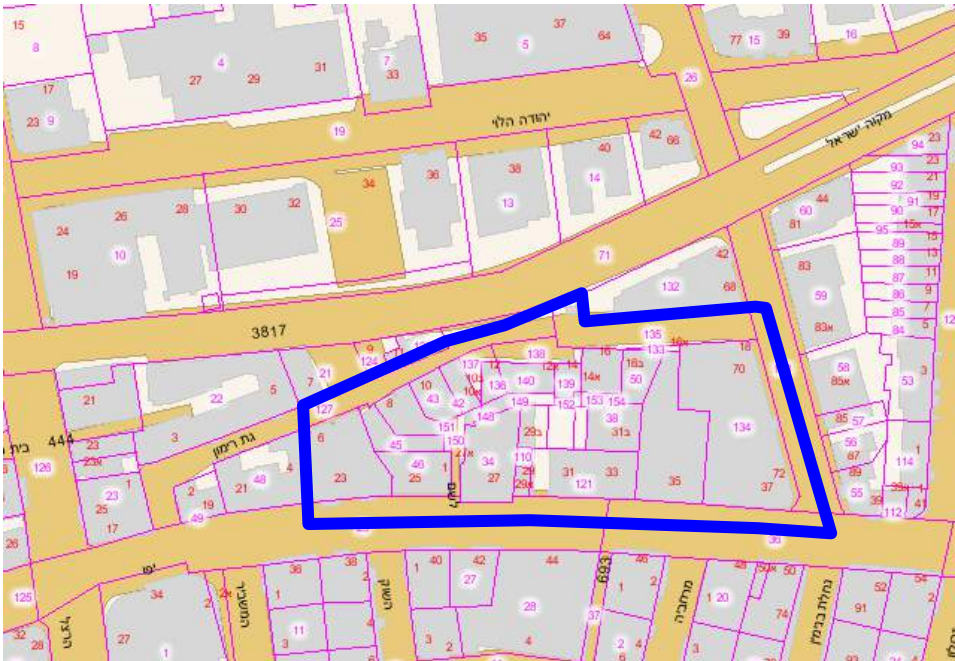
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: סמכות ועדה מחוזית

מיקום: מדרום - דרך יפו, מצפון - דרך המסילה/רחוב גת רימון, ממזרח - רחוב נחלת בנימין, ממערב - חלקה 23, 24.

כתובת: רחוב יפו-ת"א



גוש/חלקה:

חלקי חלקה	חלקה	גוש חלקי	גוש
	48-50 , 42-47 , 33-39,29		6925
	148-154 , 133-140 , 127 , 121 , 110		6925

שטח קרקע: כ - 8.132 דונם

מתכנן: גולדנברג-בוכמן, אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברת ניבה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל: במתחם קיימים מבנים במצב תחזוקה ירוד. גובה המבנים בין 2 - 4 קומות. המתחם משמש ברובו כאזור מסחר לאופנה. בתחום המתחם קיים דיסקוטק ברחוב גת רימון, ומצפון-חניון בתחום הדרך של המסילה. גובל בתחום התכנית-בפינת הרחובות הרצל ודרך יפו - בניין המיועד לשימור.

מצב תכנוני קיים:

המתחם מצוי בין רחוב נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, דרך המסילה מצפון ודרך יפו מדרום. את המתחם חוצה רחוב גת רימון. הבעלות על החלקות היא בעלות פרטית, ובעלות עירונית על חלקות הדרך. על המתחם חלות תב"ע 44 ותב"ע 216 המייעדות את המתחם לאזור מסחרי 1 אזור מסחרי 2 ואזור מסחרי מיוחד. זכויות הבניה נעות בין 120% - 140%. במגרשי פינה זכויות הבניה מגיעות ל - 240%. ב- 3 קומות. תכנית 1200 מרחיבה את רחוב המסילה ל - 19 מ'. תכנית 2650 ב' המופקדת מייעדת את המבנה בפינת הרחובות הרצל ודרך יפו לשימור. בתוואי המסילה יעבור הקו האדום. ביצוע הקו האדום יספק נגישות טובה למתחם המצוי בין שתי תחנות: תחנת אלנבי ותחנת מנשיה-אליפלט.

ביום 22/5/02 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה (החלטה -8- 2002ב 7) להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. תאום נושא תנועה וחניה עם אגף התנועה.
2. קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התכנית.
3. במידה ופרויקט הרכבת התחתית, הקו האדום, יבוצע לפני ביצוע מתחם ג', מוצע כי הפקעת רחוב המסילה תעשה במלואה ע"י פרויקט הרכבת. במידה ומתחם 3 יקדים את פרויקט הרכבת, ובדיקה כלכלית תוכיח כי הפרויקט אינו כלכלי בזכויות המוצעות, יוחזר הנושא לדיון בוועדה המקומית.
4. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
5. תאום עם אגף נכסי העירייה.
6. נושא הפריקה והטעינה יתואמו עם אגף התנועה וצוות מרכז.

התכנית נדונה בישיבה מכינה תחבורתית בוועדה המחוזית. עמדת לשכת התכנון, בין היתר, היא שלא לאשר במתחם המסילה תכניות בהקפי בניה שמעבר ל-360%, עד להשלמת בדיקת המדיניות למתחם.

מצב תכנוני בתכנית שהומלצה להעברה למחוז:

התכנית שהומלצה להעברה למחוז כוללת שינוי יעוד המתחם מאזור מסחרי למע"ר, הפיכת רחוב גת רימון לשצ"פ, וביצוע ההפקעה של דרך המסילה על פי תכנית מאושרת.

מוצע לחלק את המתחם ל-3 מתחמי משנה.

מתחם א' - החלק המזרחי של המתחם הכולל את שני צידי רחוב גת רימון.

מתחם א' יחולק ל-2 חלוקות משנה.

1.א. מבנה בין רחוב גת רימון לדרך המסילה.

2.א. מבנים בפינת הרחובות נחלת בנימין ודרך יפו.

למתחם זה מוצעות 2 חלופות:

א. תוספת 2 קומות למבנים בפינת הרחובות נחלת בנימין ודרך יפו (2א) ולמבנה בין רחוב גת רימון לדרך המסילה (1א). מתקבלת חזית לרחוב אילת בגובה של 5 קומות. זכויות בניה יהיו - 225%.

(שטח חלקות קטן מ-1 דונם).

ב. החלקות בין רחוב גת רימון, רחוב נחלת בנימין ודרך יפו (2א) יאוחדו למגרש בנייה אחד בשטח של 1.8 דונם, כשזכויות הבנייה יהיו בהתאם לזכויות המומלצות במע"ר. (375%).

ניתן יהיה לאחד את מתחם א' ו-2. שטח המתחם יהיה 2.28 דונם. זכויות הבנייה יהיו 412.5%.

מתחם ב' - מתחם ניבה. נמצא במרכז המתחם. רחוב גת רימון גובל בחלקו הצפוני של מתחם ב'. למתחם זה מוצעת חלופה אחת המאחדת את החלקות למגרש אחד.

שטח המגרש המאוחד 3030 מ"ר. זכויות בניה - 450%.

הבינוי המוצע לחלופה זו כולל בניה בגובה של 5 קומות לאורך דרך יפו עם חזית מסחרית בגובה של 2 קומות. במרכז המתחם יוקם מגדל בגובה של עד 25 קומות.

בין מתחם ניבה למתחם ממערב וממזרח יתוכננו שני אזורי שפ"פ בשטח של 750 מ"ר. שפ"פ זה יתחבר לשצ"פ בגת רימון. חזית המבנה הפונה לשפ"פ תהיה חזית מסחרית. תותר רמפת כניסה לחניון מהשפ"פ המזרחי. רמפה זו תהיה משותפת למתחם א' וב'.

מתחם ג' - נמצא בחלקה המערבי של התכנית.

תכנית 1200 מרחיבה במקום זה את דרך המסילה.

מתחם ג' יחולק ל-3 חלוקות משנה:

1.ג. המתחם מצפון לגת רימון ועד דרך המסילה. במתחם זה החלופה היחידה היא איחוד המגרשים לאחר הפרשת מלא רחוב דרך המסילה ומתן זכויות בניה בהתאם.

שטח המתחם לאחר שיופרש מלא רחוב הדרך: כ-1.07 דונם. בהתאם למדיניות זכויות בנייה

במע"ר מוצע כי זכויות הבנייה יהיו 375% כ-4000 מ"ר. אלא אם בדיקת כלכליות הפרויקט

תוכיח כי הפרויקט אינו כלכלי. במקרה זה נושא זכויות הבנייה המומלצות יוחזר לדיון בוועדה.

בכל מקרה, במידה ופרויקט הרכבת התחתית, הקו האדום, יקדים את ביצוע מתחם 3, הפקעת

הדרך תעשה במלואה על חשבון פרויקט הרכבת.

לאחר אישור התכנית הנוכחית תוכן תכנית איחוד וחלוקה למתחם לחלוקת זכויות הבנייה בין

הבעלים.

- 2.ג. המבנים לאורך דרך יפו – מוצע כי ניתן יהיה לאחד חלקות אלה. שטח החלקות לאחר איחוד 615 מ"ר. מוצע כי זכויות הבנייה יהיו 225% ב – 5 קומות, בהתאם למדיניות הועדה המקומית לזכויות בנייה במע"ר.
- 3.ג. המבנים בפינת דרך יפו ורחוב הרצל המיועדים לשימור. שטח החלקות כ – 490 מ"ר. למבנים אלה מוצעות שתי חלופות:
- א. במידה והמבנים לשימור יאוחדו עם מתחם ג.1. ו/או ג.2. זכויות הבנייה יהיו 375%. את יתרת הזכויות ניתן יהיה להעביר בהסכמת הבעלים למתחם ג.1 או ג.2.
- ב. במידה וחלקות אלה לא יאוחדו, הוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית השימור.

מתחת לשצ"פ בגת רימון יותרו 4 מרתפי חניה. מרתפים אלה יהיו בבעלות העירייה, אך יצורפו למרתפי החניה של הבעלים הפרטיים לשם הפעלתם כיחידה אחת. הדבר יעשה בהסכם עם אגף נכסי העירייה. תותר כניסה לחניון תת קרקעי מהשצ"פ ברחוב גת רימון.

במסגרת קידום התכנית, דרשה הועדה המקומית מיזמי התכנית להפקיד כתב שיפוי למקרה של תביעות לפי סעיף 197 לחוק. התברר כי יזמי התב"ע אינם מוכנים למסור כתב שיפוי למקרה של תביעות ירידת ערך שינבעו כתוצאה מבניה במתחמים שכנים, אלא למקרה של תביעות שנובעות מבניה במגרש מתחם ב' (ניבה) בלבד.

ע"מ למנוע חשיפת הועדה לתביעות שאין בגינן שיפוי יזמי, הוצע לצמצם את הקו הכחול של התכנית, ולכלול בה את מתחם ב', שצ"פ גת רימון ואת מתחמים א' ו-ג', אשר לגביהם יוגדרו זכויות בניה המשפרות את המצב התיכנוני הקיים. הקפי הזכויות שייקבעו בתכנית למתחמים א' ו-ג' - אינם יוצרים בניה חריגה מבחינת נפח וגובה הבניה. (זכויות 225% עד 250%, כמפורט להלן, וגובה בניה עד 7 קומות). צמצום הקו הכחול מוציא מתחום התכנית את מתחמים: ה', ו' (בנין לשימור), ואת מתחם ג' המקורי(חלקה 32), הנמצא בחלק הצפוני מזרחי של התכנית, על גבול רח' נחלת בנימין.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים(המלצת ועדה מקומית)	נתונים
<u>צמצום התכנית למתחמים א,ב,ג ודרך גת רימון, וקביעת זכויות בניה כדלקמן:</u>	מתחם א'1 – 225%.	סה"כ זכויות בניה
<u>מתחם א'-</u> שטחים עיקריים- עד 250% שטחי שרות מעל לקרקע- 40% מהשטח העיקרי. ש. שרות תת קרקעיים- עד 500% משטח המגרש.	מתחם א'2 – 225%, או 375% לאחר איחוד. 412.5% במידה ויאוחדו 2 המתחמים. מתחם ב' – 450% מתחם ג'1 – 375%	אחוזים/ מ"ר.
<u>מתחם ב'-ניבה</u> שטחים עיקריים- עד 450% שטחי שרות מעל לקרקע- 40% מהשטח העיקרי. ש. שרות תת קרקעיים- עד 500% משטח המגרש.	מתחם ג'2 – 225% או 375% לאחר איחוד. מתחם ג'3 – 375% במידה ויהיה איחוד.	
<u>מתחם ג'- (בחלקות 48,49)</u> שטחים עיקריים- עד 225% שטחי שרות מעל לקרקע- 40% מהשטח העיקרי. ש. שרות תת קרקעיים- עד 500% משטח המגרש.	<u>זכויות במ"ר:</u> מתחם א'1 כ – 1100 מ"ר. מתחם א'2 כ – 4050 מ"ר, או כ- 6800 מ"ר באיחוד בתוך המתחם. או כ- 9500 מ"ר (לאחר איחוד שני המתחמים). מתחם ב' כ – 15,300 מ"ר. מתחם ג'1 כ – 4000 מ"ר. מתחם ג'2 כ – 1400 מ"ר. במידה ויאחד כ – 2300 מ"ר. מתחם ג'3 לא יקבל זכויות ללא איחוד.	

<p>מתחם א'- עד 7 קומות (5ק + 2 בנסיגה). מתחם ב'- 26 קומות + 2 ק' טכניות מעל מפלס הקרקע. (קומת כניסה גבוהה כולל יציע). לאורך דרך יפו- עד 5 קומות, כמראה בנספח הבינוי. מתחם ג'- עד 7 קומות. מרתפי חניה בכל תחום התכנית- עד 6 קומות.</p>	<p>מתחם א': אופציה א' 5 קומות אופציה ב' 14 ק' מתחם ב': עד 25 קומות מתחם ג': עד 14 קומות.</p>	קומות	גובה
<p>מתחם א'-עד 80% מתחם ב'-עד 80% מתחם ג'- עד 100 %</p>	עד 60%	תכסית	
<p>עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. מספר קומות החניה- עד 6 קומות, בהקף שלא יעלה על 500% משטח המגרש. צרוף מרתפי חניה מתחת לשצ"פ לחניוני המתחמים- כמפורט לעיל.</p>	<p>עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	מקומות חניה	

זמן ביצוע: בשל המורכבות הקניינית של התכנית וצורך בתכניות רפרצלציה בסמכות ועדה מקומית, מוצע לא להגביל את הזמן לביצוע התכנית.

חוו"ד הצוות:

- מומלץ לאשר את שינוי הקו הכחול של התכנית כמבוקש, כך שיכלול את המתחמים א', ב', ג' ודרך גת רימון, לתקן מסמכי התכנית בהתאם ולהעבירה לוועדה המחוזית להפקדה.
1. היזמים יעבירו כתב שיפוי כנגד תביעות ירידת ערך שעלולות להיגרם כתוצאה מבניה במתחם ניבה (מתחם ב'), וכתב התחייבות לחתימת הסכם משימות פיתוח.
 2. הוראות הבניה המוצעות למתחמים א', ו- ג' משפרות את המצב התיכנוני הקיים, במטרה לאפשר עיבוי ושיפוץ הקיים, ללא חיוב שיפוי של בעלי הקרקע בחלקות אלו.
 3. מתחמים ה', ו' ומתחם ג' המקורי- (חלקה 32) - לא יכללו בתחום התכנית.

החלטת ועדה:

1. לאשר את שינוי הקו הכחול כפי שהוצע ובמקביל להודיע לכל בעלי הזכויות במתחמים שמוצע להוציאם מן התכנית, או שזכויותיהם הוקטנו ביחס למצב התיכנוני כפי שהוצג לוועדה המקומית בדיון ביום 22.5.2002.
2. במשלוח ההודעה יובהר לבעלי הזכויות אפשרות לכלול את חלקותיהם בתחום התכנית, כפי שהומלץ להפקדה בהחלטת הועדה מיום 22.5.2002, בתנאי שכל **בעלי הזכויות במתחם יגישו כתב שיפוי לוועדה המקומית** כנגד תביעות ירידת ערך (עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
3. במידה ולא יוגשו כתבי השיפוי הנדרשים בתום 30 יום + 3 ימים ממועד משלוח ההודעה, יומלץ על קידום התכנית בקו הכחול המצומצם.
4. היזמים יעבירו לוועדה המקומית כתב שיפוי כנגד תביעות ירידת ערך שעלולות להיגרם כתוצאה מבניה במתחם ניבה (מתחם ב'), וכתב התחייבות לחתימת הסכם משימות פיתוח.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר מיום 22/01/2007 דנה בתכנית והחליטה:
להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. מתחם א'
תותר תוספת של 2 קומות לבניין הקיים סה"כ 7 קומות. הוראות הבניה למתחם א' כמפורט בהוראות התכנית.
2. מתחם ב'

- א. זכויות הבניה למתחם יהיו 400% משטח המגרשים נטו בייעוד מע"ר לשימוש לתעסוקה. מתוך ס"ך הזכויות יותרו עד רבע מהן למגורים או מלונאות, כולל מרפסות אשר יהיו בתחום מעטפת הבניין. שטחי המסחר לא יעלו על רבע מכלל השטחים העיקריים. שטחי שירות עיליים לא יעלו על 45% מכלל השטחים העיקריים.
- ב. מועדוני הספורט, חדרי כושר, מתקני ספורט וספא יהיו במניין השטחים העיקריים.
- ג. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 70 מ"ר ושטח מינימלי ליחיד לא יפחת מ- 50 מ"ר.
- ד. גובה הבינוי – עד 26 קומות, קומה טכנית ו-3 קומות חלקיות נוספות. גובה המגדל לא יעלה על 126 מ' מעל פני הים.
- ה. בקומות המגורים תינתן העדפה למרחבים מוגנים קומתיים. קומות המגורים הכוללות דירות הקטנות מ- 70 מ"ר יחוייבו במרחבים מוגנים קומתיים.
- ו. תכנית קומה טיפוסית במגדל לא תעלה על 30% משטח המגרש, למעט קומת הקרקע בה תותר תכנית של 80% משטח המגרש.
- ז. נספח הבינוי יחייב לנושא קווי הבניין וגובה הבינוי, וזאת בנוסף להוראות התכנית המירבית.
3. שטח השפ"פ לא יפחת מ- 520 מ"ר. יש להוסיף להוראות השפ"פ כי גובה המרתף יכלול מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לצורך נטיעות וכי יפותח ברצף עם מפלסי השצ"פ והרחוב.
4. קו הבניין לאורך רחוב דרך יפו – ת"א יהיה 2.5 מ'. בנוסף, החזית הפונה לדרך יפו-ת"א תכלול קולונדה בעומק של 4 מ'. שטח זה יסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. הוראות אלה יחולו גם על המבנה במתחם א באופציה של בניה חדשה.
5. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ הזכויות הקיימות וללא תוספת מקומות חניה בגין זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו (יועבר תחשיב ללשכת התכנון), או ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה, הקטן מביניהם.
6. לתנאים למתן היתר בניה יתווספו הסעיפים הבאים:
- a. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית לאישור הוועדה המקומית.
- b. הבטחת ביצוע השפ"פ והשצ"פ בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יחד עם הבניה.
7. אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון לגובה מירבי.
8. אישור נת"ע.
9. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

הוועדה מציינת כי על הוועדה המקומית להציג בפני הוועדה המחוזית שתתקיים בחודש מרץ 2007 תכנית כללית למתחם המסילה של פריסת המגדלים, השצ"פים ומבני הציבור.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5793 בעמוד 2737 בתאריך 09/04/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/03/2008	הארץ
20/03/2008	הצופה
21/03/2008	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מר יוסף עזר בשם חב' קלוברקאפ
ע"י עו"ד יגנס, טויסטר, בירן ושות'
בן-גוריון 1 ב"ב

רשות שדות התעופה

ע"י עו"ד מירי גרוסמן

נתב"ג

התנגדות רשות שדות התעופה הוסרה

להתנגדות חברת קלוברקאפ:

<p><u>לדחות את ההתנגדות –</u> התכנית מקדמת תכנון כולל למתחם וקובעת עקרונות לתכנון הרחובות הגובלים, סביבת הולכי הרגל וכו'. לכן יש צורך לחייב בניה משותפת או מתואמת. לפיכך ולאור העובדה כי שני המבנים במתחם א בנויים בקו בניין משותף ראוי ונכון להתייחס אליהם כמתחם אחד.</p>	<p>לטענה: יש לחייב פיצול של המגרשים 1/1 ו- 1/2 כך שכל אחד יוכל לממש את זכויותיו בנפרד.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי –</u> מגרשה של ניבה הינו בשטח 2,973 מ"ר ולכן ע"פ מדיניות המע"ר ניתן להגיע במגרש זה לזכויות של כ- 400%. מגרשה של המתנגדת הינו בשטח של 1,067 מ"ר בלבד ובאיחוד עם מגרש 1/2 (מתחם א') המגרש החדש הינו בשטח של 1,788 מ"ר בלבד. ייקבע בתכנית כי תותר <u>בניה חדשה</u> בזכויות של עד 280% בניה שטחים עיקריים בתנאי שכל תוספת בקווי בניין או בקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. זכויות שלא ניתן להכילן במבנה כפי שיאושר בתכנית זו בטלות. במידה והבניין לא יהרס תותר בניה ע"פ הקומות שיותרו לתוספת בלבד.</p>	<p>למגרש של חברת ניבה הוקנו 400% בניה בעוד שלמגרש המתנגדת הוקנו 250% בניה בלבד. יש להקנות למגרש לפחות 280% כפי שמותר לבנות מרכז העיר</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי –</u> אכן הס' נוסח באופן לא ברור. יש לנסח את הסעיף כך שברור יהיה כי מותרת בניה חדשה עד לגובה של 7 קומות, כולל קומת קרקע גבוהה. לבניין הקיים מותרת אך ורק תוספת של 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות וע"פ הגובה של הקומה הטיפוסית (לא קומת הקרקע). מטרת התכנית הינה לעודד הריסה ובניה חדשה ע"פ הוראות התכנית על מנת שניתן יהיה להרחיב את המדרכות ולקבל חזית אחידה ומחודשת וכן לאפשר הקמת מרתפים תת קרקעיים.</p>	<p>בס' 10.1.3.1 נפלה אי בהירות לגבי תוספת הקומות המותרת</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות –</u> בס' 10.1.2.2 מפורטים השימושים המותרים בקומת הכניסה ובס' 10.1.3 מפורטים השימושים המותרים בקומות שמעל לקומת הכניסה.</p>	<p>בס' 10.1.3.1 ס"ק ב' יש להחליף את המילים "מעל קומת הכניסה הקובעת" ל"מעל למפלס הכניסה הקובעת".</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה –</u> בהוראות התכנית נפלה טעות. כפי שצוין בתשריט ובנספח הבינוי - בבניה החדשה קו הבניין לבניה מעל לקרקע הינו 2.5 מ' לטובת הרחבת מדרכה פנויה ובנוסף נדרשת קולונדה בעומק של 4 מ'. קו הבניין למרתפים הינו גבול המגרש לכיוון דרך יפו. במידה ובעלי החלקות יחליטו להוסיף עד 2 קומות בלבד למבנה הקיים תותר בנייתן ברצף עם הקומות התחתונות.</p>	<p>בס' 10.1.3.1 ס"ק ד' נקבע כי קו הבניין לדרך יפו הינו 0 והשאר כמסומן בנספח הבינוי. במידה ומותרת תוספת בניה יש להותיר את קווי הבניין הקיימים.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות –</u> הדבר מצוין בהוראות התכנית בס' 10.1.3.1 ס"ק ד' 4. נספח הבינוי נראה רק את המצב הסופי הכולל האפשרי, דהיינו הריסה ובניה מחדש.</p>	<p>יש להדגיש כי הקולונדה נדרשת רק בעת בניה חדשה.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות –</u> תכנית ג-1 אינה חלה בתחום החלקות הנדונות.</p>	<p>יש לאפשר הוספת חדרי יציאה על הגגות ע"פ הוראות תכנית ג-1</p>

<p>בנוסף, לנושא ההריסה והבניה החדשה ניתן גובה מקסימלי של הבניין עליו לא תותר תוספת קומות, הכולל קומה חלקית הגדולה מקומת חדרי יציאה לגג. גם לעת הוספת קומות למבנה הקיים לא תותר הוספת קומת חדרי יציאה לגג שכן תוספת 2 הקומות הינה מעל למותר ע"פ התכנית התקפה היום. התכנית תתוקן כך שברור יהיה כי תכנית ג על תיקוניה אינה חלה בתחום תכנית זו.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות –</u> התכנית מאפשרת בניית מגוון גדלים של דירות אולם תקבע גודל מינימלי של דירה בשטח של 53 מ"ר שטח עיקרי בתחום מתחם א.</p>	<p>יש לאפשר בניית דירות הקטנות מ- 70 מ"ר כפי שנקבע בתכנית.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה –</u> הסעיף יתוקן כך שהשטחים המותרים למרפסות יהיו ע"פ התקנות החדשות, אולם ייקבע בתכנית כי לא תותר הבלטתן של המרפסות מעבר לקו הבניין, הן בבניה חדשה והן בתוספת בניה ויתוסף ס' להוראות התכנית המחייב רישום הערת אזהרה לעניין איסור סגירתן של המרפסות.</p>	<p>יש לקבוע כי חישוב שטחן של המרפסות ייקבע ע"פ תקנות התכנון והבניה החדשות.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה –</u> יש חשיבות גדולה לתכנון משותף וקביעת עקרונות תכנוניים כוללים במתחם. לכן לעת הוצאת היתר בניה במתחם א' תידרש תכנית עיצוב אדריכלי רק למתחם א', אולם תכנית העיצוב האדריכלי תציג את עקרונות התכנון של כל תחום תכנית זו (תא/3419).</p>	<p>אין לחייב בתכנית עיצוב אדריכלי הכוללת את כל שטח התכנית בכל היתר בניה.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה –</u> התכנית תתוקן כך שתאפשר רמפת כניסה לחניה למתחם א' כולו מרחוב נחלת בנימין בצמוד לשצ"פ. לא תותר חניה מתחת לשצ"פ הגובל במתחם א. התכנית תקבע כי המתחם שיוציא היתר בניה ראשון יהיה זה שיאפשר כניסה לכלל תחום התכנית לכל המתחמים, כולל למתחם שיתוכנן ממערב למתחם ניבה (מתחם גת רימון). התכנית תקבע זיקת הנאה הדדית בכניסה וביציאה. שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות יהיה באישור אגף התנועה ולא יהיו שינוי לתכנית.</p>	<p>יש לאפשר כניסה נפרדת לחניוני מתחם א'</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה –</u> למרות שהראיה התכנונית הייתה לקבוע את כל תחום התכנית כמרתף חניה משותף. לאור האפשרות לפצל את החניונים ייקבע כי בתחום התכנית כולה יוקמו עד 300 מקומות חניה או ע"פ התקן התקף, המספר הקטן ביניהם. במתחם א' תותר בניה של מקומות חניה ע"פ התקן התקף ביום הוצאת ההיתר או עד 90 מקומות חניה, המספר הקטן ביניהם והיתרה תיבנה במתחם ב'.</p>	<p>אין לקבוע מספר מקומות חניה כולל לכל תחום התכנית כי אם להגדיר לכל מתחם את מספר החניות המותר בו.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות –</u> במסגרת המדיניות המחוזית באזור הסמוך לקו רק"ל לא ניתן להצמיד מקומות חניה לשימושים שאינם מגורים.</p>	<p>יש להתיר הצמדה קניינית של מקומות חניה גם לשימושים הנוספים שאינם מגורים</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות –</u> מכיוון שתוואי המסילה משנה את אופיו ודרך גת רימון הופכת לשצ"פ אין חניה על קרקעית בקרבת המגרש. לפיכך לא ברור איזו גישה לחניה על קרקעית מבקשת המתנגדת לשמור.</p>	<p>יש להתיר גישה לחניה על קרקעית</p>

לתיקונים מטעם מהנדס העיר:

יש להוסיף את השימוש למלונאות למתחמים בתכנית	יש לקבוע כי המלונאות תהיה ע"פ תקני משרד התיירות וכי היקף השימוש למלונאות ופריסת השימושים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
בית גידול לנטיעות	יתווסף להוראות התכנית כי בכל מקום (שצ"פ, שפ"פ, שטחים בזיקת הנאה) יישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות.
הוספת סעיף סטיה ניכרת	יש להוסיף לתכנית כי תוספת של קומות וגובה או שינוי בקווי הבניין יהוו סטיה ניכרת לתכנית.

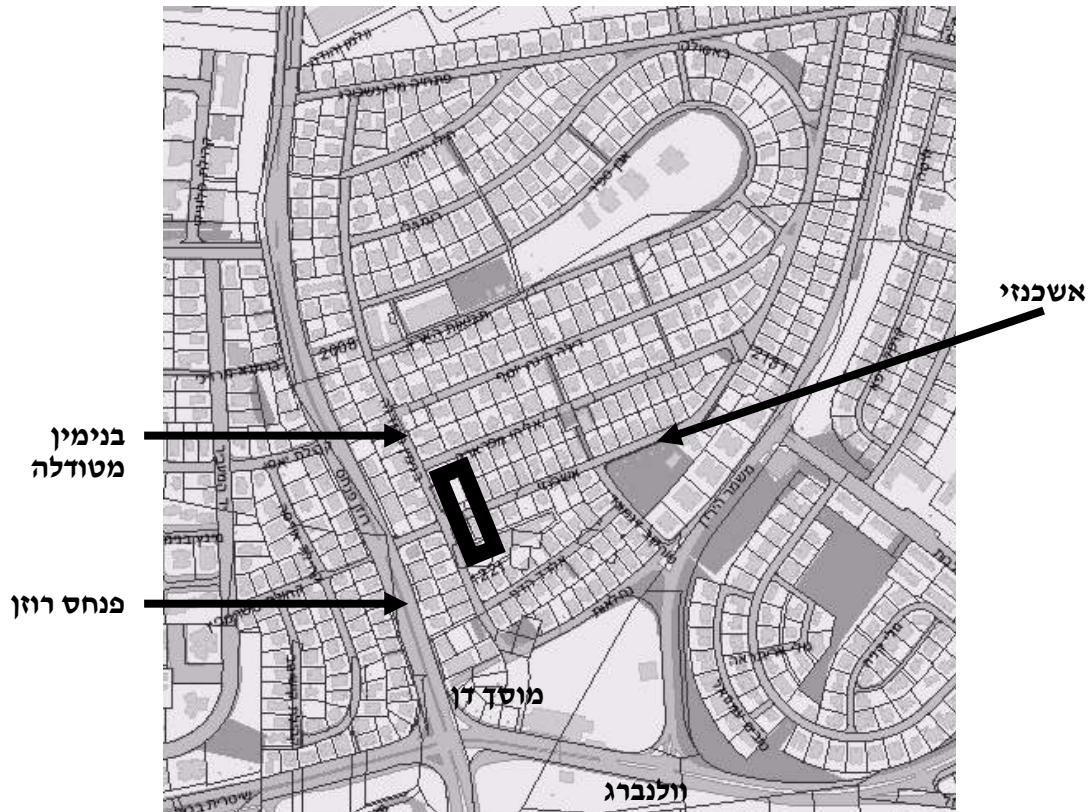
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3313 - איחוד וחלוקה מיטודלה - אשכנזי	09/07/2008
דיון בהתנגדויות	8 - 0021-08

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: ועדה מקומית

מיקום וכתובת: שיכון דן, פינת רח' אשכנזי-בנימין מטודלה
רח' אשכנזי 5-6-7, בנימין מטודלה 12-14-16

גוש/חלקה: גוש 6637 חלקות 145, 160, 161, 448, 449, 450, 472, 473 ורח"ח 138.



שטח קרקע: כ- 2.37 דונם

מתכנן: אגף תב"ע, מינהל הנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

פרטים: מצב השטח בפועל: מגרשים פנויים

מצב תכנוני קיים:

1. מדובר במספר חלקות לא מוסדרות ובלתי רגולריות – חלקה מס' 160 בבעלות פרטית, ויתר החלקות בבעלות עת"א-יפו.
2. תכנית R-188 (פורסמה בעיתון רשמי 1579 מיום 15.5.47) ערכה פרצלציה בשטחי "יד המעביר", אולם לא הושלמה הסדרת מספר מגרשים בשכונה ובכללם החלקות בפנית אשכנזי-מטודלה הכלולות בתכנית המוצעת, היות ובעליהן לא אותרו.
3. עפ"י תכנית זו, ותכנית מתאר "ל" (פורסמה בי.פ 718 מיום 19.2.53) ייעוד הקרקע מגורים א-2, גובה הבניינים – 2 קומות וקווי בניין- 5 מ' לרח' נחלאות ולרח' מטודלה, 4 מ' ק.ב. צדדי, 5 מ' ק.ב. אחורי.

4. כמו כן חלות בשטח התכניות הבאות :
 - תכנית מס' 380 (פורסמה בי.פ. 466 מיום 8.3.56) הגדירה צפיפות של 2 יח"ד למגרש של 500 מ"ר (סה"כ 4 יח"ד לדונם נטו).
 - תכנית מס' 1821 (פורסמה בי.פ. 2220 מיום 20.5.76) הגדירה זכויות בנייה בשיעור 20% לקומה (סה"כ 40%), וביטלה מבני עזר.
 - תכנית מס' 1740 (פורסמה בי.פ. 2181 מיום 1.1.76) איפשרה בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים בעבר הירקון. בנייה כזו מאפשרת תוספת 7% לקומה (סה"כ 54%) בהתאם לתכנית מתאר "מ" (פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24.4.82).
 - בהתאם לכך, קיימים 2 מצבים של בנייה – 2 קומות צמודות קרקע – לפי 40%, או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 54%.
 - בנוסף חלות בשטח תכניות מתאר כלל עירוניות וביניהן: ע-1, ג', 2550א', 2710 ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. לתכנית צורפה טבלת הקצאה ואיזון שערך איננו ושמאי מקרקעין שמואל פן.
2. קביעת 4 מגרשי בנייה חדשים, ללא שינוי זכויות הבנייה (ב-2 האופציות כמפורט מעלה), ייעודי המגרשים והוראות התכניות המאושרות.
3. הגדרת מגרש השלמה לחלקה 446 הסמוכה ללא תמורה.

פרטי תהליך האישור:

1. בישיבתה מס' 2-2007 החלטה 14 מיום 24.1.07 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
2. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5746 בעמוד 801 בתאריך 05/12/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הצופה, העיר, והארץ בתאריכים 22-25.11.07.
3. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית: אמיר גודלשטיין, יו"ר ועד שיכון דן, רח' אלדד הדני 20 ת"א. ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר.

פרוט ההתנגדות:

1. התנגדות בשם כל תושבי שיכון דן.
2. צמת רחובות אשכנזי – מטודלה הינו צמת הכניסה הראשית לשיכון דן, ומהווה סכנה בטיחותית חמורה. ועד השכונה הגיש למנהל אגף התנועה בקשה להקים סובה בצמת זה, ועד שתגובש התכנית התנועתית אין לעשות שינויים כלשהם בחלקות הכלולות בתכנית.
3. מגרש חנייה בחלקות 448-449, 160-161 נבנה מתוך תקציב שש"ת לפני שנתיים, כמענה למצוקת חנייה בלתי נסבלת באזור. ללא פתרונות חנייה אחרים, מתנגדים לשנות את יעוד הקרקע לבנייה.

מענה להתנגדות:

1. התכנית אינה משנה ייעוד המגרשים למגורים. ייעוד זה נקבע עוד בתכנית R-188 משנת 1947, ובתכנית מתאר ל' משנת 1953. החנייה שהוכשרה במגרשים אלה היא חנייה זמנית, כפי שנוהגים במקרים רבים בעיר במגרשים שאינם בנויים.
2. המתנגדים הציגו לצוות פתרון תנועה המבוסס על ככר בצמת מטודלה – אשכנזי, אשר גובש באגף התנועה בתיאום עימם. בבדיקה עם מנהל אגף התנועה נמצא כי פתרון זה הינו אפשרי, אולם אינו הכרחי. רחובות מטודלה ואשכנזי הם רחובות מקומיים פנים-שכונתיים וצרים, ואינם רחובות ראשיים.
3. פתרון תנועתית זה מחייב הפקעה לדרך בפינות של שני המגרשים הפינתיים בצמת אשכנזי-מטודלה (מגרשים 102 ו-104 בתכנית המופקדת). הפתרון התנועתי המוצע, לרבות המשמעויות לגבי מגרשי המגורים בתכנית, הוצגו ע"י המתנגדים למנהל אגף נכסי העיריה.
4. בתכנית המופקדת, המגרש הפינתי הצפוני (מגרש 102) הוקצה לבעלים הפרטי, עפ"י בקשתו.

חוו"ד צוות והמלצות:

1. כאמור, עפ"י בדיקה עם מנהל אגף התנועה, אין הכרח תנועתי לשילוב ככר תנועה המוצעת בצמת מטודלה-אשכנזי, אולם פתרון זה הינו אפשרי.
2. יחד עם זאת, היות ועיקר מגרשי המגורים הכלולים בתכנית הינם בבעלות עירונית, הצוות, בתיאום עם אגף נכסי העירייה, ממליץ על קבלת ההתנגדות בחלקה, כך שניתן יהיה לשלב ככר בצמת, עפ"י בקשת והצעת המתנגדים.
3. הצוות ממליץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכיה כדלקמן:
 - שילוב פתרון תנועתי של ככר בצמת מטודלה-אשכנזי מחייב הוספת נספח תנועה לתכנית, שיוכן ע"י יועץ תנועה.
 - זכויות הבנייה יגזרו משטח המגרשים בייעוד מגורים המלא לפי התכנית המופקדת, ולא משטח המגרשים שמצומצם לאחר ההפקעה לדרך, וייקבעו בתכנית במ"ר ולא באחוזים.
 - בחינה מחודשת של החלוקה למגרשים והקצאתם במגמה להגיע לפתרון שיהיה מוסכם על הבעלים הפרטי והעירייה. במידה ולא תושג הסכמה בין הבעלים, ימליץ מה"ע על הפתרון המיטבי, ותכריע בנושא הועדה המקומית.
 - בחינת אפשרות לשינוי קווי בניין / מרווחים בין בניינים ככל שיידרש כדי שזכויות הבנייה הנגזרות מהמגרש המקורי יהיו ברות מימוש.
4. פרסום 106 ב' לבעלי המגרשים הגובלים ולבעלים בתחום התכנית בדבר השינויים בתכנית המתוקנת ביחס לתכנית שהופקדה.

התוכן	מס' החלטה
תא/3671 - היכל הספורט ביד-אליהו - "אצטדיון נוקיה" (3)	09/07/2008
דיווח החלטת ועדה מחוזית מיום 11.2.2008	9 - 0021-08

אצטדיון יד אליהו- הוספת שטח עיקרי - בסמכות הועדה המחוזית

מטרת הדין: דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס 738 מיום 11/02/08 לאשר את הפקדת התכנית (בהמשך להמלצת הו. המקומית להפקדת התכנית מ13/06/07).

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית.

מסמכי רקע:

החלטת הועדה המקומית מס' 10, פרוטוקול 18 – 2006 מתאריך 26/07/06
 החלטת הועדה המקומית מס' 10, פרוטוקול 20 – 2006 מתאריך 20/09/06
 החלטת הועדה המחוזית מס' 738 מתאריך 11/02/08

מיקום: ממזרח רח' גאל אלון, מדרום רח' וינגייט, מצפון רח' שלושה, ממערב מגרש החנייה שממערב להיכל הספורט

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7108		36	X
7108		39	X
7108		49	
7108		51	X

שטח התכנית: כ 17- דונם

מתכנן: לרמן רפאל ועדנה אדריכלים

יזם התכנית: חברת היכלי הספורט

בעלות: עיריית תל-אביב יפו

פרטי הליך האישור:

- ב14/12/05 אישרה הועדה המקומית (בהחלטתה מס' 29 - 2005ב' – 4) הפקדת תכנית להעברת 3,275 מ"ר נוספים ממגרש מס' 3 שבתחום תב"ע 2381 א'. לאחר אישור התכנית התקבלה חוות דעת מאת היועצת המשפטית לועדה המקומית, עו"ד שרי אורן, לפיה מטרות התכנית אינן מאפשרות המשך קידומה במסלול בסמכות הועדה המקומית ולפיכך נדרשת הפקדה מחדש של התכנית לצורך קידומה במסלול של הועדה המחוזית. לאחר העברת התכנית למסלול של תכנית בסמכות הועדה המחוזית נערכו שינויים בתכנית לעומת המתכונת שאושרה ע"י הועדה המקומית ב14/12/05 שעיקרם הגדלת השטחים העיקריים שיוקנו למגרש ל 6,000 מ"ר עיקרי במקום 3,275 מ"ר וזאת על מנת לתת מענה לצרכים שנוספו להיכל במסגרת פרויקט חידושו.
- בתאריך 21/06/06 נערך מפגש תושבים אשר אורגן ע"י מינהלת רובע מזרח. במפגש השתתפו (בין היתר) נציגי ועד שכונת יד אליהו ופעילים תושבי השכונה (סה"כ 15 איש ואישה), מנכ"ל חברת היכלי הספורט - ניר פרצלינה, ועורך התכנית - אדריכל אסף לרמן. במסגרת המפגש הוצג פרויקט חידוש היכל הספורט והתב"ע החדשה לתוספת זכויות ולאחר מכן ניתנו הסברים במענה לשאלות. במסגרת סיכום המפגש הובעה שביעות רצון המשתתפים מן הפרוייקט בכללותו ואי התנגדותם לקידום התב"ע.
- בתאריך 26/07/06 (החלטה מס' 10, פרוטוקול 18 – 2006ב') התכנית נדונה ואושרה ע"י הועדה המקומית ואושרה להעברה לדיון להפקדה בועדה המחוזית. במקביל, עד להעברת התכנית ביקשה הועדה לקבל בדיקה להיבטים התנועתיים של התכנית ונתונים לגבי מאזן השטחים המסחריים המתאימים לאזור ולשכונות יד אליהו.
- בתאריך 20/09/06 (החלטה מס' 10, פרוטוקול 20 - 2006ב') הוצגו לועדה המקומית ההיבטים תנועתיים של התכנית ונתונים לגבי מאזן השטחים המסחריים בסביבה. החלטת הועדה היתה לאשר את התכנית

בכפוף לצמצום סף השטח העיקרי הנוסף במסגרת התכנית (מ – 6000 מ"ר ל – 3,000 מ"ר) והוספת תנאי למתן היתר הבניה: תאום עיצוב בתוך האולם ל – 11 דוכנים ניידים עם מה"ע או מי מטעמו.

פירוט החלטת הועדה המחוזית לאשר הפקדת התכנית:

5. בתאריך 11/02/08 אושרה התכנית ע"י הועדה המחוזית (החלטה מס' 738). במסגרת החלטת הועדה המחוזית הוכנסו שינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית כמפורט להלן:

- א. יש להמציא נספח בינוי אשר יכלול את שטחי המסחר. הנספח יכלול חתכים אנכיים ואופקיים המציגים את חלל הבניין ומציינים את מיקום שטחי המסחר ואת תיחום השימושים.
- ב. בכל מקרה של שינוי התמהיל המסחרי מעבר ל400 מ"ר יש לקבל אישור מחדש ע"י מה"ע.
- ג. בתחום הרחבה הפתוחה לא ניתן יהיה לבצע סגירות חורף, גידור או הצבה של ריהוט קבע למעט ריהוט רחוב.
- ד. שילוט מסחרי לא יותר בשטחים הציבוריים והמסחריים, אלא בשטחים המיועדים לכך ע"י נפח השילוט שיאושר ע"י מה"ע.
- ה. תנאי למתן תוקף לתכנית זו (תב"ע 3671), יהיה מתן תוקף לתכנית 3742 (שינוי גבול מגרש החניון התת קרקעי).
- ו. ירשם בהוראות התכנית כי הבעלות המלאה על זכויות הינה של הרשות המקומית וכן תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כי אין להעביר הבעלות, חלקה או מקצתה, לצד אחר, בקרקע או בחלקי המבנה.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה:
 1. תנאי להיתר בנייה ורשיון עסק יהיה אישור תמהיל המסחר ע"י מה"ע.
 2. תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל1,000 מ"ר מסחר מכוח תכנית זו יהיה התחלת ביצוע החניון התת קרקעי במגרש 6א' עפ"י תכנית 3742.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר כהן)
לאמץ את החלטת הועדה המחוזית.

תרשים סביבה:



התוכן	מס' החלטה
תא/3742 - היכל נוקיה - שינוי גבולות מגרש החניון א'6 (3) דיווח על החלטת ועדה מחוזית מתאריך 11.2.2008	09/07/2008 10 - 0021-08

היכל הספורט נוקיה – שינוי גבולות מגרש החניון התת קרקעי – דיווח לוועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית מתאריך 19/02/08 במסגרת החלטתה לאשר את הפקדת התכנית.

<p>דיווח לוועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית מתאריך 19/02/08.</p> <p>החלטת הועדה המקומית מ21/02/07 (החלטה מס' 8, פרוטוקול 5-2007 ב'). החלטת הועדה המקומית מ13/06/07 (החלטה מס' 14 פרוטוקול 15 – 2007 ב'). החלטת הועדה המקומית מ27/06/07 (החלטה מס' 5 פרוטוקול 26 – 2007 ב'). החלטת הועדה המחוזית מ11/02/08 (החלטה מס' 738). החלטת הועדה המחוזית מ26/05/08 (החלטה מס' 741).</p> <p>תכנית במסכות הועדה המחוזית.</p> <p>תכנית ממוקמת ממערב להיכל הספורט נוקיה בתחום שטח פארק גלית.</p> <p>גוש/חלקה: גוש 7108 חלקה 51.</p> <p>שטח קרקע: 17,968 מ"ר (מגרש 6 – בכלל זה מגרשים א'6 א'6).</p> <p>מתכנן: אסף לרמן אדריכלים בע"מ.</p> <p>יזום התכנית: חברת היכלי הספורט.</p> <p>בעלות: השטח בבעלות עיריית תל אביב-יפו ומוחזק ומופעל ע"י חברת היכלי הספורט בע"מ לאורך תקופת החכירה של מבנה ההיכל.</p> <p>מצב השטח בפועל: בשטח מגרש א'6 ו6ב' פועל חניון בן 500 מקומות חנייה המשרת את באי היכל נוקיה ומנוהל ע"י חברת היכלי הספורט.</p> <p>מצב תכנוני קיים: תכניות בניין עיר תקפות: תכנית "K", תכניות 2381 (קבלה תוקף ב1991) ו2381 א' (קבלה תוקף בשנת 2001).</p> <p>רקע: במסגרת תוכניות אלה תוכנן תא השטח שבין רח' יגאל אלון (ממזרח) וכביש נתיבי איילון (ממערב), ובין רח' השלושה (מצפון) ורח' וינגייט (מדרום). עפ"י תכניות אלה, נקבעו למתחם דפנות של מבני תעסוקה מצפון וממערב. נקבע היקף זכויות הבנייה בשטח של 96,385 מ"ר שטח עיקרי בייעוד תעסוקה, עם אפשרות להמיר 40,713 מ"ר למגורים במגרש 3, ופארק בשטח 32,647 מ"ר מדרום להם. כ27,000 מ"ר משטחים אלה מומשו במסגרת פרויקט ABC (ayalon business center) הידוע כפרוייקט מוסקוביץ. מדרום למבני התעסוקה הקצתה התכנית שצ"פ בשטח 32.6 דונם.</p> <p>שצ"פ זה כולל 3 מגרשים, מגרש 2, בשטח 14,679 מ"ר ומגרש 6 ב', בשטח 11,088 מ"ר (להלן המגרש הדרומי), ומגרש 6 א', בשטח כ6,880 מ"ר (להלן המגרש הצפוני). התכנית מוצעת תחול בשטח מגרשים א'6 א'6.</p> <p>עפ"י התכנית הראשית במגרש הצפוני (מגרש א'6) יוקם חניון תת קרקע אשר מספר מקומות החנייה בו לא יפחת מ500, עד 4 קומות תת קרקעיות, ועוד 100 מקומות חנייה במפלס פני הקרקע באזור המסומן בתשריטת התכנית כשטח לחניון מגוון (לנכים, אח"מים, ורכב שידור).</p> <p>יעוד קיים: ייעוד השטח עפ"י 2381 א' הוא שצ"פ בו מותרים השימושים הבאים בהתאם למפורט להלן: <u>במגרש הצפוני (מגרש א'6)</u></p>	<p><u>מטרת הדיון:</u></p> <p><u>מסמכי רקע:</u></p> <p><u>מסלול קידום:</u></p> <p><u>מיקום התכנית:</u></p> <p><u>גוש/חלקה:</u></p> <p><u>שטח קרקע:</u></p> <p><u>מתכנן:</u></p> <p><u>יזום התכנית:</u></p> <p><u>בעלות:</u></p> <p><u>מצב השטח בפועל:</u></p> <p><u>מצב תכנוני קיים:</u></p>
---	--

מעל פני הקרקע: בשטח שסומן בתשריט **כחניה מגוננת** (בשטח שאינו עולה על 6,000 מ"ר) תותר חניה מגוננת, ביתני שוער, שטחים הנדרשים ליציאות חירום מקורות למעליות ולפתחי אוורור ורמפות למרתפי החניה.
מתחת לפני הקרקע: בכל תחום המגרש הצפוני (מגרש 6א') תותר חניה, חדרי מדרגות ומעליות ממרתפי החניה, ומתקני תשתית.
במגרש הדרומי (מגרש 6ב')
מעל פני הקרקע יותר פיתוח גנני הכולל בריכות נוי, מתקני נוי, מתקני הצללה, מתקני משחק וריהוט רחוב.

זכויות בניה: עפ"י התכנית ראשית ניתן לבנות במגרש הצפוני (מגרש 6א') שטחי שירות בשטח של 200% משטח השצ"פ - 35,936 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שיפור התפקוד התנועתי של החניון התת קרקעי, וזאת באמצעות שינוי גבולות המגש הצפוני (מגרש 6 א') וקו הבניין התת קרקעי עבור החניון, תוך הגדלת תכסית החניון אך ללא שינוי בזכויות הבניה בשטח מגרש 6 בפרט בשטח התכנית בכלל.

הפרוגרמה תהייה עפ"י השימושים שנקבעו לתכנית הראשית 2381 א': בתחום המגרש הצפוני (מגרש 6א') יוקם חניון תת קרקעי עם חניה מגוננת במפלס פני הקרקע. המגרש הדרומי (מגרש 6ב') יפותח כשצ"פ. במסגרת התכנית מבוקש שינוי קו הבניה התת קרקעי של החניון התת קרקעי ע"י שינוי גבול המגרש הצפוני והזזתו לכיוון דרום 24 מ', והגדלת שטחו תוך כדי כך מ 6,880 מ"ר ל 9,680 מ"ר. בתחום המגרש הדרומי תותר רמפת ירידה וכניסה לחניון התת-קרקעי מכיוון רחוב וינגייט בהתאם לנספח התנועה של תכנית 2381 א'.

זכויות בנייה: זכויות הבנייה תהיינה ללא שינוי (ע"פ התכנית הראשית).

תיאור הבינוי המוצע: הבנייה מעל פני הקרקע תהיה עפ"י הוראות התכנית הראשית, 2381 א' ועפ"י תכנית פיתוח כפי שתאושר ע"י אדריכלית העיר.

שימושים מותרים: בהתאם לתכנית הראשית 2381 א'. כמו כן תותר רמפה לחניון התת קרקעי במגרש הדרומי (מגרש 6 ב') בהתאם לנספח התנועה של התכנית.

טבלת השוואה:

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד		
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר		מ"ר	
35,936	200%			0	0	0	0	שצ"פ (המגרש הצפוני והדרומי)

נתונים נפחיים:

מספר קומות (מספר/מטר): לא תותר בנייה מעל פני הקרקע למעט לשימושים המותרים במסגרת התכנית הראשית: ביתני יציאות למדרגות ומעליות וכדומה.
קומות מתחת לפני הקרקע: יותרו עד 4 מרתפי חניה.
קומות מעל פני הקרקע: יותרו חדרי יציאה למדרגות מן המתרפים.
גובה: תותר בניה מעל פני הקרקע של כניסות מקורות וארובות אוורור בהתאם לתכנית הפיתוח.

תכנית: 4,000 מ"ר.
קוי בניין תת קרקעיים מותרים: עפ"י גבולות המגרש הצפוני (מגרש 6 א') לאחר שינוי גבול המגרש כמבוקש במסגרת תכנית זו.
קוי בניה עיליים מותרים: בהתאם לתכנית הפיתוח.

פירוט הליך קידום התכנית עד כה:

- התכנית נדונה ואושרה לקידום בפורום תכנון בראשות אלדד מרחב בתאריך 02/01/07.
- התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית להעברה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בתאריך 21/02/07 (החלטה מס' 8, פרוטוקול 5-2007 ב'). החלטת הועדה היתה:
 1. מה"ע יבחן את האפשרות להרחיב את החניון התת קרקעי עד לרחוב וינגייט.
 2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. במסגרת תכנית זאת יובטח כי הרחבת מגרש החניון התת קרקעי לא תפגע בפיתוח השצ"פ מעליו, לרבות לעניין עצים עתירי צל.
 3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מאת הרשות לאיכ"ס לעניין מניעת מטרדים סביבתיים בכלל זה מאת פתחי האוורור והכניסה לחניון מרח' וינגייט.בנוסף מה"ע יערוך בדיקה מי נתן את ההוראה להוריד את הצעים ברחבת היכל הספורט נוקיה במסגרת פרויקט שגרוד היכל הספורט. הדיווח יועבר לחברי הועדה בכתב.
- בתאריך 13/06/07 (החלטה מס' 14 פרוטוקול 15 – 2007ב') נדונה התכנית בועדה המקומית והוצגה בחינת מה"ע לעניין האפשרות להרחיב את החניון התת קרקעי עד רח' וינגייט. מה"ע המליץ שלא להרחיב את החניון עד לרח' וינגייט ולהעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית במתכונתה הנוכחית כפי שהוצגה לועדה המקומית ב21/2/07. החלטת הועדה היתה לשוב ולדון בועדה הבאה.
- בתאריך 27/06/07 (החלטה מס' 5 פרוטוקול 26 – 2007 ב) נדונה התכנית בועדה המקומית. החלטת הועדה היתה להמליץ לועדה המחוזית לא להרחיב את החניון עד לרח' וינגייט ולהעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית במתכונתה הנוכחית כפי שהוצגה לועדה המקומית בתאריך 21.2.2007.

פירוט החלטת הועדה המחוזית לאשר הפקדת התכנית:

- בתאריך 19/02/08 דנה הועדה המחוזית בתכנית (החלטה מס' 738) והחליטה לאשר את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים להלן:
 1. במסגרת החלטת הועדה הוכנסו שינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית כמפורט להלן:
 - א. יותרו בתחום החניה העל קרקעית במגרש 6א' קיוסק ושירותים סניטריים בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר מתוכם 10 מ"ר קיוסק.
 - ב. יש לצרף נספח תחבורה מנחה לתכנית.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לנושא זיהום קרקע, גזי קרקע ואוורור חניונים.
 2. בדיון נוסף בתכנית בתאריך 26/05/08 (ישיבה מס' 741) החליטה הועדה המחוזית כי לאור העובדה שהועדה אישרה שינוי שלביות בתכנית תא/ 2381 א' (לפי סעיף 145 ג') ועל מנת להבטיח את ביצוע פיתוח השצ"פ במגרשים 6א' ו6ב', מחליטה הועדה להוסיף להחלטה להפקדה מיום 11/02/08 סעיף כדלקמן: תנאי לאכלוס החניון במגרש 6א' ו6ב' יהיה התחלת ביצוע השצ"פ, והתייחסות תקציבית של העירייה להשלמת ביצוע השצ"פ במגרשים 6א' ו6ב'.

תרשים סביבה:



ח'ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')
לאמץ את החלטת הועדה המחוזית.

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

התוכן	מס' החלטה
- סינמטק תיקון תכנית עיצוב אדריכלית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/07/2008 11 - '08 - 0021

תכנית עיצוב אדריכלי למתחם מרכז הקולנוע הישראלי

מטרת הדיון: תיקון תכנית עיצוב אדריכלי לצורך אישור עיצוב בניין אולם ספורט לביה"ס עירוני א'

מסלול: בסמכות ועדה מקומית

כתובת: שפרינצק 4

גוש/חלקה: גוש 7100 חלקה 4

שטח קרקע: 6.234 דונם.

מתכנן: רוני זייברט אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: בשטח קיים מבנה הסינמטק וכן חלק חדש של הסינמטק הנמצא בשלב של שלד, במקום הנדון נהרס מבנה ספורט של ביה"ס עירוני א' והשטח כעת פנוי.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלות תכניות G, 2394, 2604 שכללו גם מגרשים נוספים. לגבי מגרש זה קבעו התכניות כי: **הייעוד** – מגרש לבנייני ציבור.

זכויות הבניה-

שטחים עיקריים עד 160% משטח המגרש ועד 180% משטח מגרש פינתי. שטחי שירות נילוויים מעל לקרקע יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 45% משטח הבניה או 50% כשהשטח העיקרי אושר ל-180%. שטחי שירות נילוויים מתחת לפני הקרקע לא יעלו על 250% משטח המגרש. **גובה הבניה** – עד 3 קומות מרתף בשטח המגרש, עד 4 קומות מעל לקרקע ועד 5 קומות במגרשים פינתיים. הועדה המקומית רשאית להתיר קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית אם שוכנעה שהדבר משפר את תפקוד המבנה ואינו מהווה מטרד לשימושים במבנים הסמוכים ובתנאי הליך פרסום ע"פ ס' 149 לחוק. **תנאי להתיר בניה** – למגרשים שגודלם מעל 3 דונם התנאי הוא הכנת **תכנית עיצוב אדריכלי** ואישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע בכל מגרש לגופו את עקרונות עיצוב המבנים, התייחסותם והתאמתם לסביבה הבנויה. רמת הפירוט ודרישות ספציפיות יקבעו ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בינוי המכיל יותר ממבנה אחד למגרש.

מצב תכנוני מוצע:

מיקום אולם הספורט תואם למיקומו המאושר בתכנית העיצוב הקודמת. מיקום זה אושר בישיבה מיום 21.3.07 בראשות מנכ"ל עת"א וגורמי התכנון השונים לאחר שנבחנו חלופות שונות. התיקונים המוצעים לתכנית העיצוב האדריכלי הינם:

- שינוי עיצוב אולם הספורט המאושר בתכנית הקיימת.
- שינוי מיקום וצורת חדר האשפה.
- התייחסות לפיתוח, לחומרים, עצים, גידור וכד'.

התיקון המוצע לתכנית העיצוב המאושרת כולל שינוי של מבנה אולם ספורט כמתואר להלן: מבנה האולם תוכנן מקירות מטויחים עם גג פח מקומר ועליו גרפיקה לכיוון ביה"ס בגובה של כ-12 מטר היושב על קונסטרוקציית פלדה בגוון בהיר ומצדדיו מבנים נמוכים לקפיטריה ושירות. מתוכנן פיתוח הכולל נטיעות ושישתלב עם התכנון של כיכר הסינמטק וכן מוצעת גדר הממשיכה את הגדר המקורית של ביה"ס מצפון.

מבנה האשפה ישולב באופן אינטגרלי במבנה, אישור חדר האשפה יעשה על ידי גורמי העיריה המוסמכים בשלב היתר הבניה.

חזית חמישית: המתקנים הטכניים על הגגות יוסתרו באופן שלא תיוצר פגיעה חזותית. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ואו יכוסו כולל פתרון לחדירת מים ועל מנת שתיוצר חזית חמישית מטופחת.

סימון ושילוט: סימון כיבוי אש, הפניות וכיו"ב יהיה בשילוט ולא בצבע. מיקום שילוט מסחרי יפורט בחזיתות הבנין כחלק מהיתר הבניה.

חוו"ד אדריכל העיר:

- ממליץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:
- הצגת תכנית קומת הקרקע – פרוט מפלסים וחיבור לשטחי החוץ של ביה"ס והסינמטק בקנ"מ 1:100.
 - פרוט חומרי הגמר שיטת ההדפסה על גבי הגג, תוכן ההדפסה ומפרט טכני (בהיבטי הרכבה, איטום סינוור וכד'), פרטי הפרגולה.
 - הצגת חתכים להדגמת היחס בין המבנה לבין מבנה הסינמטק.
 - התיחסות לגדר בחזית שפרינצק – תאור הקיים והתכנון לתוספת (קטע חזית, פרט וחתך).
 - התאמת תכנית הפיתוח לתכנית רחבת הסינמטק בתיאום עם מתכנני ככר הסינמטק, מפלסים, חומרי ריצוף נטיעות וכד'.
 - אישור הפרטים, חומרי הגמר והחזיתות כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד הצוות:

לאשר את התכנית בכפוף לחוו"ד אדריכל העיר ובתנאים הבאים: אישור מתקנים לרבות חדרי אשפה, רחבות כיבוי אש בשלב היתר הבניה ללא שינוי מתכנית העיצוב. שינויים לא מהותיים בתכנית באשור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יהוו שינוי לתכנית עיצוב זו. התחיבות להשלמת הפיתוח בהתאם לתכנית פיתוח רחבת הסינמטק כתנאי להיתר אכלוס.

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

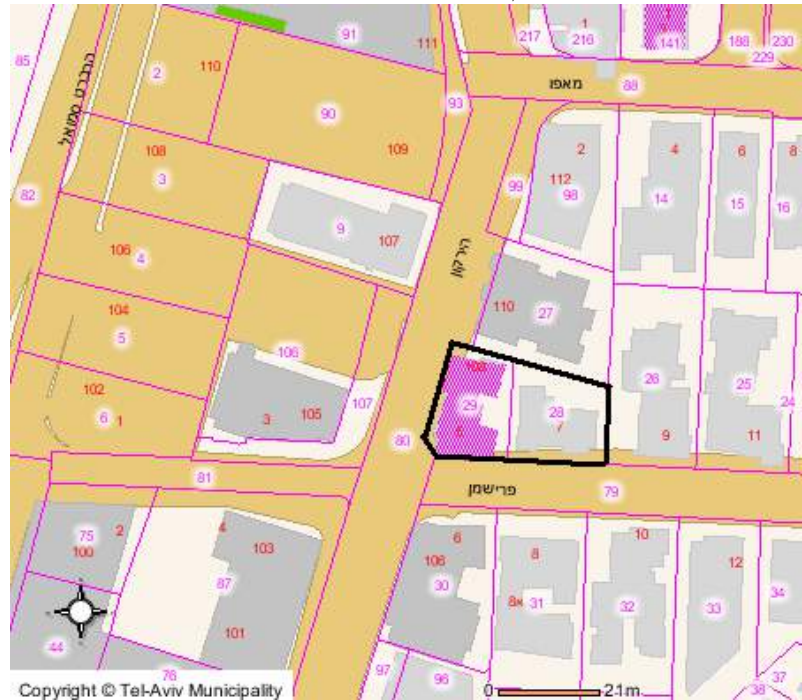


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

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

כתובת: תל אביב פרישמן 5,7



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 0.697 ד'

מתכנן: ארכוד אדריכלים בע"מ

יזם: סורד 5

בעלות: פרטיים

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

מדיניות קיימת: עידוד שיפוץ ושימור בנינים לשימור ברחבי העיר.

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

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

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

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

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הירקון 108+פרישמן 7: +6%+180% וחדרי יציאה לגג +	הירקון 108: 120% + 150 מ' דירת גג בהתאם לתכנית ס'	אחוזים	סה"כ זכויות בניה

תמריץ הבניה על גג הבנין לשימור לפי נספח ד' לתכנית השימור	פרישמן 7 : 146% + חדרי יציאה לגג.		
		מ"ר	גובה
הירקון 108 : 4 קומות פרישמן 7 : 5 קומות + קומת קרקע + חדרי יציאה לגג	הירקון 108 : 3 קומות + דירת גג. פרישמן 7 : 4 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג	קומות	
		מטר	
יוסדרו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש בתת הקרקע			מקומות חניה

זמן ביצוע :

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

חו"ד הצוות :

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

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