

התוכן	מס' החלטה
3885/6/תא/מק/507-0623108 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6	02/12/2020
דיון בהתנגדויות	4 - 20-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה מצפון וממזרח, רחוב הנרייטה סולד ממערב ומדרום שדרות שאול המלך כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית"

כתובת: רחוב דפנה 12,14,16 ודרך נמיר 1,3



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	392, 237-239	

שטח התכנית: 4.033 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים

יזם: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

בעלות: בא כח משרד עו"ד יגאל ארנון, מייצג 55% הבעלים

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון כולל 3 מבני שיכון טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים סה"כ 69 יח"ד.

מדיניות קיימת :
 פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת
 תא/3885.
 מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/3885 "מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר"
 יעוד קיים : מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, "אזור מגורים בבניה רבת קומות"
 ע"פ תכנית מתאר תא/5000.

שטח התכנון : 4.03 דונם
 זכויות בניה : עפ"י תכנית מאושרת.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשטח הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885
 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון
 המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
 כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכנית זו (מתחם
 6) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
 והבנייה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות
 הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת : זכויות והוראות תכנית תא/3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים :

מגורים ד' :	4.033 ד'
שטח ציבורי פתוח :	0.871 ד'
דרך מאושרת :	1.301 ד'
דרך מוצעת	1330.5 ד'
סה"כ :	<u>6.747.25 ד'</u>

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה- עפ"י התכנית התקפה
 מגורים ומסחר : 21,852 מ"ר עיקרי כולל מרפסות +8,128 מ"ר
 שטחי ציבור : 300 מ"ר עיקרי +105 מ"ר שרות
 יח"ד : 208
 צפיפות : 50 יח"ד נטו
 מספר קומות : מגדל-ק. קרקע+25 קומות (106 מ'), בניה מרקמית 6 קומות (28 מ')
 תכסית : 50%
 קווי בניין : קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזורוב : 0
 קו בניין צידי (ימני) : 3 מ'
 קו בניין צידי (שמאלי) : 3 מ'
 קו בניין לרחוב דפנה והמשכו : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א (א) ס"ק 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - מתחם דפנה - ארלוזורוב-נמיר תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלוונטי

עיצוב : ללא בהתאם לתכנית העיצוב הכוללת למתחם שאושרה בוועדה המקומית

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : לא רלוונטי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק) :
התקיים בתכנית הראשית לפיכך לא נידרש בשלב זה
זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין :

לאור העובדה שהתכנית הינה פועל יוצא של התכנית הראית שקודמה ע"י הוועדה וכי היקף ההסכמות עומד על יותר מ-50% , ממליצים שהוועדה תצטרף כיוזמת התכנית ולהפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדריכל משה צור		מגיש התכנית אאורה ישראל יזמות השקעות בע"מ עו"ד אדם שפרון מייצג בא כוח ועדה מקומית לתכנון ובניה	שם התכנית מתחם דפנה איחוד והחלקה מתחם 6	מספר התכנית 507-0623108
<p>סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>				
סוג הרשות		שם הרשות (בה חלה התכנית)		
תל אביב יפו		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
<p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> עירונית</p> <p><input type="checkbox"/> כפרית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> יש</p> <p><input type="checkbox"/> אין</p>				
<p>מטרת התכנון (המסמן להפקיד את התכנית ולאשרה)</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>				
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>				
<p>שימוש בסעיף החוק בסטגיה מתוכננת ומתארה לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח של חלקה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p>				
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	סעיף		
איחוד החלקה לפי תכנית מאושרת תא/3885	איחוד החלקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)		

<p>הצהרה והתייבות</p> <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>				
<p>מספר ת.ז. מספר ת.ז. תאריך חתימה</p> <p>01484927 תאריך 18.2.2020 חתימה [חתימה]</p>				
<p>שם ושם משפחה אחוד כרמלי אדריכל</p>				
<p>מספר ת.ז. מספר ת.ז. תאריך חתימה</p> <p>2438976-9 תאריך 18.2.2020 חתימה [חתימה]</p>				
<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עו"ד</p>				

ת ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכירות ועדה מחוזית)
חוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003 מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :

ראובן לדיאנסקי : לגבי מי נגר יש בדיקת גזי קרקע שצריכה להיעשות שם ויש לזה השלכות על מי נגר בקרקע.

גילה גינסברג : במגרשים יש הפקעות של סדר גודל 40% לטובת שצ"פ אורכי ברחוב דפנה ויש שצ"פים שמפרידים בין מתחמי המימוש המהווים אזורי חלחול . מעבר לכך - יבדק.

ראובן לדיאנסקי : אז בבקשה להעביר אלי את הבדיקה, תבדקו את הנושא של גזי קרקע אם הבדיקה תראה שאין מקום למי נגר יתכן שיצטרכו למצוא חלופה למי נגר בגגות או במקומות אחרים.

בישיבתה מספר 20-0003 מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית ולאשר כי הוועדה תצטרף כיוזמת התכנית

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8926 בעמוד 6671 בתאריך 18/06/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

26/06/2020	מעריב הבוקר
25/06/2020	מעריב
26/06/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

עו"ד דינה יהב

המלצה	מענה	טענה	המתנגד	
לדחות את ההתנגדות	<p>הטיעון בהתנגדות כפי שמשקף בסעיף 9 לשומת המתנגדים עוסק בדרך קביעת החלק היחסי במצב הקיים בתחום התכנית.</p> <p>תקן 15 של מועצת השמאים קובע בסעיף 8.1 כי יש לשום את הנכסים הקיימים בהפרדה בין הקרקע לבנוי. עמדת שמאי התכנית הינה כי מאחר ועל החלקות מבני שיכון ותיקים מזה עשרות שנים אין ליתרת זכויות הבניה השפעה על שווי הנכסים. עמדת המתנגדים אינה תואמת לכוונת התקן השמאי ובמיוחד אינה מתאימה לפרויקט פינוי בינוי. ידוע ומקובל כי בפרויקטים כאלה התמורה אותה מקבלים הדיירים הינה ביחס לפרמטר עיקרי אחד והוא שטח הדירה הקיימת והחלקים ברכוש המשותף שקובע את שווי היחסי של כל בעל בתכנית ובוודאי שאינה מושפעת מגודל החצר המשותפת של מבנה המגורים. לפיכך, נמצא כי הדרך הנכונה לשום את זכויות הדיירים במצב הקיים הינו כקרקע ריקה ועל בסיס הבנוי בפועל כך שליתרת זכויות בניה שלא מומשו לא ניתן ערך נוסף. דרך חישוב השווי נבדקה ע"י שמאי מתחום מקרקעין ונמצאה כנכונה ומוצדקת ולכן גם אין פגיעה בבעלי חלקות 238-239</p>	<p>טבלת האיזון השמאית לא התייחסה לחלקה כפנויה וריקה ולא נישומה על פי זכויות הבניה האפשריות למימוש במידה ולא היה כל מבנה על החלקה.</p> <p>בהתאם השומה השפיעה בצורה מוטעית גם על השוויים היחסיים של החלקות. וגרמה לפגיעה בחלקות 238-239.</p>	<p>בעלי זכויות ע"י עו"ד דינה יהב באמצעות שמאי מקרקעין רפאל קונפורטי</p>	1
לדחות את ההתנגדות	<p>חלקה 392 הכלולה כאמור בתחום לאיחוד וחלוקה בבעלות עיריית תל אביב נרשמה "מתחת לקו" ואינה משתתפת באיזונים. הקצאות עבור הרשות המקומית, בתחום תא שטח 101 שייעודו למגורים, הינה הקצאה</p>	<p>לעיריית תל אביב הוקצו זכויות למגורים בגין חלקה 392 בניגוד לכוונת התוכנית והוראות תקן 15.</p>		2

	עבור העירייה מתייחסת לשטח ציבורי בלבד, כאמור בהערה הכלולה בטבלת ההקצאות ובהתאם כל זכויות הבניה למגורים במתחם מוקצים לדיירים בלבד.			
לדחות את ההתנגדות	במצב הקיים שלושה מבני שיכון בבניה ותיקה הבנויים בסמיכות זה לזה. לכל המבנים גישה מכיוון רחוב דפנה. אין הבדלים מהותיים במרכיבים המשפיעים על שווי הנכס כגון - נגישות, נוף, או קירבה למקורות רעש וזיהום ולמבנים ציבוריים.	יש להביא בחשבון התאמות שווי בגין מיקום החלקות הקיימות.		3
לדחות את ההתנגדות	נושא שלמות ההקצאה במגרשים המוצעים בטבלת האיזון נבדק ונמצא תקין	יש לדייק את החלק המוקצה של כל אחד מבעלי הזכויות כך שסה"כ ההקצאות יסתכמו ל- 100%		4

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

לריסה קופמן: התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה. נגזרת מתוכנית דפנה ארלוזורוב וזו תוכנית טכנית שמדברת רק על נושא הזכויות. לאחריה תגיע תוכנית עיצוב אדריכלית. דני ארצי: טבלת איזון שהוכנה היא טבלה טכנית. היא טבלה שמאחדת 3 חלקות למגרש אחד ומה שהיא עושה היא חלוקה טכנית לפי שווי יחסי שנקבע ברכוש המשותף של כל אחד מבעלים בתוכנית.

דיון בהתנגדויות:

השמאי רפאל קונפורטי: הטבלה היא לא לפי הסכמת הבעלים. יש כאן בעלי זכויות שלא מסכימים להקצאה. לכן היא נערכת לפי תקן 15. ללוח ההקצאות צורף מסמך עקרונות שמסביר איך מבוצעת החלוקה. במסמך העקרונות הזה פורס השמאי את העקרונות המנחים לחלוקה. הוא מחלק לפי תקן 15 שמחייב אותנו להעריך לפי שימוש מיטבי שהוא השווי המירבי. השווי המירבי שאני מקנה לחלקות הללו הוא חלקות כקרקע ריקה. המבנים אינם תורמים לשווי. תבע בתוקף היא תביעה מ 128% לכל החלקות גם תביעה ג' חלה על כל החלקות, טען השמאי שהוא לא רואה שווי מיוחד ולכן השווי הוא אחיד וכל מה שנאמר במסמך העקרונות מקובל עלינו רק היישום לוקה בחסר. במקום להתייחס לכל חלקה וחלקה. שגה שמאי התוכנית ושם את החלקות לפי הבינוי בפועל. הבינוי בפועל אינו אחיד לא מתקרב למיצוי הזכויות לפי 128%. מה שקורה שהבינוי אינו אחיד ובית משותף אחד חלקה 237 ניצלו 90% אחוזי בניה ובבית משותף אחר בחלקה 237, 238 ניצלו רק 75% אחוזי בניה והדבר יצר עיוות גדול בהקצאת הזכויות בין החלקות, ולמעשה העיקרון המנחה בלוח ההקצאות הופר. הדבר יצר עיוות הוא שחלקה 237 מקבלת הקצאה עודפת ע"פ ערכי השמאי. אנחנו מיישמים את כל מה שהוא אומר אבל ההקצאה העודפת בחלקה 237 היא ב 21 מיליון שקלים, לכן חשוב לשמור על הקצאה הוגנת ושוויונית והעיקרון הופר. לכן אנחנו חושבים שצריך לתקן את לוח ההקצאות והטבלה בהתאם למה שפרסמתם במסמך העקרונות. התגובה להתנגדות אומרת שהמבנים הם אלה שחשובים הזכויות לא ויש כאן סתירה בכל מה שקשור בתגובה לכל מה שכתוב במסמך העקרונות. בסעיף 7 כותב השמאי כהן שהוא שם את החלקות כחלקות ריקות זה

השווי המיטבי. הקפיצה הזו לשום את הנכסים לפי הבנוי יוצרת את העיוות מכיוון שהבנוי לא אחיד וזו הפרה של העקרונות בפערים גדולים 17% זה משמעותי מאוד. כהערת אגב גם סך ההקצאה היא עוברת ל-100.2% זה תיקון טכני יש צורך לתקן.

עו"ד דינה יחב: אני מבקשת להגיב בכתב לתגובה. הזכויות שנתנו היו לפי מס' היחידות ואח"כ לקחו את הזכויות והוסיפו מגרש 392 הדרך של העיריה ובמקום זה נתנו להם 300 מ"ר זכויות בניה נוספות לעירי כאשר ממילא אנחנו נמצאים ב-40% הפקעה מבלי להתייחס לענין שבעבר היתה הפקעה היסטורית. יש כאן היעדר התייחסות לצירוף של העיריה בקשר למתן הדרך עם מתן זכויות לעיריה שהם בבחינת מעקף לעיריה.

אור הרפז: מנהל התחדשות עירונית: מדובר בפרויקט שהעיריה אישרה תב"ע. חתמנו כ-55 מבעלי הזכויות על הסכמים מחייבים שבהם הגדרנו את כל מערך ההתקשרות ביננו. כך שאנחנו מייצגים את הרוב במתחם וכדי לקדם את התוכנית הלכנו לתוכנית איחוד וחלוקה ע"פ ההגדרות. במסגרת התוכנית המאושרת 3385 העיריה צריכה לקבל זכויות בשטח הבנוי הדרך הנהוגה היא ע"י הכנסה שלכם מעל הקו ולכן הדבר נעשה בתיאום אתכם. אנחנו מבקשים לדעת כמה אנשים עו"ד דינה יחב הם מייצגים ברשימה שמית.

ארז כהן שמאי התוכנית: לעו"ד יחב יש טעות לגבי החלקה של העיריה בתוכנית. אם נתבסס על המתחמים בנספח הבינוי ששם חלק מהדרך לא מופיע, אבל אם נסתכל על הקו הכחול של התוכנית בתב"ע המאושרת הם כן נכללת בתחום התוכנית ובתחום הרה פרצלציה, לכן העיריה קבלה זכויות כי אני מחויב מאחר והדבר מסומן בתחום הרה פרצלציה. במקרה הזה עיריית ת"א לא קבלה זכויות שכירות כל הזכויות של עיריית ת"א הם זכויות לצרכי ציבור. הצורה שהם מוצגות זה בגלל שהעירייה מקבל חלק מבונה של הפרויקט אבל הצורך הוא צורך ציבורי אבל אין הקצאה למגורים. התוכנית היא תוכנית פינני בינוי ולכן כלכלית אין משמעות לטבלה הזו. הנושא של זכויות הבעלים הם לא מתווספות ולא חסרות בעסקה הכלכלית כי בסופו של דבר חותמים על תוספת זכויות בניה לשטח הקיים. זכויות הבניה מתוך תוכנית מ' ולא נתנו עד היום ואין משמעות כלכלית. לא הוכחו שהדירה שבנויה בחלקות עם השטח הגדול שווה יותר או פחות לדירה הבנויה עם השטח הקטן. אין עסקה כזו לא הובאה לנו שום הוכחה הדירות הן אותן דירות שיכון והוא שווה אפס. כל נושא זכויות הבניה מהות כלכלית אין לו והוא שווה אפס. מבחינה מהותית שמאית זה נכון שבתקן 15 אני מחויב בשווי קרקע ואין לנו מחלקות אבל אני כשמאי יכול להגיד שהשימוש המיטבי בטרומ התוכנית הוא למעשה הבינוי הקיים. כי כלכלית כך השוק מתנהג ואני שם את החלקות ע"פ השטחים שנבנו בפועל. מבחינתי אין משמעות לזכויות הבניה הנוספות גם מהותית וכלכלית ולכן אין כאן שגיאה. יש פה פרשנות שמאית לגיטימית ואני שמאי התוכנית וזו הפרשנות שלי ומבחינת הועדה אין פגיעה בזכויות הדיירים ולכן אפשר לאשר את הטבלאות. התיקון של ה-100.01 זה לא התור שילך לרישום אלא התור של החלקים במגרש והם נסדרים ל-100% זה פשוט ענין טכני.

רפאל קונפרטי: אומר השמאי שאפשר היה להמשיך את התוכנית בלי הטבלאות וזה לא נכון זה תנאי להיתר. לא כולם חתומים ולכן צריך להיות הקצאה שיוונית. ארז קבע במסמך שלו שצריך לשום לפי קרקע ריקה ולא לפי הבנוי ובפועל הוא עשה שמאות לפי הבנוי תסתכלו בסעיף 7. אנחנו תחת תקן 15 ואין כאן שאלה של פינני בינוי ואין יזם שמייצג את כל בעלי הקרקע. יש אחוז לא מבוטל של 45% שלא חתם אצל היזם חובתנו היא להגן על אותם בעלים. השימוש המיטבי שהוא כולל ההקצאה הוא בסיס להקצאה שיוונית הופר פה.

דני ארצי: חו"ד הצוות היא לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית. לאחר כל ההסברים שנשמעו משמאי התוכנית הטענות והתשובות נבדקו.

דורון ספיר: אני מציע לקבל את חו"ד הצוות בהתאם לפי מה שנשמע פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי