

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0006-22 מיום 23/02/2022

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 23/02/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.

חברי הוועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.

חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.

קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81313867553>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0004 מיום 09/02/2022			
09:00	תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)		1	.1
	תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו- 5 דיון בפיצויים (2)		3	.2
	תתל 71 ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16 דיון בפיצויים		4	.3
	צפון פלורנטיין 44 דיון בסעיף 78 (2)	507-0997924	6	.4
	מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א דיון בהפקדה (3)	507-0753012	7	.5
	התחדשות עין גב 10-4 דיון בהפקדה	507-0891648	9	.6
	בר לב 104-106 דיון בהפקדה	507-0778662	10	.7
	תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		12	.8
10:00	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	507-0634923	13	.9
13:00	מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות		15	.10

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 22-0004
ח' אדר תשפ"ב 09/02/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0001 מיום 12/01/2022			
אישור פרוטוקול 22-0002 מיום 26/01/2022			
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים		1	.1
תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו-5 דיון בפיצויים		14	.2
גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל		30	.3
הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.4
התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בסעיפים 77+78	_____0	39	.5
התחדשות דרך השלום 71-75 דיון בסעיפים 77+78	507-0951863	43	.6
התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בסעיפים 77 + 78	_____0	46	.7
התחדשות דרך השלום 93-101 דיון בסעיפים 77 + 78	_____0	50	.8
מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	507-0524777	54	.9
מרחב לוינסקי דיון נוסף	507-0636886	69	.10
ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	507-0740019	78	.11
הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון דיון בהפקדה		106	.12
בית קלקא דיון בהפקדה (4)		112	.13

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 1 - - 0006-222

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חו"ד השמאים ירון להט ואוהד דנוס ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תת חלקה: 8.
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11.
תובע: בירק עמית.

פירוט סכום הפיצויים:

659,000 ש"ח

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - 0006-222ב'	דיון בפיצויים (2)

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

1. ירידת ערך בגין תת"ל 71ב באה לידי ביטוי בשינוי ייעוד חלק מהחלקה לדרך.
2. תת"ל 71ב' מייעדת חלק שטח מהחלקה לדרך וכתוצאה מכך נגרעות מהחלקה זכויות בנייה ו/או נפגעת אפשרות הניצול המיטבי שלה.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

דחייה על הסף – אי הוכחת בעלות בנכס ביום הקובע

בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה המקומית, ביום 8.1.2019 בוצעה עסקה בתת חלקה 8 בחלקה 15 בגוש 7085 (הדירה נשוא חוות הדעת). בהתאם לכך, הרוכש באותה עסקה, מר עמית בירק אינו הבעלים ביום אישור התכנית שהינו 23.5.2017. לאור זאת, אין למר בירק זכות להגיש תביעת פיצויים בגין אישור תת"ל 71 ב'.

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4. בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת. בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 1 - - 0006-222

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה

מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מר עמית מרדכי בריק אשר על שמו רשומות זכות בעלות בגו"ח 7085/15, תת חלקה 8, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 659,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

בראשית הדברים נציין כי שמאי התובעים אומד את קיומה של הפגיעה במקרקעין, כמו גם את היקפה, תוך התבססות, בין היתר, על זכויות בניה תיאורטיות הכלולות לכאורה בתמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 1 - - 0006-222ב'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)

ובתכנית 507-0292060 – תכנית המצויה בשלבי הכנה, להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול (ס' 4 לשומת התובעים).

לאור קביעת שמאי התובעים, כי השימוש המיטבי והיעיל בשני מצבי התכנון הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש – טוענים התובעים כי ההפקעה מכוח התכנית, בשטח של 93 מ"ר, הובילה לפגיעה ולהפחתת זכויות הבניה שניתן לממש במקרקעין. בהתאם לכך, לשיטת שמאי התובעים, סך הפגיעה לכל הבניין עומדת על סך של 8,764,000 ₪; ועל פיחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף – סכום התביעה הועמד על סכום של 659,000 ש"ח. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה. לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי. נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי

התוכן	מס' החלטה 23/02/2022 1 - 1 - 0006-222
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)	

התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התייחסות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003)

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"):

וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. ראי' החלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן.

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע."

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנוקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 1 - - 0006-222	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)

לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 07.02.2010.

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו) 02.07.2009;

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997)רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. רא' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו) 01.04.2020 (להלן: "עניין דלי דליה").

ג.2. דחיית התביעה על הסף - כישלון בהוכחת זכויות תובעים במקרקעין במועד הקובע כידוע, החוק מקנה זכות תביעה לפי ס' 197 לחוק למי שהיה בעל זכויות במקרקעין שנפגעו במועד הקובע; וכי על התובע מוטלת החובה להוכיח את זכויותיו במקרקעין במועד הקובע, באמצעות הצגת נסח מקרקעין.

ואולם, לתביעה נשוא חוות דעת זו לא צורף נסח מקרקעין; ולא זו בלבד אלא שממסמכים שהוצגו בפנינו על ידי נציגי הוועדה המקומית, עולה כי התובע רכש זכויותיו במקרקעין לאחר המועד הקובע – ביום 8.1.2019.

לפיכך, יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

ג.3. דחיית טענות התביעה

גם בעניין הוכחת התנאי השני הקבוע בדין – הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 1 - 0006-22ב'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)

ראשית, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א' ותמ"א 23א/4 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית בהכנה להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול :

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם/

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראי' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) :

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול – אשר טרם הופקדה. למעשה, התחשבות בתכנית זו ובפרויקט סותרת למעשה את הלכת

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	1 - 0006-22

בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה. הנה כי כן, לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט. הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

בנוסף, ואפילו אם היה ניתן לבחון את קיומה של פגיעה (ואת היקפה) על בסיס זכויות מוקנות וכן זכויות מותנות ו/או תיאורטיות על פי תמ"א 38 ו/או תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אבן גבירול – הרי שבחו"ד התובע לא נלקחה בחשבון כלל התכנית המשלימה אשר קובעת כי זכויות הבניה על פי תכניות שאושרו לפני התכנית המשלימה יחושבו על בסיס גודל החלקה, ללא התחשבות בהפקעות. הוראות התכנית המשלימה מאיינות למעשה את טענת התובע לפגיעה בזכויות בניה מוקנות בגין ההפקעה – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה. מכל מקום, יודגש כי בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית השימוש המיטבי והיעיל במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים הממצה את כלל הזכויות המוקנות במצב הקודם (למעט חדרי יציאה לגג).

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 1 - 0006-22

**תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ חברת נת"ע
החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):**

התובע לא הוכיח את זכויותיו בנכס במועד הקובע – ולכן יש לדחות התביעה על הסף:

- כידוע, עפ"י הדין זכות התביעה מוקנית למי שהינו בעל המקרקעין או בעל זכות בהם במועד הקובע. כמו-כן, לתביעת 197 יש חובה לצרף נסח מקרקעין המעיד על זכויות התובע במועד הנ"ל.
- חרף האמור, לתביעה לא צורף נסח מקרקעין; לא הוסבר/פורט בתביעה מה מקור זכויותיו של התובע בנכס, באיזה מועד הוא רכש/מכר את זכויותיו כאמור, אם בכלל, והאם הן כוללות את זכות התביעה.
- עפ"י נסח מקרקעין מיום 27.1.18, בעלת הזכויות הרשומה בנכס, בשלמות, הינה- טמיר מרים, החל משנת 2017, ולא התובע.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה עקב אי צירוף מסמכים הכרחיים רלוונטיים, ואי הוכחת התביעה/ היעדר זכות תביעה.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

- עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני- כי כתוצאה מהפגיעה ירד שוויים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.
- במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברח' אבן גבירול בסמוך לחלקה.
- לעניין זה נקבע במספר החלטות, כי – תמ"א/23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א/23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים (כגון רחוב אבן גבירול) שעליהם נסמכת הרק"ל, היה לייחס לתמ"א/23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. והדברים האמורים יפים מכוח קל וחומר בנוגע לתמ"א/23/א'4.
- על אף האמור, בחו"ד התובע אין כל התייחסות לתמ"א/23/א'4 ולא ניתן כל הסבר להשמטתה מהמצב התכנוני במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובע.
- לאור האמור, ככל שנגרמה פגיעה בנכס עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתכנית, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו תורם לשווי הנכס/אינו מהווה שטח סחיר, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	1 - 0006-22

- השטח הכלול בתת"ל מצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב.
- לגבי שטח זה תכנית 58 קובעת שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי. ובהיתרים למבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעבר.
- השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרו AS IS, ודמי השכירות המתקבלים מהנכס ומיתר יחידות המבנה ו/או שוויים האובייקטיבי – אינם מושפעים כלל מאותו שטח המשמש כמדרכה.
- עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.
- כלומר, השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתו של התובע להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשה בחלקה, והנאתו ממנה לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובע ויתר הבעלים בחלקה בגין שטח זה, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

התביעה מתעלמת לחלוטין וללא כל הסבר מהוראות התכנית המשלימה לקווי מתע"ן, החלה על החלקה:

התכנית המשלימה אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה, והיא מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם להלכת קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות המוקנות בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

- עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות מותנות/ספקולטיביות הנובעות הן מתכנית אבן גבירול שבהכנה והן מתמ"א 38. זאת, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון ובניגוד להוראות תמ"א 38. נסביר:
- בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.
- בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות העניין תיחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.
- באשר לפוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 – נקבע בפסיקה כי תמ"א 38 קובעת עקרונות כלליים, שצריכים להיבחן אל מול הנתונים, הצרכים והשיקולים התכנוניים המקומיים הקונקרטיים, בכל מקרה לגופו. מדובר אפוא בזכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת נרחב של הועדה המקומית בשלב הרישוי, ולא בזכויות מוקנות או קנייניות. ועל כן, ניתן יהא להתחשב בהן, רק במקרה שבו ניתן היתר בניה בגינן, אז הן הופכות לזכויות קונקרטיות.

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	1 - - 0006-222

- בנוסף לכך, על התובע מוטל הנטל להוכיח, בראיות משמעותיות, בין היתר: כי ניתנה חו"ד מהנדס הועדה המקומית ממנה עולה כי נדרש חיזוק המבנה; כי נחתם הסכם בין בעלי הזכויות ליזם/קבלן למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם; כי הוגשה בקשה להיתר לועדה המקומית וניתנה החלטה ליתן היתר בסמוך למועד הקובע; כי הבקשה כוללת פתרון חניה הולם; וכי לא היו גורמים אובייקטיביים שמנעו/סיכלו את האפשרות/ההיתכנות למימוש הזכויות עפ"י ההיתר.

- בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקדה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה; היתר בניה מכוח תמ"א 38 – לא הוצא בחלקה, ואף לא הוכח או נטען, למצער, כי המבנה טעון חיזוק, כי ניתנה החלטה לתת היתר או כי הוחל בהכנת בקשה להיתר, המצויה בשלבים מתקדמים.

- לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת הזכויות מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה או מכוח תמ"א 38. ולכן לא ניתן היה להתחשב באיזו מהן בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

בקביעת השווי במצב קודם, בחלופת הריסה ובניה מחדש – אין להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה:

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עפ"י סעיף 14א. לתמ"א 38/ תיקון 3א', ודברי ההסבר לתיקון, בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" אך ורק בנוגע ל-"יתרת זכויות" שהיו מוקנות עפ"י תכנית מאושרת ומפורטת, ושהיו ניתנות למימוש כתוספת בניה למבנה הקיים, במועד הקובע.

- במועד הקובע לתביעה לא הייתה בנכס "יתרת זכויות" מוקנות, שניתן היה לממש במבנה, מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה. ולכן, בקביעת שווי הנכס במצב קודם, בחלופה של הריסה ובניה מחדש – לא ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה, כפי שנעשה בתביעה.

התביעה אינה כוללת התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

- בחוו"ד התובע אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין. ומדובר לטעמנו בשגגה מהותית שנפלה בעריכת חו"ד התובע.

- בחוו"ד התובע מיוחסים מלוא ההשבחה/הגורמים המשביחים ממעבר תוואי הרק"ל – לתוכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'/4, בעוד שמלוא הפגיעה מהרק"ל מיוחסת לתת"ל. לטענת נת"ע מדובר בשגגה משפטית ושמאית מהותית שנפלה בעריכת חו"ד. שכן, במקרה בו מיוחסת מלוא הפגיעה לתת"ל, הרי שהיה על התובע לייחס לתת"ל גם את מלוא ההשבחה מהגורמים המשביחים.

- כפי שפורט בחוו"ד דנוס, התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אויר בסביבת הנכס וכו'.

- בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.

- לפיכך, נת"ע טען כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 1 - - 0006-222ב'

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעת שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, מקדמי השווי שניתנו/לא ניתנו (למשל: ל"חצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה מבוססים על נתונים שגויים והינם חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב שנערך כאמור ו/או לשיעור הפגיעה, שנקבעו באופן שגוי כתוצאה ישירה מכך.

לסיכום:

לאור האמור, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו או מהחלקה, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין - בנסיבות דנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

- מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובע נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת זכות התביעה ו/או ירידת הערך/הפגיעה הנטענת. ועל כן, יש לדחות את התביעה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

- סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4/ מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועות התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד.
- יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23/א' 4/ והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א.
- לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א' 4/ – התיישנה. **תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71ב לא יצרה במקרקעי התובע "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.**
- השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.
- אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים.
- זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.4 לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	1 - 0006-22

על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

- העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
- אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתו של הנכס בנדון.
- חו"ד שמאי התובע אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובע אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחו"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

דיון נוסף:

עדכון לחו"ד עוה"ד אילנה בראף שניר ויונתן הראל

- בחוות הדעת טענו כי התובעים התעלמו מאלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה.
- חוות הדעת עודכנה כך שהיא מפנה לחוות דעת עדכנית, מחודש פברואר 2021, של חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה". בנוסף, חוות דעת זו תומכת בעמדת הוועדה המקומית כי התכנית אינה גורמת למטרדי רעש בלבד.
- בנוסף תוקנה חוות הדעת כך שהיא מפנה לחוות דעת מטעם נת"ע (נערכו על ידי מר בן ציון כרמל וחברת "גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ" מימים 7.6.2021 ו- 30.5.2021 בהתאמה) – לפיהן התכנית אינה גורמת לזיהום אוויר ואף תוביל להפחתה בזיהום האוויר.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו-5
2 - - 0006-222	דיון בפיצויים (2)

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדריפת מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חו"ד השמאי ירון להט ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי ועורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע קודם:

בתאריך 09/06/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תתי חלקה: 1, 2, 3 ו-5
 כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11
 תובעים: אלי ואלון שיגריס
 בא כוח התובעים: עו"ד גיצלטר עמירם

פירוט סכום הפיצויים:

1,733,400 מ"ש

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2 - 0006-222ב'	דיון בפיצויים (2)

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מאיר פרץ):

1. נזקים צפויים במהלך העבודות על הרכבת הקלה
2. אובדן זכויות בנייה לאור שינוי ייעוד בשטח של 93 מ"ר בחלקה.
3. ירידת ערך בגין מטרדים בשל מעבר הרכבת הקלה.

תקציר חוו"ד השמאי אינג' רם סויצקי – בא כוח הוועדה המקומית:

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה המחוזית.

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - - 0006-222

עסקאות השוואה

מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ה"ה אלי ואלון שיגריס בקשר לגוו"ח 7085/15, תתי חלקות 1, 2, 3 ו-5, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 1,733,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מאיר פרץ ולימור מזור, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

בחוות דעת התובעים מוצגות טענות לשני סוגי פגיעה:

הראשון – אובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף, כתוצאה מהפקעה של 93 מ"ר מכוח התכנית. הערכת קיומו והיקפו של סוג פגיעה זו מבוססת על חלופת הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, כשימוש המיטבי במועד הקובע; כאשר יצוין כי בחירה בחלופה זו

התוכן	מס' החלטה
תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - 0006-222ב'

מוסברת על ידי שמאי התובעים בכל שהבינוי הקיים אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה, ובין היתר זכויות לפי תכניות להתחדשות עירונית ולהקמת קומות מרתף (ס' 9(ה)-9(ו) בחו"ד התובעים).

בבחינת אובדן זכויות הבניה בגין ההפקעה, מעריך שמאי התובעים את ירידת הערך בסך של 542,011 ₪ (שווי זכויות בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף בשני מצבי התכנון: 3,041,433 - 2,499,422 = 542,011 ₪).¹

השני – ירידת ערך בגין מטרדים. פגיעה זו מחלוקת על ידי שמאי התובעים לשני סוגי פגיעה: ירידת ערך קבועה בשווי המקרקעין בשיעורים של 10%-7% ליחידות המגורים והמסחר בהתאמה, ובסכום מצטבר (לכל תתי החלקות) של 569,775 ₪ (5,892,975 - 6,462,750 = 569,775 ₪).²

אובדן הכנסות במהלך תקופת ביצוע התכנית אשר מוערכת על ידי שמאי התובעים ב-5 שנים. ראש נזק זה מוערך על ידי שמאי התובעים בסך של 621,400 ₪ (עמ' 31 לחו"ד התובעים). לסיכום, מעריך שמאי התובעים את סכום התביעה הכולל על סך של 1,733,400 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. כמפורט בחו"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר בארבע חלקות משנה כדלקמן: תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. תת חלקה 2 מהווה חנות ומחסן בקומת המרתף וקרקע בשטח רשום של 34.09 מ"ר. תת חלקה 3 מהווה חנות בקומת הקרקע בשטח רשום של 21 מ"ר. תת חלקה 5 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 23/א/4"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתעין

¹ ראו התחשיבים בעמ' 29-30 בחו"ד התובעים, בשורות 'סה"כ שווי יחסי זכויות'.
² שם, ראו שורות 'סה"כ שווי בניין'.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - 0006-222'

במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שדי נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי. נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התייחסות משפטית לתביעה

1.ג. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' 197 קובע:

נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003). וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 2 - - 0006-222	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)

הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010). ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997). ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. ראו בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020)

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 2 - - 0006-222	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)

(להלן: "עניין דלי דליה").

כמו כן, נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית ורא' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח'. רא' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ני' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ורא' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

עוד נקבע בהלכה הפסוקה כי אין לקחת בחשבון פגיעה כלכלית, קרי אובדן הכנסות, כתוצאה מאישורה של תכנית. רא' בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007).

ג. דחיית טענות התביעה

ג.2.1. כישלון בהוכחת זכויות התובעים בחלק מהמקרקעין

כאמור בפתח הדברים, התביעה הוגשה בגין פגיעה נטענת (ומוכחשת) בתת חלקות 1, 2, 3 ו- 5.

עיון בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מגלב כי התובעים אינם רשומים כבעלי זכויות באלו מתתי החלקות במועד הקובע.

תת חלקה 1 – התובע מר אלון שיגריס אינו רשום כלל כבעל זכויות ועל כן אין לו זכות תביעה בגין תת חלקה זו. התובע מר אלי שיגריס רשום רק על 40/100 חלקים מהזכויות בתת חלקה זו. יתר הזכויות רשומות על שם מר יעקב שיגריס, אשר ככל הנראה הלך לעולמו. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס.

לפיכך, זכות התביעה שיש לתובע מה אלי שיגריס עומדת לכאורה, לכל היותר, בגין 40/100 חלקים מתת חלקה זו והתביעה בגין יתר הזכויות בתת חלקה זו, דינה להידחות על הסף בהיעדר זכות תביעה בגינה.

תת חלקה 3 – רשומה בשלמות על מר יעקב שיגריס. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס. לפיכך יש לדחות את מלוא התביעה בגין תת חלקה זו כבר על הסף.

ג.2.2. יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין אובדן זכויות בניה

נזכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת רצועה של 93 מ"ר לטובת דרך. בשל כך, טוענים התובעים, נפגעה האפשרות להתקין שטחים של 93 מ"ר בשתי קומות מרתף, וכן נגרע שטח חצר בקומת הקרקע.

יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית 336 (סעיף 4(ה)), שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, נקבע כי לא יורשו כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרגות או עבודות ציבוריות ברצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבניין.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 93 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 2 - 0006-222'	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים (2)

אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 336) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכונות המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה. ממילא יש לדחות את הטענה לפגיעה בקומות המרתף, שכן בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 35) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפים תת קרקעיים. את המרתפים, לגביהם טוענים התובעים, לא ניתן להקים ללא הריסת המבנה, ובשל כך לא ניתן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38 ופוטנציאל תכנוני שמקורו (לפי הטענה, המוכחשת) בתכנית שבהכנה להתחדשות ברח' אבן גבירול. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם). עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראו עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - - 0006-222ב'

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, **אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית 4562** – אשר טרם הופקדה. התחשבות בתכנית זו סותרת למעשה את הלכת בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום פרק זה – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת השמאית של הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובקומות המרתף, הן על הסף והן לגופן של דברים.

ג.2.3. יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מטרדים

גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתו, כאשר בתמ"א 23 ובתמ"מ 5 נקבע תוואי תת-קרקעי (קביעה שלא שונתה בתמ"א 4/א/23, הגם שזו קבעה כי תוואי הרק"ל ייקבע בתכנית מפורטת – ובשים לב לעובדה כי התכנית קובעת תוואי תת-קרקעי בגבול המקרקעין).

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף.

לעניין זה נציין כי שמאי התובעים אמנם מתייחס לתמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 במסגרת השיקולים בבסיס חוות דעתו (עמ' 23, ס' י' לחו"ד התובעים) אולם טוען כי לאורן אין לייחס השבחה לתכנית, שכן ככל שנגרמה השבחה, הרי שמקורה בתכניות מתאר ארציות אלה. לדעתנו, נפל פגם בחו"ד התובעים אשר מצד אחד מבקשת לייחס השבחה (ככל שקיימת) לתכניות קודמות ולא לתכנית נשוא התביעה, אולם מאידך מתעלמת מכך לפי אותו היגיון יש לייחס את הפגיעה הנטענת, למעצר חלקה, לאותן תכניות מתאר ארציות שהן חלק מהמצב התכנוני הקודם. במילים אחרות, לא ניתן לאחוז את המקל משתי

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	2 - - 0006-222

קצותיו מצד אחד לטעון כי לתכנית אין רכיבים משביחים כיוון שהם התקיימו עוד במצב התכנוני הקודם, ומאידך שלא לייחס את הרכיבים הפוגעים לכאורה לאותן תכניות מתאר ארציות שמהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

פגם זה מחזקת את עמדתנו לדחיית התביעה על הסף.

שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם – כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: "עניין יעקב").

כמו בעניין יעקב, גם בעניינו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע בעניין יעקב, גם בעניינו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי כמו בעניין יעקב, גם בעניינו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בעניינו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי ירידת הערך הקבועה, בשיעורים של 10%-ו-7% (למגורים ומסחר בהתאמה) מבוססים על שומה מייעצת של השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד בשד' ההסתדרות בחיפה (ס' 9) (יג) לחו"ד התובעים). כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין לעניין זה כל רלוונטיות לעניינו כיוון ששם דובר על מטרדים מהרכבת הכבדה, בעוד בעניינו מדובר ברכבת קלה המונעת בחשמל (רא' ס' 14.2.9 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית).

שלישית, כמפורט לעיל – על בסיס הטענות למטרדי רעש ורטט, טוענים התובעים לירידת ערך זמנית – בדמות אובדן הכנסות למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית. כפי שפורט לעיל, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או פגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; ובנוסף, ממילא גם לא ניתן לתבוע בתביעה לפי ס' 197 נזק בדמות אובדן הכנסות. לכן, גם משני טעמים אלה זה יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

רביעית, ובשולי הדברים, נוסף ונציין כי למיטב הבנתנו קיימת סתירה פנימית, למצער חלקית, בחו"ד התובעים אשר קובעת מחד כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, ומאידך קובעת ירידת ערך בגין אובדן הכנסות לתקופת ביצוע התכנית וכן ירידת ערך קבועה ממטרדים. לא ברור בעניינו כיצד שתי קביעות אלה מתיישבות אחת עם השניה שכן כאשר הבניין המקורי נהרס ממילא אין הכנסות מנכסי המסחר שהיו בו.

ג.3. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - - 0006-222ב'

לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים : ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית : התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א' ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית 4562. כפי שפורט בהרחבה לעיל, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית : התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט.

הנה כי כן , התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ נת"ע החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

יש לדחות את הטענה בדבר אי מתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס, על אישור התת"ל

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים (2)	23/02/2022 2 - - 0006-222ב'

ועל ביצוע העבודות מכוחה:

כל ההליך התכנוני שהתקיים בקשר עם התת"ל, לרבות ההליך התכנוני שקדם לאישור התת"ל והליך אישורה, נעשה בשקיפות מלאה עם הציבור, ופורסם בעיתונות וברשומות. לתובעים נמסרה הודעה אישית בכתב על הפקעת השטח הכלול בתת"ל לצורכי ציבור, ולפני תחילת העבודות בשטח קיבלו/קיבלו התובעים הודעה על כך, מראש. והכל, בהתאם להוראות הדין החלות בעניין.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובעים להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני- כי כתוצאה מהפגיעה ירד שוויים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה. במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23 א' ו- תמ"א/23 א'/4 (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בניגוד לנטען בתביעה, בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברחוב אבן גבירול בסמוך לחלקה. לעניין זה נקבע, כי – תמ"א/23 א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א/23 א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים שעליהם נסמכת הרק"ל (כגון רחוב אבן גבירול), היה לייחס לתמ"א/23 א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. על אף האמור, תכניות העבר לרק"ל לא הובאו בחשבון בתחשיב שבוצע בחו"ד התובעים, לקביעת השווי במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובעים. לאור האמור, ברי כי ככל שנגרמה פגיעה בנכסים עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתת"ל, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה מכוחן הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו משמש כ"חצר" של המבנה, והוא אינו מהווה שטח סחיר אשר תורם לשווי המבנה, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

השימוש בטרמינולוגיה- "חצר" מוטעה ומטעה. מדובר בשטח המצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב. בהיתרים שניתנו להקמת המבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעברה. השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרו AS IS, והוראות התת"ל אינן משפיעות על כך.

תכנית 58 קובעת לגבי שטח זה שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי.

דמי השכירות המתקבלים מיחידות המבנה ושוויים האובייקטיבי של השטחים הבנויים בו – אינם מושפעים כלל מהשטח הכלול בתת"ל המשמש כמדרכה. עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום. מכל האמור לעיל עולה בבירור, כי השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתם של התובעים להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשו בחלקה ובנכסים, והנאתם מהם לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובעים ויתר הבעלים בחלקה בגין השטח הכלול בתת"ל, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות תיאורטיות/ספקולטיביות הנובעות מתכנית אבן גבירול שבהכנה, בניגוד להלכה המפורשת

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	2 - - 0006-222

שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון. ונסביר: בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות. בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות תיחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה. עד בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה. לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת זכויות מכוחה. ולכן לא ניתן היה להתחשב בה בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

התביעה מתעלמת מהשפעות התכנית המשלימה:

התכנית המשלימה, החלה על החלקה, אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה. תכנית זו מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם לפס"ד קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה העל קרקעיות שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל – לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות שהוקנו בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

הטענות בדבר מטרדים סביבתיים ו/או פגיעות עקיפות לכאוריות בחלקה – לא הוכחו, ויש לדחותן:

בתביעה מועלות טענות בדבר מפגעים סביבתיים/פגיעות עקיפות. טענות אלה נטענו באופן כללי וסתמי ביותר, ללא כל פירוט, ותוך אזכור/ציטוט טענות אלה מתוך חו"ד/פסיקה שניתנו בנוגע לתכניות אחרות. כמו-כן, טענות אלה אינן מבוססות על נתונים כלשהם בנוגע לתת"ל, ומכל מקום הן לא הוכחו בחו"ד פרטניות, ולו בדוחק. לכן, יש להתעלם מהן ולא להידרש להן כלל. למען הזהירות בלבד, יוטעם לעניין זה, כי: בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע, כי לא די להעלות טענות בדבר פגיעות עקיפות באופן סתמי/כללי, כפי שנעשה בתביעה. יתרה מכך, אף אין זה מספיק להעלות בחו"ד שמאית. טענות אלה יש להוכיח באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות, תוך עריכת השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, וקביעת שיעור הפגיעה בנוגע לכל נכס/יח"ד, בנפרד ובאופן מנומק. דבר שלא נעשה בענייננו, ולו בדוחק. למעלה מן הצורך, נערכו עבור נת"ע מספר חו"ד בנוגע להשפעות הרק"ל על הסביבה, המצ"ב לחו"ד דנוס. בחו"ד אלה נקבע כי – התת"ל לא גורמת למטרדים סביבתיים ו/או לפגיעות עקיפות כלשהן לנכסים הגובלים בתוואי הרק"ל ו/או הסמוכים לו, הן בתוואי התת הקרקעי והן בתוואי העל קרקעי. היפוכו של דבר – תוואי הרק"ל גורם להפחתתם במצב החדש, ביחס למצב התכנוני הקודם.

יש לדחות על הסף טענות ורכיבי פגיעה שנכללו בתביעה – שמקורם בנזקים כלכליים, במטרדים זמניים בתקופת העבודות או בהשפעות פסיכולוגיות על האדם:

בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע כי תביעות לפי סעיף 197 לחוק נועדו לפצות בגין פגיעה אובייקטיבית וקבועה שנגרמה בתכונות המקרקעין, ולא בגין פגיעה באדם או בגין פגיעה זמנית בשלב ביצוע העבודות. בהתאם לכך נקבע, כי נזק כלכלי/אובדן הכנסות, נזק/מטרד אחר שנגרם בעת ביצוע העבודות למימוש התכנית, או כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו – הם נזקים הנגרמים לאדם, ולא למקרקעין. ולכן, אף אם הם היו מוכחים (דבר שלא נעשה בענייננו) – הם אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ועל כן יש לדחות אותם על הסף.

התביעה אינה כוללת התייחסות כלשהי לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

בחו"ד התובעים אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר בשגגה מהותית שנפלה בעריכתה. התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אויר בסביבת המבנה וכו'. בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	23/02/2022
דיון בפיצויים (2)	2 - 0006-222'

השנים 1998-2019. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית. לפיכך, נת"ע תטען, כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בחלקה ו/או בנכסים, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעים שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, מקדמי השווי שניתנו (למשל: ל"חצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה – חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב ולשיעור הפגיעה שנקבע בתביעה, ויש לדחותם.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי (ישירה או עקיפה) בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין - בנסיבות דנו יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובעים נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעות הנטענות, ולו בדוחק. ועל כן, יש לדחות את התביעה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנו ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען, כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23 א' ו- תמ"א/23 א'4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23 א'4 והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א. לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23 א'4 – התיישנה. תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71 ב לא יצרה במקרקעי התובעת "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.

השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71 ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים. אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים. זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.ה לתכנית

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 2 - 0006-22	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים (2)

336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.

אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

חו"ד שמאי התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובעים אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחו"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

דיון נוסף:

עדכון לחו"ד עוה"ד אילנה בראף שניר ויונתן הראל

- בחוות הדעת טענו כי התובעים התעלמו מאלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה.
- חוות הדעת עודכנה כך שהיא מפנה לחוות דעת עדכנית, מחודש פברואר 2021, של חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה". בנוסף, חוות דעת זו תומכת בעמדת הוועדה המקומית כי התכנית אינה גורמת למטרדי רעש בלבד.
- בנוסף תוקנה חוות הדעת כך שהיא מפנה לחוות דעת מטעם נת"ע (נערכו על ידי מר בן ציון כרמל וחברת "גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ" מימים 7.6.2021 ו-30.5.2021 בהתאמה) – לפיהן התכנית אינה גורמת לזיהום אוויר ואף תוביל להפחתה בזיהום האוויר.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2 - - 0006-22ב'	דיון בפיצויים (2)

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16 דיון בפיצויים	23/02/2022 3 - 0006-222ב'

2021-116731

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים.

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אדי גרשטיין, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חוו"ד השמאים דנוס אוהד וירון להט ב"כ החתום על השיפוי, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 20/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תתל/71ב'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה". בתאריך 13.09.2021 הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית למתן ארכה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6111 חלקה: 598
כתובת: רחוב מאנה מס' 16/אבן גבירול 54
שם התובעים:

רוני אנגל	דוד אגיון	נילי ודב הרץ
עומר בר	יעל וגבריאל נתן	סטנלי ובטי קורמן
רוני בר	מאיר ואשרית בר מאיר	זבדיה חבשוש
צביקה שניר	אסף כהן	סוניה רוזנהק
סופי ימיני נדלן בע"מ	יהונתן ועדית קורט	דניאל פלד
אליעזר ועדנה ברוק	יהושע ארגמן	דוד משולם אורית גרוס
סבינה ואביגדור ריכטר	יובל, אהוד ואיר עינת	גניה קוטליצקי
דב הלפרן	חגית איגלניק	אביב, זאב ועדנה רפואה
נויה אלמוג	סביון שלום	מאירה סורוביץ
דויד ולד	אליהו בן ראובן	משה ויהודית קליינמן
אילן דויד ארד ומוסיה ארד	יפית ועמיחי רוזנצוויג	אבי פיתוח השקעות בע"מ
נטלר דן ויפעת	לירון לוי	רענן וסיניה זילברמן
מרב סלביה ארנון	נעה פוזי	ש. הרמון אחזקות ונכסים בע"מ
מיכל ויונתן אופיר	ליאורה רייף	עדה מור
דן ורועי גוטמן בן עמרם	ויינשטוק זהבי	חנה הרצמן
שרון ולבסקי	כמידהן בע"מ	אטל ומשה טור
יגאל קרל ורחל ימפולסקי	צפרה וירון שמעוני	ענת-פנינה ועוזיאל זונטג
מרדכי ולאה בראון	רות פלד	הייפריון 2013 בע"מ
צפורה פצניק	עדי זיסקינד לב	תומר קוקו השקעות בע"מ

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16 דיון בפיצויים	23/02/2022 0006-222ב' - 3

אבינועם ועדנה בש	זאב ושרה קארו	חנוך דברת
נטע נוצר	אבשלום מוסלר	דן ירושלמי
ליאונה ואודט דבש	קובי מיימון וקרן שיינוק	ז'ק בוזגלו
גיא משיח	ליאונה ואודט דבש	אהובה פרנקל
די ווי השקעות סעי"מ	רון וחנה לבקוביץ	דנה יוסף וגדעון הורטון
ג'ורג' ויהודית יריב	אלעמי אמיר ושרה ענת	גל כהן
יאיר גני	רכב יבואנים ומפיצים בע"מ	וסרמן יפעת ואמיר
גיל וחדווה שרון	תומר קוקו השקעות בע"מ	אלירן שטוקלמן
סופיה ונחום מורדך	ארנולד בריל	רועי וסופיה ברקוביץ'
עפר ויעל גור	אלירון ומורן דוייב	אפרים כהן
רובינוביץ ליהו וולדימיר זאב	נתן פורטמן	י.מ דקל החזקות והשקעות בע"מ
איתן יוסף שרון ואירנה אירית שרון		

בא כוח התובעים: עו"ד פטל שרון

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
18,350,000 מל"ש

כתב השיפוי:
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים אודלס@קינן, כהן):

שמאי התובעים טוענים למספר ראשי נזק:

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16
3 - 0006-222ב'	דיון בפיצויים

1. פגיעה באפשרות הניצול בשכבת הקרקע המופקעת הכוללת לטענתו את האפשרות לניצול זכויות בניה בתת הקרקע שמתחת לשטח ההפקעה בהתאם לתכנית ע"1 ובכפוף להוראות התוכנית הראשית (בית תהל מק/4011).
לשיטת שמאי התובעים עקב אישורה של התוכנית לא ניתן לבנות 3 מפלסי מרתף מתחת לשטח הקרקע המופקע בשטח של 388 מ"ר בכל מפלס.
היקף התביעה בגין רכיב נזק זה הינו 12,400,000 ₪ למועד הקבוע.
2. פגיעה בשכבת הקרקע העליונה- פגיעות רעש ורטט הכוללים ירידה בשווי הדירות ובירידה בדמי השכירות בתקופת ביצוע עבודות הרכבת.
היקף התביעה בגין רכיב נזק זה הינו 5,950,000 ₪ למועד הקבוע.
3. סה"כ היקף התביעה – 18,350,000 ₪ למועד הקבוע.

תקציר חוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין:

1. מצב הבסיס (המצב התכנוני הקודם לתת"ל 71/ב') כולל את תכנית מק/4011 שאושרה בשנת 2013. בתוכנית זאת מסומנת רצועת מתע"ן בחזית החלקה לרחוב אבן גבירול. כך שהמצב התכנוני לעניין רצועת המתע"ן זהה בשני מצבי התכנון. יתרה מכך רוחב רצועת המתע"ן במצב הקודם גדול מזה שבמצב החדש.
2. כבר בתוכנית ע-1 נקבע כי אחד התנאים להוצאת היתר בניה במגרש הגובל בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א' הינו תיאום לעניין קו בניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23 א'.
3. במסגרת תכנית הבינוי של תוכנית מק/4011 הובאה בחשבון ניצול זכויות בתת הקרקע שמתחת לפרויקט המגורים בלבד ללא ניצול בניה תת קרקעית מתחת לשטחי המסחר הקיימים ובחזית לרחוב אבן גבירול זאת עוד לפני המגבלות המפורטות בתת"ל 71 ב ופרסום ההפקעה בעקבותיה.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ניצול שכבת תת הקרקע במפלס 1- בחזית לכיוון רח' אבן גבירול, במועד הקובע, רלוונטי לבעלי הזכויות בחלק המסחרי שבחזית שאינם חלק מהתובעים ובנוסף מורכב מאוד מבחינה הנדסית ותרומת זכויות אלו הן לבעלי השטח המסחרי והן לתובעים הינה זניחה, כמפורט להלן:
 - קניינית - שטחי המסחר בקומת הקרקע אינם בבעלות התובעים ואינם חלק מקבוצת המגורים (התובעת).
 - תכנונית - בהתאם לתכנית ע1 - השטחים הנלווים ליחידות המסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. דהיינו השטח התת קרקעי בקומת מרתף זאת אמור להיות מוצמד לחנויות שכאמור אינם חלק מקבוצת המגורים.
 - הנדסיות - חפירה מתחת לשטח בנוי קיים, בפרויקט בשלבי בניה מתקדמים. ביצוע עבודה זאת הינו מורכב מבחינה הנדסית ולראיה כבר בתוכנית תא/4011 במצב הקיים לא תוכננו חפירות מתחת לשטח המסחרי ובחזית לו.



גלובס - צילום מהבניה ב-10/2017

אתר TLV PROJECT

הפרייקט- אוקטובר 2016 מתוך

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16
0006-222ב' - 3	דיון בפיצויים

5. בהתייחס למפלסים התת קרקעיים 2- ו-3- ובנוסף לכל האמור לעיל ולהלן, נבהיר כי תוספת בניית שטחים תת קרקעיים לטובת שטחי שירות נוספים למגורים, במגבלות ההנדסיות של בניה מתחת למבנה קיים והצורך בקבלת הסכמת בעלי קומת הקרקע המסחרית לבנות מתחת לשטחם, מורכבת מאוד ואינה כלכלית. נחזור ונאמר כי בתוכנית מק/4011 לא מתוכננת בניה בתת הקרקע של השטח המופקע נשוא הדיון.
6. בזמן אישורה של תוכנית מק/4011 דבר קיומה העתידי של הרכבת הקלה בציר אבן גבירול היתה בגדר עובדה מוגמרת שהוטמעה גם במסמכי המדיניות התכנונית לאבן גבירול וגם במסמכי תכנית "בית תה"ל" ולפיכך כל הטיעונים של שמאי התובעים בדבר ראשי נזק הנובעים מעבודות על הרכבת הקלה, (שאינם מקובלים עלינו) הן לעניין טענתו בקשר עם "הירידה" בשווי הדירות והן לעניין טענתו לגבי "ירידה" חזויה בדמי השכירות בתקופת ההקמה, נכונים בשני מצבי התכנון. זאת כמובן מבלי שאנו מסכימים כלל לטענות בדבר הירידה בשווי, כאמור.
7. חוות הדעת של התובעים אינה נתמכת בשום חוות דעת מקצועית לעניין נזקים שיגרמו, לטענת התובעים כתוצאה מרטט ורעש.
8. חוות הדעת לגבי מחירי הדירות לפני ואחרי המועד הקובע נשענת בין השאר על תוצאת מחקר דלפי שבוצע בקרב שמאים בשנת 2016. שאלת המחקר עוסקת בשאלת הפגיעה לגבי ממהלך ביצוע העבודות, תחת הנחה שבמצב הקודם לא תוכננו עבודות כאלה. מכיוון שדבר קיומה של הרכבת הקלה בציר הגובל בחלקה התובעת ורצועת המתע"ן היו מתוכננים כבר במצב הקודם שאלו אלו הפכו ללא רלוונטיות לשאלת "הפגיעה". מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנני להבהיר כי לעניין הטענה לפגיעה בשווי בתקופת ביצוע העבודות, יש להבחין בין פגיעה במקרקעין לבין פגיעה באדם. הפיצוי לפי סעיף 197 נועד לפצות במקרקעין ובתכונות המקרקעין בלבד.
9. סימוכין נוספים לחוות דעתו לגבי "הירידה" בשווי הדירות מוצא השמאי בהשוואת מחירי עסקאות של מגורים בבניה ותיקה (משנות ה-50 עד שנות ה-70 המוקדמות) במועדים שלפני המועד הקובע (01/16-03/17) ולאחריו (06/17-12/19). ומוצא כי חלה ירידה במחירי דירות אלו מממוצע של 44,591 ₪ למ"ר בנוי לממוצע של 40,596 ₪. התחשיב נעשה בהתייחס לנתוני שטח בלבד ללא התייחסות למשתנים בסיסיים ביותר כמו מצב המבנה, מיקומו, מיקום היח' במבנה, השפעות של יתרת זכויות בניה, מעלית, נוף, קומה ולפיכך אינם מהווים הוכחה בדבר קיומה או העדרה של פגיעה. את מידת העיוות הקיים בהשוואה ניתן להמחיש באמצעות דוגמא קונקרטיה מטבלת ההשוואה בשומת התובעים:
- בגוש 6214 נמכרה פעמיים אותה דירה (תת"ח 572/9) המכירה הראשונה ב-21/12/2016 והשניה ב-5/1/2018 כך שהיא נכללת בטבלת ההשוואה של שמאי הבעלים הן במצב הקודם והן במצב החדש.
- תחשיבי השמאי על בסיס נתוני רשות המיסים ובהסתמך על הדיווחים מצביעים על שווי למ"ר בנוי כמעט זהה במצב הקודם 37,502 ₪ / למ"ר בנוי לעומת 37,973 ₪ / למ"ר בנוי במצב החדש בדירה זאת דבר המשפיע על הממוצע בהתאמה.
- אולם במבט נוסף בנתונים מעלה כי קיימים הבדלים בשטח המדווח (של אותה דירה כאמור) בין שנת 2016 שם חושב שטחה לפי 60 מ"ר לעומת 79 מ"ר בשנת 2018 (נתון לא הגיוני שאותו אימץ השמאי בניתוח שלו) ובפועל הדירה נמכרה ברווח הון עצום לתקופה קצרה כל כך הנובע מההפרש שבין מחיר רכישה של 2,250,000 ₪ במצב הקודם לעומת 3,000,000 ₪ במחיר החדש.
- דהיינו, אותה דירה שבנתוני התובעים מחירה לא עלה כלל וכלל ושמרה על מחיר של כ- 37 א' ₪ למ"ר, בפועל עלה מחירה בתקופה המדוברת ב- 34%.
10. אינדיקציה נוספת לעליית המחירים ניתן לקבל בבידוד עסקאות בבניין ספציפי מתוך רשימת העסקאות שצורפה ע"י שמאי התובעים, באופן שאמנם אינו מנטרל את השפעות ההבדלים הפרטניים בין הנכסים (כיוון, מצב פיזי וכו') אך לכל הפחות מאיין את האפיונים הכללים של הנכס (מעלית, קומה, מצב הבנין וגילו וכו'). לדוגמא נכס בבנין ברחוב אבן גבירול 85 (גוי"ח 6215/251) בקומה ב' נמכר ב- 2/6/2016 (טרם אישור התכנית) ב-2,550,000 ₪, שטח היחידה (תת"ח 11) 68 מ"ר, דהיינו 37,500 ₪ למ"ר בנוי. ב-7/10/2019 נמכר נכס נוסף (תת"ח 12) בשטח של 59 מ"ר באותה קומה ב-2,700,000 ₪, דהיינו ב-45,761 ₪ למ"ר בנוי. דהיינו סה"כ עליית מחירים של 22% במחיר למ"ר בנוי

התוכן	מס' החלטה
תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - 0006-222ב'

בין מצבי התכנון לדירות שניתן להניח דומות באופיין.
לאור כל האמור לעיל והמפורט בחוות דעת שמאי הועדה לא נמצא כי נפגע שווי המקרקעין
כתוצאה מאישורה של תת"ל 71/ב'

תקציר חוות דעת חו"ד משפטית באמצעות עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי עשרות בעלי זכויות בגו"ח 6111/598 הממוקמים ברחוב אבן גבירול 54, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - הקו הירוק" - מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

רשימת התובעים צורפה כנספח 1 לכתב התביעה.

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 18,350,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת יעקב כהן ואסף יצחקי, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו - ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אדי גרשטיין ומר מוטי וקראט (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

א. תיאור טענות התובעים - מהות הפגיעה הנטענת

התביעה מבוססת לכאורה על הפקעה של 388 מ"ר בתת הקרקע לטובת רצועת מתע"ן. נוכח הפקעה זו טוענים התובעים לפגיעה כדלקמן:

ראש פגיעה ראשון - פגיעה באפשרות הניצול בשכבת תת הקרקע המופקעת בעקבות שינוי יעוד והפקעה של 388 מ"ר (ס' 4א).

לטענת התובעים, ההפקעה מונעת את האפשרות להקים קומות מרתף במלוא שטח הקומה שמעליהם ובהתאם להוראות תכנית ע/1 (להלן: "תכנית ע1") נגרעו מהמקרקעין אפשרות להקמת שטחי מרתפים בהיקף של 388 מ"ר בכל קומת מרתף, כלהלן:

בקומת מרתף העליונה נגרעו 388 מ"ר בייעוד שטח נלווה למסחר.

בקומות המרתף השניה והשלישית נגרעו 388 מ"ר בייעוד אחסנה לשימוש למגורים.

בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה על פי אובדן שטחים בקומות המרתף בסכום כולל (לפי חלקם היחסי של התובעים במקרקעין) בסך של 12,400,000 ₪.

ראש הפגיעה השני - אפשרות לפגיעה בשכבת הקרקע העליונה עקב מטרדים כגון רעש ורטט (4ב).

לטענת התובעים, התכנית פוגעת בערך המקרקעין הן במהלך תקופת העבודות לביצוע התכנית והן בערכם של דירות המגורים במקרקעין בהיקף של 5,950,000 ₪ - שיעור של

כ-1.37% משווי דירות המגורים במקרקעין.

לסיכום, שמאי התובעים מעריך את ירידת הערך של כל התובעים, על פי כלל ראשי הפגיעה

הנטענים - בסך כולל של 18,350,000 ₪ ובשיעור של כ-4.2% משווי הפרויקט. רא' השומה בעמ' 65 לשומת התובעים.

ב. רקע כללי

הנכס נשוא השומה מהווה פרויקט מגורים שאוכלס לאחרונה הידוע גם בכינויו המסחרי "ICON

"TLV הפרוייקט בצורת האות "ח" בן 6 קומות מסביב לחצר פנימית מפותחת שנבנתה מיל חניון

תת קרקעי בפרוייקט תמהיל דירות מגוון הכולל דירות 3-5 חדשים לצד דירות גן וגג. שטח

המגרש מעל 3 דונם.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16
0006-222ב' - 3	דיון בפיצויים

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה - וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23").

תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א.

תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן - תת-קרקעי או עילי - ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 24.10.2013 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4011 (להלן: "התכנית המשביחה").

כמפורט בחו"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר בתכנית מכוחם נבנה והוקם הפרוייקט שבנוי כיום על המקרקעין. על פי תכנית זו נבנה הנכס אשר כולל 98 יח"ד, לרבות דירות גן וכן מרתפי חניה ואחסנה. חשוב ביותר לציין כי תשריט התכנית המשביחה מסמן בקומות המרתף רצועת מתע"ן (עמ' 16 לשומת הוועדה המקומית) וכי בהתאם לכך, אף בתכנית הבינוי של התכנית מסומנות קומות המרתף בנסיגה מגבול המגרש ובהתאם לרצועת המתע"ן שסומנה בתשריט התכנית המשביחה (עמ' 17, שם).

בנוסף, ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב - היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי כאמור.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין אדי גרשטיין ומוטי וקראט לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ג. התייחסות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצויי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית - היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16 דיון בפיצויים	23/02/2022 3 - 0006-22

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת - על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד - ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין - וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראי' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010). ראי' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009); יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנתען בערכם של המקרקעין. ראי' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997). ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפרוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי - אלא אם כן מדובר בפרוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. ראי' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

כמו כן, נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית וראי' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח'. ראי' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ניע נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. וראי' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

ג.2. דחיית טענות התביעה

ג.1. יש לדחות את הטענה לפגיעה באפשרות להתקנת מרתפים

נזכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת רצועה של 388 מ"ר לטובת רצועת מתע"ן. בשל כך, טוענים התובעים, נפגעה האפשרות להתקין שטחים של 388 מ"ר בשלוש קומות מרתף: הראשונה - מרתף צמוד ליחידות המסחריות שבקומת הקרקע; השניה והשלישית - אחסנה לשימוש מגורים.

יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית המשביחה נקבעה רצועת מתע"ן בקומות המרתף וכי היתר הבניה שהוצא ביום 6.4.2016 אף הוא מציג קומות מרתף מחוץ לרצועת המתע"ן - ובהכרח מבטא את השימוש המיטבי והיעיל במקרקעין. יתרה מכך, רוחב רצועת המתע"ן בתכנית במצב החדש קטן יותר מרוחב רצועת המתע"ן שנקבעה בתכנית 4011.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי לרעה במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 388 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף - וזאת מחמת היעדר שינוי בתכנון המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

לא זו אף זו אלא שאף בתכנית ע/1, עליה מבקשים התובעים להסתמך בתביעתם לפגיעה בשטחי המרתפים, קבוע בס' 11ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במבנים הסמוכים לקו המתע"ן

התוכן	מס' החלטה
תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - 0006-222ב'

יהיה כפוף לתיאום עם הרשות המוסמכת. משמע, הגבלה שטחי המרתפים נקבעה עוד בתכנית 1/ע.

מכל מקום, וכפי שצוין בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית במועד הקובע אין כדאיות לבעלי הזכויות בבנין להרחיב את קומות המרתף וזאת נוכח תרומתם הזניחה של שטחים אלה לשווי המקרקעין – אשר נובעת מטעמים קנייניים, תכנוניים (המחייבים את הצמדת קומת המרתף העליונה ליחידות המסחר, שאינן בתביעה) והנדסיים (חפירת מרתפים מתחת למבנה הקיים).

ג.2.2. יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מפגעי רעש ורטט גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף - וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 - אשר קבעו את תוואי הרכבת - נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן ובמיוחד מקום בו תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23 ואת תמ"מ 5 שקבעו תוואי תת-קרקעי - וזאת על ידי הקביעה כי מפלס התוואי ייקבע בתכנית מפורטת.

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל - מחייבים את דחיית התביעה על הסף. שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם - כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: "עניין יעקב").

כמו בעניין יעקב, גם בענייננו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע בעניין יעקב, גם בענייננו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי כמו בעניין יעקב, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי - ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך.

שלישית, כמפורט לעיל - על בסיס הטענות למטרדי רעש ורטט, טוענים התובעים לירידת ערך זמנית - בין אם בדמות פגיעה בדמי שכירות ובין אם בדמות ירידת ערך זמנית של המקרקעין, למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית. כפי שפורט לעיל, אין מדובר בנזק ו/או פגיעה אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

ג.3. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה - נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית - נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם - מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, גם השפעת התכנית המשביחה על אפשרויות הניצול במקרקעין - קרי הקמת קומות מרתף מחוץ לרצועת המתע"ן - אשר סומנה כאמור במסמכי התכנית המשביחה - לא קיבלה ביטוי כלל בשומת התובעים. נהפוך הוא - בעמ' 34 לשומת התובעים נטען, בשוגג כך נראה, כי בניית המרתפים תיעשה לפי תכנית 1/ע - קרי, לכאורה בתכנית הבניה העלית. ואולם, כפי שהוכח בשומת הוועדה המקומית - מסמכי התכנית המשביחה מראים באופן מובהק קומות מרתף חלקיות, הנסוגות מעבר לקו המתע"ן המסומן. לעמדתנו מדובר בפגם חמור בשומת התובעים - באופן המחייב את דחיית הטענה לפגיעה.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: כפי שמפורט בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, בשומת התובעים אין כל תימוכין מקצועי לטענות לגרימת מטרדים. התביעה לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית לביסוס אלו מהטענות למטרדי רעש ורטט. שמאי הוועדה המקומית אף הוכיחו כי אף נתוני ההשוואה שנלקחו בחשבון על ידי שמאי התובעים לוקים בחסר וכי הלכה למעשה, ניתן לצפות בעליית מחירים (רא' עמ' 27-26 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית). בנוסף, התובעים כשלו בכך שלא התחשבו באלמנטים המשביחים הגלומים במצב החדש - צמצום הרעש וזיהום האוויר כתוצאה מהפחתת התנועה, בפרט של אוטובוסים, בציר אבן גבירול (תנועה

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - - 0006-222ב'

אשר תוחלף על ידי הרכבת הקלה הקבועה בתכנית, ואשר כאמור לעיל תעבור אף בתוואי תת קרקעי בגבול המקרקעין).
הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת - וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

לעמדתנו, כישלון בהוכחת היקף הפגיעה נובע מפגם חמור נוסף שנפל בשומת התובעים - כאשר אין כל פירוט של ירידת הערך שנגרמה באופן פרטני לכל אחד ואחד מהתובעים. ברי כי גם ירידת ערך בגין מטרדי רעש ורטט אינה, כנקודת מוצא, זהה בין הדירות השונות - ויש להניח כי ככל שנגרמת ירידת ערך מקיומם של מטרדים אלה (ככל שמתקיימים, דבר שלא הוכח ומוכחש) הרי שהיא שונה בין יחידות הדיור השונות - וזאת כתלות בקרבתן/ריחוקן מאתר העבודות (למשל, יש להניח כי דירה עורפית בקומה השלישית לא תסבול באותה המידה מדירה חזיתית בקומה ראשונה).

ואולם, התובעים לא מבצעים כל הבחנה שהיא בין חשיפת הדירות השונות והתובעים השונים לאותם מפגעים, וממילא אינם מציגים כל ירידת ערך פרטנית לכל חלקת משנה במקרקעין. לעמדתנו מדובר בפגם חמור ביותר היורד לשורש התביעה, ואין כל אפשרות על פי שומת התובעים לבחון ולהעריך את עצם קיומה של פגיעה ואף לא את היקפה, בנפרד לכל תת חלקה. גם מטעם זה יש לעמדתנו לקבוע כי התובעים כשלו בהוכחת היקף הפגיעה בכל אחד מהם - וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

ד. סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עו"ד טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור - ב"כ נת"ע החתום על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה)

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובעים להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני - כי כתוצאה מהפגיעה ירד שווים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה. ובמקרה דנן שני התנאים הני"ל לא מתקיימים:

תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4 (לעיל ולהלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, ובהם רחוב אבן גבירול.

יתרה מכך, התוואי ורצועת התכנון שנקבעו בתכניות העבר לרק"ל הוטמעו וסומנו בבירור גם בתכנית המשביחה למקרקעין - תכנית מפורטת 4011 - בית תה"ל, שאושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 24.10.2013 (להלן: "התכנית המשביחה"), עוד לפני אישורה של התת"ל.

התכנית המשביחה קובעת בין היתר הוראות אלה: ייעוד החלקה לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית; הריסת המבנים הקיימים, והקמת מבנה למגורים הכולל קומת קרקע מסחרית וקולונדה לחזית הפונה לרח' אבן גבירול; הגדלת צפיפות יח"ד; זיקות הנאה להולכי רגל בחזיתות החלקה (4 מ' לפחות ברחוב אבן גבירול); עיגון זכויות בניה והקלות, הגדלת תכסית בינוי במסגרת קווי הבניה עפ"י התכניות התקפות; ובתשריט התכנית קיים סימון ברור של רצועת המתע"ן עפ"י תמ"א/23/א' 4.

בשורה של החלטות ופסקי דין נקבע כי - תמ"א 23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי'

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	0006-222ב' - 3

197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א 23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים שעליהם נסמכת הרק"ל (כגון רחוב אבן גבירול), היה לייחס לתמ"א 23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר.

הדברים האמורים יפים מכוח קל וחומר בנוגע לתמ"א 23/א' 4, וכל שכן בנוגע לתכנית המשביחה, שהשביחה את המקרקעין, שמומשה במקרקעין, ושמכוחה הוקם המבנה החדש הקיים עליהם כיום.

לאור האמור, ברי כי ככל שנגרמה פגיעה בחלקה עקב סימון תוואי הרק"ל בשטח הכלול בתת"ל, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל ו/או לתכנית המשביחה, שאושרו לפני המועד הקובע, ובוודאי שלא לתת"ל.

למיטב ידיעת נת"ע, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל או בגין התכנית המשביחה ע"י בעלי הזכויות במועד הקובע לתכניות הנ"ל (ככל הנראה הפניקס חברה לביטוח). היפוכו של דבר: התכנית המשביחה קבעה הוראות שהשביחו את המקרקעין ביחס למצבם הקודם, בצורה ניכרת. ועל כן, במסגרת הליך הבקשה להוצאת היתר מכוח התכנית החדשה בעל הזכויות הקודם והתובעים ו/או מי מטעמם אף התחייבו לחתום כלפי נת"ע והועדה המקומית על כתב ויתור על טענות/תביעות בגין תכניות העבר לרק"ל, ולא בכדי.

לפיכך, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות, לנוכח האמור לעיל.

לאור התכנית המשביחה – יש לדחות את התביעה על הסף מחמת היעדר זכות ו/או עילת תביעה,

השתק ומניעות:

לתביעה, הכוללת עשרות עמודים ויפויי כוח, לא צורפו מסמכים רלוונטיים להוכחת זכויות התובעים בנכסים נשוא התביעה במועד הקובע, ובהם: נסח מקרקעין; הסכם חכירה, הסכמי הרכישה והסכם שיתוף – להוכחת המועד, האופן והתנאים לרכישת/מכירת הזכויות, והיקף הזכויות שרכשו התובעים במקרקעין ו/או בנכסים; עותק מהבקשה להיתר בגין התכנית המשביחה וכן פרטי מגיש הבקשה להיתר ובעל הזכויות/בעל ההיתר, התכתובות עם נת"ע ו/או עם עיריית ת"א לפני מתן ההיתר, והיתר הבניה המילולי שניתן להקמת המבנה.

בסעיף 8.3 לתביעה צוין כי חלק מהתובעים רכשו את זכויותיהם בחלקה ביום 14.7.2014, כשנה לאחר אישור התכנית המשביחה. אולם, לא פורט ולא הוכח מיהם אותם התובעים ואף לא צורפו הסכמי הרכישה/השיתוף להוכחת הטענה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומבלי להתייחס לנכונות הדברים הנ"ל, שצוינו בתביעה אך לא הוכחו, הרי שבמקרה זה לתובעים אין זכות/עילת תביעה, מהטעמים הנוספים שלהלן:

גם לגישתם, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין, כשנה לאחר שהתכנית המשביחה (שהשביחה את המקרקעין, ביחס למצב קודם – פורסמה למתן תוקף.

בתשריטת התכנית המשביחה סומנה בחלקה רצועת הרק"ל התת קרקעית מכוח תכניות העבר לרק"ל, הן במצב מאושר והן במצב מוצע, והתת"ל הקטינה בצורה משמעותית את רצועת הרק"ל שסומנה בה.

בתקנון ובנספח הבינוי של התכנית המשביחה נקבעו הוראות להקמת המבנה וקומות המרתף במקרקעין, וכן הוראות לרישום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב אבן גבירול וברחוב מאנה, בהתאם לתכניות העבר לרק"ל.

לעניין זה, בסעיף 11.ב. לתכנית ע"1 נקבע כי – "תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א' יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'".

וכך גם בסעיף 6.7 ס"ק (1) לתקנון התכנית המשביחה נקבע כי תנאי להיתר בניה הינו – "אישור ותיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל". ובס"ק (7) נקבע כי – "תנאי להיתר ולאכלוס הבניין יהיה רישום בפועל של זיקות הנאה להולכי רגל".

בהתאם לכך, במסגרת התיאום שנערך עם התובעים ו/או מי מטעמם, במכתב נת"ע מיום 18.1.2015 ניתנה הסכמה ליתן היתר, בכפוף לכך כי: ירשמו בהיתר המילולי כל ההתניות/המגבלות המתייחסות לרצועת המתע"ן בחלקה ולתוואי הרק"ל הסמוך לה, בהתאם לתכניות העבר לרק"ל; וכי כתנאי להוצאת ההיתר מבקש ההיתר יוותר על

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - - 0006-222ב'

טענות ותביעות בגין ההתניות הנ"ל.

בשנת 2016 – כשנתיים לאחר רכישת הנכסים ולאחר שהתובעים ו/או מי מטעמם הסכימו לתנאים הנ"ל וקיימו אותם, וכשנה לפני המועד הקובע – הוצא ההיתר לבניית המבנה, הנכסים וקומות המרתף, בהתאם לתכנית המשביחה ולתכניות העבר לרק"ל.

מכל האמור לעיל, עולה כי: במועד רכישת זכויותיהם בחלקה, המצב התכנוני המאושר ששרר בחלקה עפ"י התכנית המשביחה ותכניות העבר לרק"ל – היה בבחינת מציאות תכנונית ברורה, קונקרטית וודאית של הקמת רצועת מתע"ן בחלקה; במועד הרכישה, התובעים ידעו ו/או היה עליהם לדעת על כלל ההשפעות וההגבלות הנובעות מסימון רצועת המתע"ן כאמור בחלקה ובנכסים, והם רכשו כך את זכויותיהם בחלקה; המחיר ששולם על ידם לרכישת הנכסים משקף/מגלם בתוכו את השפעות רצועת המתע"ן עפ"י תכניות העבר לרק"ל והתכנית המשביחה, והתעלמות מכך תעשיר את התובעים שלא כדין ותזכה אותם בכפל פיצוי; בעלי הזכויות הקודמים בחלקה והתובעים ו/או מי מטעמם ויתרו מרצונם וביודעין על כל תביעה ו/או טענה בכל הנוגע להגבלות/השפעות רצועת המתע"ן בחלקה; בגין התכנית המשביחה הוטל ושולם היטל השבחה; ומכל מקום, רצועת המתע"ן במקרקעין עפ"י התת"ל מצומצמת יותר מזו שסומנה בתכנית המשביחה או בתכניות העבר לרק"ל.

לפיכך, יש לדחות את התביעה גם מחמת ויתור, מניעות, השתק והיעדר עילה/זכות תביעה.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכנונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

מזה עשרות שנים ועוד לפני אישור התת"ל, השטח הכלול בתת"ל משמש כמדרכה, ומצוי בשימוש חופשי, אינטנסיבי ובלתי מופרע של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, הן מכוח התכנית המשביחה והן מכוח התכניות שקדמו לה. והגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), היה ונותר עיריית תל אביב.

בתשריטת התכנית המשביחה קיים סימון ברור של רצועת מתע"ן תת קרקעית בחלקה, שלא ניתן לבנות בחלק ממנה, לאור ובהתאם להוראות תכניות העבר לרק"ל (מדובר ברצועת שטח שהינה רחבה יותר מזו המהווה את השטח הכלול בתת"ל). ובהתאם להוראות התכנית המשביחה, בהיתר שניתן להקמת המבנה (לפני אישורה של התת"ל) קיים סימון של הקולונדה ושל זיקות הנאה למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, ברחובות אבן גבירול ומאנה, שיש לרשום אותן לפני האכלוס.

השימוש המיטבי בחלקה ובנכסים כולל את שווי המבנה החדש שהוקם מכוח התכנית המשביחה, AS IS, והוראות התת"ל אינן משפיעות על כך. ההיפך הוא הנכון: התת"ל צמצמה את רצועת המתע"ן שנקבעה וסומנה בחלקה עוד קודם, בתכניות העבר לרק"ל ובתכנית המשביחה.

אילו ניתן היה לממש זכויות נוספות בחלקה, לרבות לפי תכנית ע"1, אלה היו נכללות ומנוצלות במסגרת התכנית המשביחה וההיתר שניתן ומומש מכוחה להקמת המבנה. לאחר שהוקם המבנה, ברי כי אין כל יתרת זכויות למימוש ו/או היתכנות מעשית/כלכלית/ תכנונית למימושן בחלקה, וכל שכן בתת הקרקע.

לפיכך, ברור כי לא נפגעה/הוגבלה יכולתם של התובעים להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשו בחלקה ובנכסים, לפני אישור התת"ל, והנאתם מהם לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל, אלא ההיפך.

הטענות בדבר מטרדים סביבתיים ו/או פגיעות עקיפות לכאוריות בחלקה – לא הוכחו, ויש

לדחותן:

בתביעה מועלות טענות בדבר מטרדים סביבתיים/פגיעות עקיפות. טענות אלה נטענו באופן כללי וללא כל פירוט, והן אינן מבוססות על נתונים כלשהם בנוגע לתת"ל. ומכל מקום הן לא הוכחו בחו"ד מקצועיות ופרטניות, ולו בדוחק. לכן, יש להתעלם מהן ולא להידרש להן כלל. למען הזהירות בלבד, יוטעם לעניין זה, כי:

בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע, כי לא די להעלות טענות בדבר פגיעות עקיפות באופן כללי, כפי שנעשה בתביעה. יתרה מכך, אף אין זה מספיק להעלותן בחו"ד שמאית. טענות אלה יש להוכיח באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות, תוך עריכת השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, וקביעת שיעור הפגיעה בנוגע לכל נכס/יח"ד, בנפרד ובאופן מנומק. דבר שלא נעשה בענייננו.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - 0006-222ב'

מעבר לכך ולמעלה מן הצורך, נערכו עבור נת"ע מספר חווי"ד מקצועיות בנוגע להשפעות הרק"ל על הסביבה, המצ"ב לחווי"ד דנוס (לרבות חווי"ד שנערכה ע"י מומחה להנדסת סביבה ואקוסטיקה- מר יאיר ברמן, וחווי"ד שנערכה ע"י מומחה לקרינה אלקטרו מגנטית- מר משה נצר). בחווי"ד אלה נקבע כי – התת"ל לא גורמת למטרדים סביבתיים ו/או לפגיעות עקיפות כלשהן לנכסים הגובלים בתוואי הרק"ל ו/או הסמוכים לו, הן בתוואי התת הרקעי והן בתוואי העל קרקעי. היפוכו של דבר – תוואי הרק"ל גורם להפחתתם במצב החדש, ביחס למצב התכנוני הקודם.

יש לדחות על הסף טענות ורכיבי פגיעה שנכללו בתביעה – שמקורם בנזקים כלכליים, במטרדים

זמניים בתקופת העבודות או בהשפעות פסיכולוגיות על האדם:

הלכה ידועה היא כי תביעות לפי סעיף 197 לחוק נועדו לפצות בגין פגיעה אובייקטיבית וקבועה שנגרמה בתכונות המקרקעין, ולא בגין פגיעה באדם או בגין פגיעה זמנית בשלב ביצוע העבודות. בהתאם לכך נקבע בפסיקה, כי נזק כלכלי/אובדן הכנסות/אובדן דמי שכירות, נזק/מטרד אחר שנגרם בעת ביצוע העבודות למימוש התכנית, או כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו – הם נזקים הנגרמים לאדם, ולא למקרקעין.

ולכן, אף אם הם היו מוכחים (דבר שלא נעשה בענייננו) – הם אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ועל כן יש לדחות אותם על הסף.

התביעה אינה כוללת התייחסות כלשהי לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

בחווי"ד התובעים אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר לטענת נת"ע בשגגה מהותית שנפלה בעריכתה.

כפי שפורט בחווי"ד דנוס, התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת המבנה וכו'. והדברים יפים מכוח קל וחומר ביחס למבנה דגן הכולל גם שימושים למסחר.

מעבר לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חווי"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחווי"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.

לפיכך, לטענת נת"ע כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחווי"ד התובעים שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, מקדמי השווי שניתנו, התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה הינם חריגים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, ומבוססים על נתונים ו/או על יסודות עובדתיים שהינם שגויים בנסיבות העניין, כמפורט לעיל ובחווי"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב שנערך ו/או לשיעור הפגיעה שנקבעו בתביעה, ויש לדחותם (ערר דרום 6118/15 י.לי-דה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד).

לסיכום:

לאור האמור לעיל, נת"ע תטען, כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי (ישירה או עקיפה) בתכונות החלקה ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנה ו/או בנכסים, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

מכל האמור לעיל ובחווי"ד דנוס עולה בבירור, כי חווי"ד התובעים נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעות הנטענות. ועל כן, יש לדחות את התביעה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16	23/02/2022
דיון בפיצויים	3 - 0006-222ב'

ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דגן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, לטענת נתי"ע, בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

תקציר תגובת השמאים אוהד דנוס וירון להט ב"כ החתום על כתב השיפוי:

- סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4/ מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד.

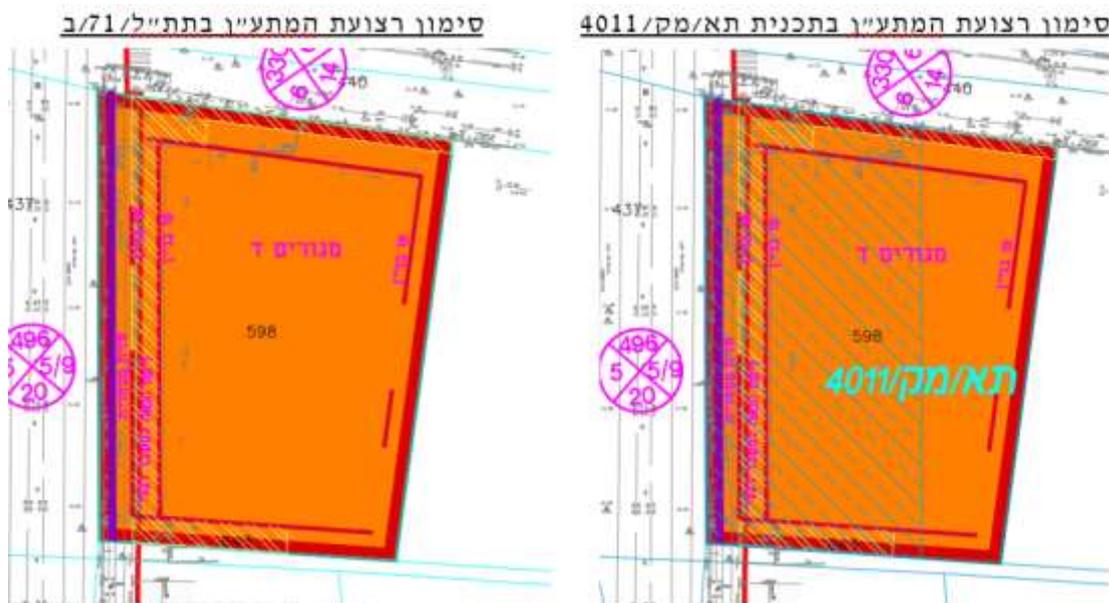
יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט.

לאור קביעות תמ"א/23/א' 4/ והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א.

לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א' 4/ – התיישנה.

תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובע "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.
- במקרה זה, סימון רצועת המתע"ן קיים גם בתכנית מפורטת מס' תא/מק/4011 (מאושרת משנת 2013), המהווה תכנית נקודתית לחלקה נשוא חו"ד.

סימון אותה רצועת מתע"ן בתכנית המפורטת, הינו בשטח גדול מזה המסומן בתת"ל/71/ב:



עוד יצוין, כי בגין אישורה של תכנית תא/מק/4011 שולם היטל השבחה.

- השטח במפלס הקרקע שבתחום תת"ל/71/ב משמש כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים. על כן, למעשה אף אלמלא הייסוד התכנוני המפורש האמור השולל כל זכות לפיצוי, התגבשה ממילא גם זיקת הנאה לציבור השוללת אף היא כשלעצמה את זכות הפיצוי.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	- תתל 71ב' - אבן גבירול 54 פינת מאנה 16
0006-222ב' - 3	דיון בפיצויים

- אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים ולמעשה, הבעלות הפרטית הרשומה בקרקע המשמשת כמדרכה (ובהתחשב ביתר מאפייני החלקה) מהווה נטל לבעלים וזאת, לאור הסיכון והחשיפה לחבות בנזיקין.

למעשה, תכנית תת"ל/71ב מסדירה מצב קיים ביחס למקרקעי התובעים ואף תורמת לרמת הוודאות של הבעלים ולהשבחה בעיקר שטח יתרת החלקה.

זאת ועוד, סימון זיקת ההנאה לציבור מהווה חלק מהוראות תכנית מפורטת מס' תא/מק/4011.

כמו כן, במכתב פניה של אדריכל התכנית לנת"ע (לאישור הבקשה להיתר הבניה – ראו סעיף 10.18 להלן) מצוין באופן מפורש, כי קיימת מדרכה ברוחב 5 מ' בתחום החלקה.

כלומר, השטח שבתחום תת"ל/71ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל).

גם מן הטעם הזה, אנו סבורים כי אין באישורה של תכנית תת"ל/71ב בכדי להביא לפגיעה ביחס לנכסי התובעים.
- העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
- אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71ב.

אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתו של הנכס בנדון.
- חו"ד שמאי התובע אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים.

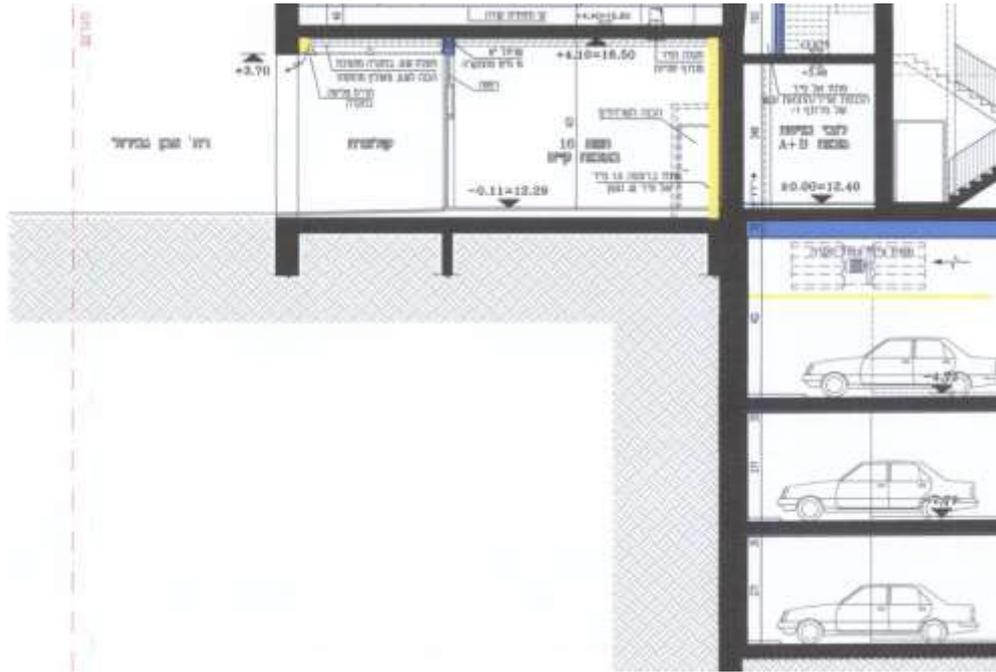
שמאי התובעים אינם מרימים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף.

בנוסף, חו"ד נעדרת בחינה והצגה של שווי הנכס בשני מצבי התכנון ובחינת ירידת הערך בהתאם.
- הטענה כאילו ורצועת הקרקע המופקעת ממוקמת מתחת לשטחי המסחר והקולונדה אינה נכונה.

השטח לרכישה בתת הקרקע מצוי מתחת לשטח המהווה מדרכה מזה שנים רבות, בשימוש ובזיקה חופשית לכלל הציבור.

בכל מקרה, בהתאם להיתר הבניה, אין במקרה זה בניה תת-קרקעית אף בשטחים שמתחת לקולונדה ולמסחר הפונה לרח' אבן גבירול.

להלן חתך רלוונטי מתשריט ההיתר:



- גם הטענה לפגיעה באפשרויות ניצול שכבת הקרקע המופקעת אינה נכונה.
- התייחסות מפורטת שלנו ליתר הדברים בחו"ד שמאי התובעים מהווה חלק מחוות דעתנו.
- אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71ב'.
אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71ב' ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטין 507-0997924 תא/מק/4760 -	23/02/2022
דיון בסעיף 78 (2)	4 - 0006-222' -

דראפט תיקון לסעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

הדראפט מכיל את הדראפט הקודם של ההחלטה אותה אנחנו מתקנים ובנוסף את פירוט התיקונים שאנו מבקשים לעשות.

תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 78-77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

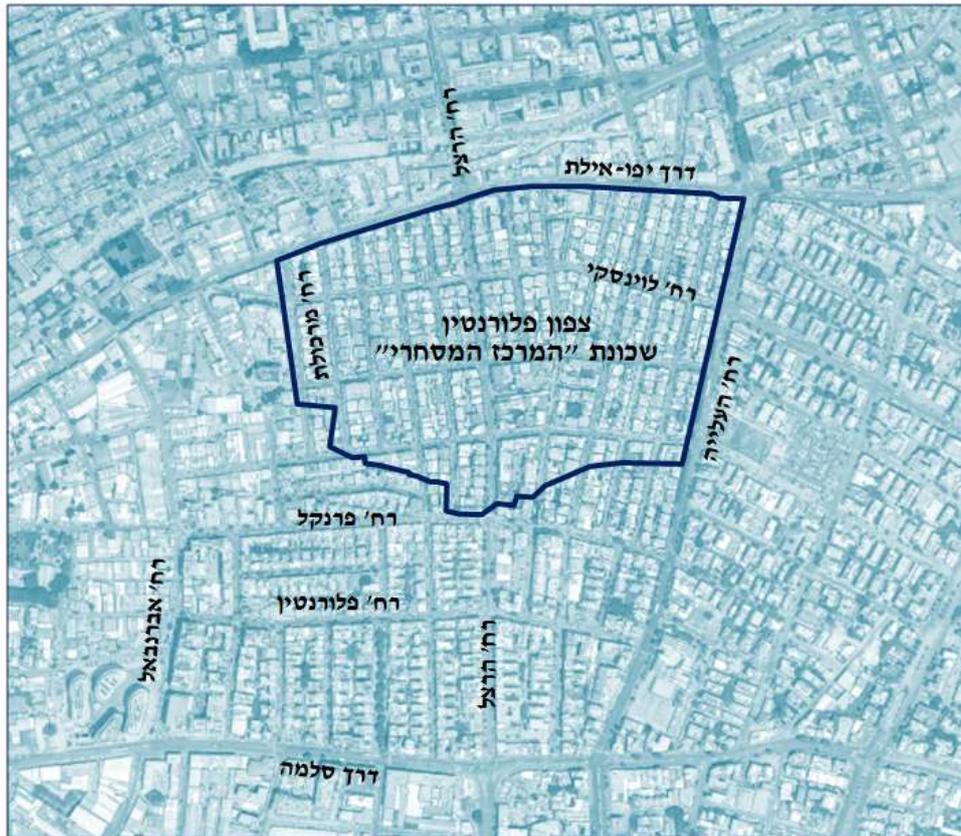
מטרת הדיון:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

- במזרח – רחוב העלייה
- בצפון – דרך יפו- אילת
- במערב – רחוב מרכולת

בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			66- ,7-29,32-60 ,1-3 88-89 ,79-80 ,74	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן:

מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חב' יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע - מצב המרחב בפועל:

שכונת צפון פלורנטיין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו.

הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבנים (בלוקים) קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבנים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבן. המבנים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.

מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 507-0997924 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	23/02/2022
דיון בסעיף 78 (2)	4 - 0006-222' - 4

מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא בשכונה למעלה משלושה עשורים: ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

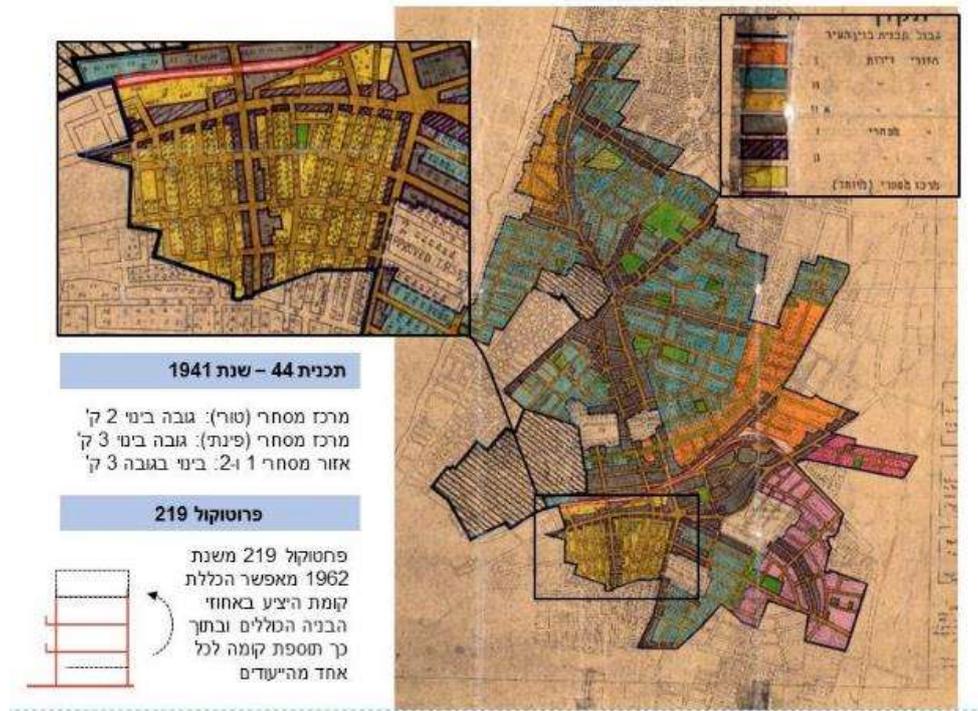
תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א'-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה – מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

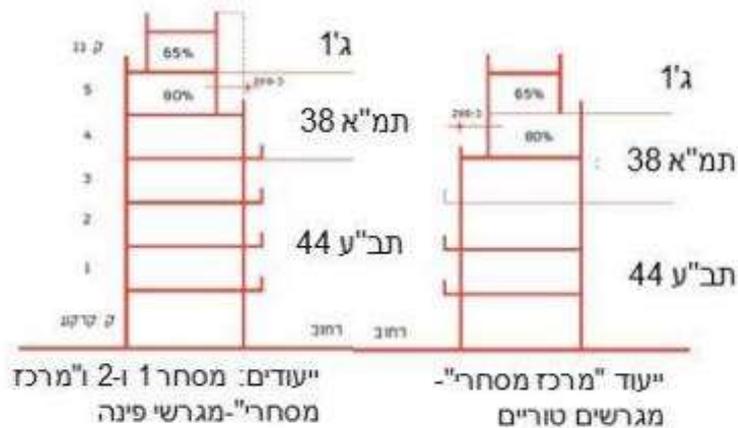
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



מדיניות תמ"א 38

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:
 א. הריסה ובנייה - מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים ביעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות ביעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים ביעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים לשימור מרקמי.
 ב. תוספת בנייה - מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים. ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין



התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-0997924	23/02/2022
דיון בסעיף 78 (2)	4 - 0006-222' - 4

החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-23.06.2013 - על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 21-02** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

תכנית אב פלורנטיין - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:

- א. "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לביילוי.
- ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין" - תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין. לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
 - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין	23/02/2022
507-0997924 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	4 - 22-0006
דיון בסעיף 78 (2)	

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 77-78
אודי כרמלי : לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.
מלי פולישוק : אבל אם כן תהיה תמ"א 38
אודי כרמלי : כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידכם ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.
עו"ד רמי מנוח : לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזומנו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.
אודי כרמלי : המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המיידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המיידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו
ליאור שפירא : למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע.
יודפת כהן : הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדין או הגבלות לפי סעיף 77-78 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.
ליאור שפירא : כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המיידע והגיש בקשה להיתר.
יודפת כהן : 77-78 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוס בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 77-78 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 77-78 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכך של 77-78.
ליאור שפירא : אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המיידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מיידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.
אודי כרמלי : אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-0997924	23/02/2022
דיון בסעיף 78 (2)	4 - 0006-222'

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העירייה לא הגיוני ללכת אחורה. רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע. אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה. מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף. רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 77-78 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המידע זהו דבר לא מידתי. נכון, אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 ודברים שלא. ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות. מיטל: הצעתי היא לשיבאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטולתרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה. אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בניינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, 41 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע. אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול. אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה. אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה נכניס סעיף 78 שלענף הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה. ליאור שפירא: אני מברך מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטולתרים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה. בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגרות וכד' וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמהיל שימושים אחרת כל פלורנטין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים מלי פולישוק: אני תומכת במיטל. ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המידע מסכימים פה אחד ל77 78.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
- לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין	23/02/2022
507-0997924 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	0006-222' - 4
דיון בסעיף 78 (2)	

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
- ו. "גג ירוק" (מגונון) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
2. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה - ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

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

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. כמות ושטח אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבניוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-0997924 - דיון בסעיף 78 (2)	23/02/2022 4 - 0006-222ב'

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי - שידור). השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיוור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב-13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-0997924	23/02/2022
דיון בסעיף 78 (2)	4 - - '22-0006

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

התוכן	מס' החלטה
507-0753012 תא/מק/2381ב - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א	23/02/2022
דיון בהפקדה (3)	5 - - '22-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

<u>תל אביב-יפו</u>	<u>מרחב תכנון מקומי</u>
<u>180140</u>	<u>קואורדינטה X</u>
<u>663150</u>	<u>קואורדינטה Y</u>

כתובת מגרש מקבל - וינגייט 1, תל אביב, מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360



כתובת מגרש מוסר - סמטת שלוש 25 ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות



דברי הסבר לתכנית:

1. התוכנית הינה להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25 לפי תכנית השימור תא/2650 אל מגרש 3 לפי תב"ע תא/2381א, עבור תוספת יחידות דיור בשתי קומות נוספות.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א, שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.
3. 48 יחידות הדיור שתתווספנה תהיינה יח"ד בנות השגה ל-15 שנים בנוסף ל-30 יחידות דיור בנות השגה ל-10 שנים בשכ"ד מופחת, כפי שסוכם עם אגף הנכסים.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7108	מוסדר	חלק	54	51-52
7041	מוסדר	חלק		

שטח התכנית: מגרש מקבל – וינגייט 1 – 8434 מ"ר
סמטת שלוש 25 – מגרש מוסר – 598 מ"ר.

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים

יזם: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ

בעלות: מגרש מקבל: 1. עיריית תל אביב-יפו
2. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (חוכרים)
מגרש מוסר: ראובן בכר וחגית בכר

מגיש: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ והועדה המקומית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל: לפי היתר מס' 1060-2020 באתר עבודות מתקדמות על חניון תחתי. סטטוס נוכחי – יציקות מפלס פני הקרקע.
מגרש מוסר: מבנה מגורים לשימור בהגב"מ בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
תיק התיעוד אושר ע"י מחלקת שימור.
המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת שימור והתקבלה תעודת גמר ביום 10/8/2021.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מקבל – וינגייט 1

תב"ע תקפה: תא/2381/א; ע'; תא/4113, גשר השלושה, קבעה בתחום התכנית זיקת הנאה להרחבת רחוב אנילביץ' וכן זיקת הנאה למעבר בחלקו הצפוני של המגרש מרחוב אנילביץ' לפארק גלית.
יעוד קיים: פארק תעסוקות עם התראה לשפ"פ.
שטח התכנון: מ"ר 8434

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

מבני מגורים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה (על פי היתר 1060-2020), סה"כ כ-29.61,594 מ"ר על קרקעי ובנוסף שטח ציבורי מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות.

בשימוש מגורים:

סה"כ 40,806 מ"ר עיקרי לפי הפירוט הבא:

39,713 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א (לאחר ניוד של 1,000 מ"ר מתוקף תב"ע

תא/מק/3411)

1,093 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1

סה"כ 20,877 מ"ר שטחי שירות לפי הפירוט הבא:

15,885 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א

4,173 מ"ר לפי התקנות (הגדלת ממ"דים, נגישות וכיו"ב בהתאם להיתר מס' 1060-20)

819 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר מס' 1060-20 לפי תכנית ג'1

בשימוש מבני ציבור בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א:

3,000 מ"ר עיקרי

1,200 מ"ר שירות (40%)

מגרש מוסר – סימטת שלוש 25

תב"ע תקפה: תא/2650; תא/1200; תא/675א; יפוא; ע; ג

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח התכנון: 598 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות בניה להעברה עפ"י תכנית השימור 2650ב. סה"כ זכויות הבניה

הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,327.14 מ"ר עפ"י תחשיב זכויות מיום 13/9/21 לשווי קרקע של

32,500 ש"ח למ"ר 15/12/20.

שומה עדכנית לשווי מ"ר תוצא לאחר הדיון בועדת המשנה, השווי החדש והשטחים המעודכנים יעודכנו

במסמכי התכנית טרם הפקדתה.

בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הועדה תוספת תמריץ שמירה על שווי הקרקע 30%.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

4. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות

מחמירות סמטת שלוש 25 למגרש מקבל- מגרש 3 ברחוב וינגייט 1 וקביעת הוראות ותנאים לשם

הבטחת ביצוע השימור ולשם כך תוספת יח"ד וזכויות בניה למגורים.

5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.

בתכנית זו מבוקש לנייד 877.78 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ולהוסיף 2,640 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמגרש המוסר ולמגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים, עפ"י שומה למגרש המוסר מיום 15/12/2020 ועפ"י שומה למגרש המקבל מיום 2/1/2022, בהתאם לנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים כ- 3 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל. יחסי ההמרה ושווי הקרקע המעודכנים יעודכנו במסמכי התכנית בהתאם לשומת שווי הקרקע שתצא למגרש המוסר בטרם הפקדת התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ במגרש בסמטת שלוש 25 למגרש מקבל ברח' וינגייט 1 כדלקמן:
 - א. מחיקת 877.78 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגב"מ בסמטת שלוש 25.
 - ב. הוספת 2,640 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המקבל.
2. הוספת 1,056 מ"ר שטחי שירות במגרש המקבל עבור מיגון לדירות הנוספות, פרוזדורים וחדרים טכניים.
3. תוספת מרפסות מכוח סעיפי החוק עבור 48 הדירות הנוספות.
4. העברת 400 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שרות על קרקעיים בהקלה מתוכנית תקפה תא/2381א לפי סעי' 62א(א)9 לחוק
5. תוספת 2 קומות מעבר למאושר בהיתר שה"כ 33 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת בניה על הגג, לפי נספח ה בתוכנית השימור תא/2650.
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.

פירוט יעודים/שימושים למגרש המקבל: יעוד ע"פ תכנית מאושרת

שימושים:

1. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.
2. שטחים המשמשים לרווחת דיירים
3. שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית K.
4. גינון ונטיעות מתקני שעשועים, מתקני מים ובריכות נוי, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות.
5. מדרכות, ושבילים.
6. מעבר תשתיות ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.
7. שאר השימושים בהתאם לתוכנית המאושרת תא/מק/2381א

נתונים נפחיים:

מגרש מקבל - מגרש 3

מספר קומות עבור מבני המגורים: תוספת 2 קומות מעל המאושר בהיתר. כלומר, במקום 30 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (בהיתר), ייקבע 32 קומות מעל קומת הקרקע (ללא גלריה) וקומת גג חלקית. מתחת לכניסה הקובעת: 4 קומות חניון(על פי ההיתר).
גובה: 123 מ' מעל הכניסה הקובעת
מספר קומות עבור מבנה ציבור: מעל הכניסה הקובעת: עד 6 קומות

קווי בניין:

למגרש המקבל - מגרש 3: על קרקעיים - דרומי 0 מ', צפוני – 0 מ', מזרחי – 1.5 מ', מערבי 0 מ'. מרחק מבנה המגורים הדרומי ישמור על קו בניין של 28 מ' מגבול המגרש הדרומי.
תת-קרקעיים - נשארו כפי שהוגדרו בתכנית תא/2381א

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. מוצעות שתי זיקות הנאה נוספות להולכי רגל דרך מגרש 3 ממזרח למערב. הצפונית ברוחב 5 מ' בין שני מבנים המגורים והדרומית ברוחב 6 מ' בין מבנה הציבור למבנה המגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרתף החניה כולל 15 חניות עבור השימושים הציבוריים.

טבלת ביקוש חניה

יישוד	סמח עיקרי (יחיד)/ (במ"ר)	רכב פרטי		נכים	סה"כ	אופניים		אופנועים
		תקן	מס' מקומות			תקן	מס' מקומות	
מגורים	896 מס' מקומות נכס פי התקן 8	1:0.8	557	0	574	2:1	704	141
ציבורי	5116 חומת 48 זיוון	1:1.33	17	2	19*	-	-	-
סה"כ	752		587	8	589		704	141

* זו חנית לסביב ציבור לצי הסכם

טבלת היצע חניה

מפלסים	מס' מקומות חניה				אופנועים
	מגורים	אחריות	ציבורי	נכים	
קומת קרקע	-	-	-	573 בפיתוח	11
מרתף 1-	73	-	17*	3+3	39
מרתף 2-	127	-	-	1+1	45
מרתף 3-	183	-	-	-	23
מרתף 4-	186	-	-	-	23
סה"כ	569	-	17*	8	141

* לא כולל חניות נכים

טבלת מאזן חניה

מגורים	ציבורי	נכים	אופניים	אופנועים
568	17	8	704	141
569	17	8	704	141
1	-	-	-	-

חנית נכים-ציבורי

חנית נכים על פי התקן
סה"כ 2 מחניה
1 גבוה
1 רגילות

מפלס	מס' מקומות חניה
קומת קרקע	-
מרתף 1-	1 גבוה 1 רגילות
מרתף 2-	-
מרתף 3-	-
מרתף 4-	-
סה"כ	1 גבוה 1 רגילות

חנית נכים-מגורים

חנית נכים על פי התקן
סה"כ 6 מחניה
3 גבוה
3 רגילות

מפלס	מס' מקומות חניה
קומת קרקע	-
מרתף 1-	2 גבוה 2 רגילות
מרתף 2-	1 גבוה 1 רגילות
מרתף 3-	-
מרתף 4-	-
סה"כ	3 גבוה 3 רגילות

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים לפי היתר 1060-20		נתונים	
מגרש מוסר	מגרש מקבל	מגרש מוסר	מגרש מקבל		סה"כ זכויות בניה למגורים
הפחתה של 878 מ"ר עיקרי	780%	לפי הקיים+ זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מיום 13/9/21	730%	אחוזים	
	קיים+ 88 מ"ר שלא נוצלו בהיתר קיים+ 2,640 מ"ר עיקרי באמצעות ניוד זכויות*+ 1056 מ"ר שירות באמצעות ניוד זכויות+ 400 מ"ר שירות ניוד מתת הקרקע 65,778.29 מ"ר		61,594.29 מ"ר	מ"ר	
ללא שינוי	26,529.51 מ"ר ללא שינוי		26,529.51 מ"ר		סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע
	400** מ"ר נוספים מבוקשים לניוד מתת הקרקע לעל הקרקע				
	ללא שינוי		43.1%	אחוזים	זכויות בניה למבנה ציבור
	ללא שינוי		4,200 מ"ר	מ"ר	
ללא שינוי	33 קומות (כולל קומות הקרקע, לא כולל 2 קומות טכניות)	כקיים	31 קומות (כולל קומת הקרקע)	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	123 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת)	מטר	
ללא שינוי		כקיים			תכסית
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	לפי ההיתר במבנה המגורים		מקומות חניה

* הערה - במגרש המקבל יתווספו שטחי שירות בשיעור 40% מהשטחים העיקריים המתווספים מניוד מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שירות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מבניהם (בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית 2650.ב).

** מבוקש לנייד בתוכנית זו שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע

זמן ביצוע:
שוטף

חוו"ד אגף מבנה ציבור:

מיקום מבנה הציבור העצמאי (מדרום למבני המגורים) מאפשר מבנה עצמאי לשימושי ציבור ומאפשר גמישות רבה בחלל ובשימושים. 4 חזיתות מאפשרות כניסת אור ואויר, הבנייה יכולה להתבצע במועד הנכון לצרכים העירוניים. יש פחות נקודות השקה עם הדיירים של מבני המגורים (עדיין אותה חלקה) ועם תשתיות המבנה. במידת הצורך מתאפשרת בניה עד 6 קומות בתכסית מצומצמת (במקום 2 קומות בתכסית רחבה).

עם זאת טרם הסתיימה בדיקה ההיתכנות הקונסטרוקטיבית של מיקום המבנה מעל המרתף (שכבר נבנה), בין היתר המענה המיגוני של מבנה הציבור. מוצע להוסיף תנאי למתן תוקף – אישור מהנדס

קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.

חו"ד תנועה:

אין שינוי ביחס לתוכנית התקפה. תוספת יח"ד ללא חניות בתקן 0. יש לבצע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן בהיקף התוכנית.

חו"ד איכות סביבה:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית נמצא בתחום חובת בדיקת קרקע, חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. לשלב היתרי בניה למגורים הוגש סקר קרקע ובוצעו דיגומים לגזי קרקע על כל שטח התכנית, כולל בחלק הדרומי. לכן לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשרד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.

2. איכות אויר: במסגרת קידום תכנית העיצוב למגורים בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה ועפ"י תוצאותיו ניתן למקם שימושים רגישים בתחום התכנית מגובה 10מ'.

ככל שבעתיד (בשלב תכנית העיצוב למבנה הציבורי) יתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ- 10 מ' יידרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.

3. אקוסטיקה: לשלב התב"ע נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040 - כתנאי להפקדת התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0753012		שם התכנית תא/מק/ 2381ב - מתחם אפר האוס - מבני ציבור עצמאי וניוד זכויות משימור	מגיש התכנית 1.נידוי החוקות אפר האוס בניינים 2.ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית קיקה בראיין אדריכלים ומתכנני ערים.
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
שם הרשות (בה חלה התכנית)				
סוג הרשות				
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית מפורטת לניוד זכויות מבנה תוכנית השימור העירונית תא/2650, ממבנה לשימור בהגבלות מחמורות בסמכות שלוש 25 אל מגרש המוגדר כמגרש 3 בתב"ע תא/2381א' בממוקס ברחוב וינגייט 1. מטרת התוכנית הינה עידוד שימור ושימוך במפעל של מבנים לשימור ע"י קביעת דרכים להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכות השימור תא/2650 למגרשים אחרים באמצעות הבטחון סקורות חומות ופועל דרושות השמורה במבנים לשימור הזכויות המנהלות למגרש המקבל חינוך לתוספת 2 קומות למנדלי המגורים עבור 48 וחידות דוור המתווספות לו חיד הקיימות בתויר לפי תכנית 2381א. בנוסף, הקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות שונה תוראות בנייה ועיבוד אדריכלי והאת מתיקף הזכויות הקבועות בתא/2381א' עבור שימושים ציבוריים. כסו כן התוכנית מטענה את מר"שית השמים הקבוע בתכנית 2381א באמצעות שינוי תוראות בנייה וקווי בניין וקובעת זיקות המאה לשימור מרחב התכנון ולרווחת הציבור.	62 א, (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים לסעיפי החוק ומכוח תוכנית השימור העירונית תא/2650 כמפורט להלן:

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ונדח 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. 62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקוטרו, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייטורים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי קו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח המותר לבניה, בכל יעד קרקעי, לא יגדל ביותר מ 50% כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א9)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מנבר או זכות להעברת... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותזימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מנהל הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	015332275		15/2/22	
היועץ המשפטי לעירייה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עוזי סלמן, ע"ד	0153258415		15/2/22	

תאריך: 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמוי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

61138612021

ח"ד מחלקת תכנון מזרח ויח' יישום השימור:

- א. מומלץ לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי זכויות הקרקע בהיקף 30% מסך זכויות להעברה, עבור המגרש המוסר, סמטת שלוש 25.
- ב. מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
1. העברת 400 מ"ר שירות בלבד מתת הקרקע לעל הקרקע עבור סגירת חלקים בקומת הקרקע המפולשת והגדלת הלובי והשטחים הטכניים בקומת העמודים (200 לכל בניין). ייתר השטח המפולש יפותח כקומה פתוחה לרווחת הדיירים כחלק מהגינה המשותפת (זאת במקום ניוד 1800 מ"ר המבוקש).
 2. צירוף אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לעניין גובה מקסימלי ולתוספת קומות לבינוי באזור מגבלת הגובה (האישור שקיים מתייחס לתכנית המחוזית ממרץ 2021).
 3. אישור אגף הנכסים לחתימה על הסכם מול החוכר.
 4. סיום סבב הערות הכולל: יעודי קרקע, תכנון העיר, רישוי, נכסים, תנועה, מבני ציבור, הכנסות מבניה ופיתוח, מי אביבים, הרשות לאיכ"ס.
 5. הוצאת תחום הדרכים מכל מסמכי התוכנית.
 6. חתימה על כתב שיפוי מאת החוכרים והבעלים של המגרש המוסר, בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
 7. הוספת תנאי להפקדה בפועל – אישור מהנדס קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.
 8. עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה:
 - א. לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשרד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.
 - ב. במידה ויתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-10 מ', תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה הציבור - ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. תנאי להפקדה בפועל- נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור- במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040.
 - ד. עדכון כל חו"ד והאישורים הנדרשים לאיכות סביבה ובניה ירוקה- עבור מבני המגורים בתוספת 2 הקומות- כתנאי להפקדה בפועל
 9. הוספת תנאים להיתר אכלוס למגדלי המגורים:
 - א. אישור מח' מבני ציבור למיקום היסודות ותשתיות הנדרשות להקמת מבנה הציבור העצמאי.
 - ב. אישור חברת חשמל ומי אביבים לחיבורי תשתית למבנה הציבור.
 - ג. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.
 10. יש לשנות את היחס לתכנית ג'1 ל"החלפה". ככל שמבוקש להגדיל את תכנית קומת הגג מעבר להיתר הקיים, יש לנייד שטחים עיקריים נוספים.
 7. יש למלא את קווי הבניין וקווי הבניין למרפסות בטבלה 5 בנוסף לסימונם בתשריט.
 11. השלמת בועה למגרש המוסר ותיקון הבועה למגרש המקבל.
 12. שינוי "שטחי הציבור הבנויים" (בהוראות ובטבלה 5) ל"שימושים ציבוריים" בכפוף לתכנית K.
 13. סימון הקומות עבור יח"ד הנוספות בנספח הבינוי.
 14. קבלת שומה ותחשיב עדכני למגרש המוסר וקביעת יחס המרה.
 15. סימון מחסנים לשטחי הציבור תחת מבנה הציבור העתידי.
 16. אישור אגף התנועה לתקן החניה ולמאזן החניה, כולל מספר החניות עבור השימושים הציבוריים. התייחסות גם לחניות נגישות ולתחבורה ציבורית.
 17. הסרת זיקה ההנאה בתחום השימושים הציבוריים מכלל המסמכים.
 18. קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 19. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 20. יש לפרט בתכנית את ממוצע גודל יחידות הדיור שתתווספנה ואת התמהיל.

21. יש לקבל אישור אדריכל העיר לשימושים, פתרונות אוורור, חדרים טכניים ונגישות בשתי הקומות אליהן ינוידו 400 מ"ר שטחי השירות מתת הקרקע.
22. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אוורור ותשתית ימוקמו בתכנית הבניין בלבד.
23. השלמת רישום תקנה 27 בנושא דיור בר השגה בהתאם להסכם מול אגף הנכסים. (תנאי בהיתר הקיים שלא הושלם).
24. ביצוע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן מסביב למגרש 3 והטמעת הנתונים במסמכי התוכנית.
25. הוספת הוראה כי היטל השבחה ישולם כחוק.
26. לסמן קווי בניין בתשריט / נספח הבינוי
27. יש להוסיף בהוראות התכנית שלא יותרו הצבות מתקנים טכניים בזיקות ההנאה.
28. אישור דו"ח הידרולוגי, דו"ח מיקרו אקלים, נספח בניה ירוקה ועמידה בהנחיות תכנון בר קיימה (נטיעות, אנרגיה, בניה ירוקה, חניות אופניים).
29. סיום תיקון מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
30. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
31. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד מחלקת תכנון מזרח ויח' יישום השימור:

- ג. מומלץ לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי זכויות הקרקע בהיקף 30% מסך זכויות להעברה, עבור המגרש המוסר, סמטת שלוש 25.
- ד. מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
32. העברת 400 מ"ר שירות בלבד מתת הקרקע לעל הקרקע עבור סגירת חלקים בקומת הקרקע המפולשת והגדלת הלובי והשטחים הטכניים בקומת העמודים (200 לכל בניין). ייתר השטח המפולש יפותח כקומה פתוחה לרווחת הדיירים כחלק מהגינה המשותפת (זאת במקום ניוד 1800 מ"ר המבוקש).
33. צירוף אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לעניין גובה מקסימלי ולתוספת קומות לבינוי באזור מגבלת הגובה (האישור שקיים מתייחס לתכנית המחוזית ממרץ 2021).
34. אישור אגף הנכסים לחתימה על הסכם מול החוכר.
35. סיום סבב הערות הכולל: יעודי קרקע, תכנון העיר, רישוי, נכסים, תנועה, מבני ציבור, הכנסות מבניה ופיתוח, מי אביבים, הרשות לאיכ"ס.
36. הוצאת תחום הדרכים מכל מסמכי התוכנית.
37. חתימה על כתב שיפוי מאת החוכרים והבעלים של המגרש המוסר, בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
38. הוספת תנאי להפקדה בפועל – אישור מהנדס קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.
39. עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה:

- א. לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.
- ב. במידה ויתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ- 10 מ', תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה הציבור - ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.
- ג. תנאי להפקדה בפועל- נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור- במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040.
- ד. עדכון כל חו"ד והאישורים הנדרשים לאיכות סביבה ובניה ירוקה- עבור מבני המגורים בתוספת 2 הקומות- כתנאי להפקדה בפועל
40. הוספת תנאים להיתר אכלוס למגדלי המגורים :
- א. אישור מח' מבני ציבור למיקום היסודות ותשתיות הנדרשות להקמת מבנה הציבור העצמאי.
- ב. אישור חברת חשמל ומי אביבים לחיבורי תשתית למבנה הציבור.
- ג. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.
41. יש לשנות את היחס לתכנית ג'1 ל"החלפה". ככל שמבוקש להגדיל את תכנית קומת הגג מעבר להיתר הקיים, יש לנייד שטחים עיקריים נוספים.
7. יש למלא את קווי הבניין וקווי הבניין למרפסות בטבלה 5 בנוסף לסימונם בתשריט.
42. השלמת בועה למגרש המוסר ותיקון הבועה למגרש המקבל.
43. שינוי "שטחי הציבור הבנויים" (בהוראות ובטבלה 5) ל"שימושים ציבוריים" בכפוף לתכנית K.
44. סימון הקומות עבור יח"ד הנוספות בנספח הבינוי.
45. קבלת שומה ותחשיב עדכני למגרש המוסר וקביעת יחס המרה.
46. סימון מחסנים לשטחי הציבור תחת מבנה הציבור העתידי.
47. אישור אגף התנועה לתקן החניה ולמאזן החניה, כולל מספר החניות עבור השימושים הציבוריים. התייחסות גם לחניות נגישות ולתחבורה ציבורית.
48. הסרת זיקה ההנאה בתחום השימושים הציבוריים מכלל המסמכים.
49. קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
50. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
51. יש לפרט בתכנית את ממוצע גודל יחידות הדיור שתתווספנה ואת התמהיל.
52. יש לקבל אישור אדריכל העיר לשימושים, פתרונות אוורור, חדרים טכניים ונגישות בשתי הקומות אליהן ינוידו 400 מ"ר שטחי השירות מתת הקרקע.
53. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אוורור ותשתית ימוקמו בתכנית הבניין בלבד.
54. השלמת רישום תקנה 27 בנושא דיור בר השגה בהתאם להסכם מול אגף הנכסים. (תנאי בהיתר הקיים שלא הושלם).
55. ביצוע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן מסביב למגרש 3 והטמעת הנתונים במסמכי התוכנית.
56. הוספת הוראה כי היטל השבחה ישולם כחוק.
57. לסמן קווי בניין בתשריט / נספח הבינוי
58. יש להוסיף בהוראות התכנית שלא יותרו הצבות מתקנים טכניים בזיקות ההנאה.
59. אישור דו"ח הידרולוגי, דו"ח מיקרו אקלים, נספח בניה ירוקה ועמידה בהנחיות תכנון בר קיימה (נטיעות, אנרגיה, בניה ירוקה, חניות אופניים).
60. סיום תיקון מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
61. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
62. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

התוכן	מס' החלטה
4-10 גב - התחדשות עין גב 5043/תא/מק/507-0891648	23/02/2022
דיון בהפקדה	6 - - 0006-22

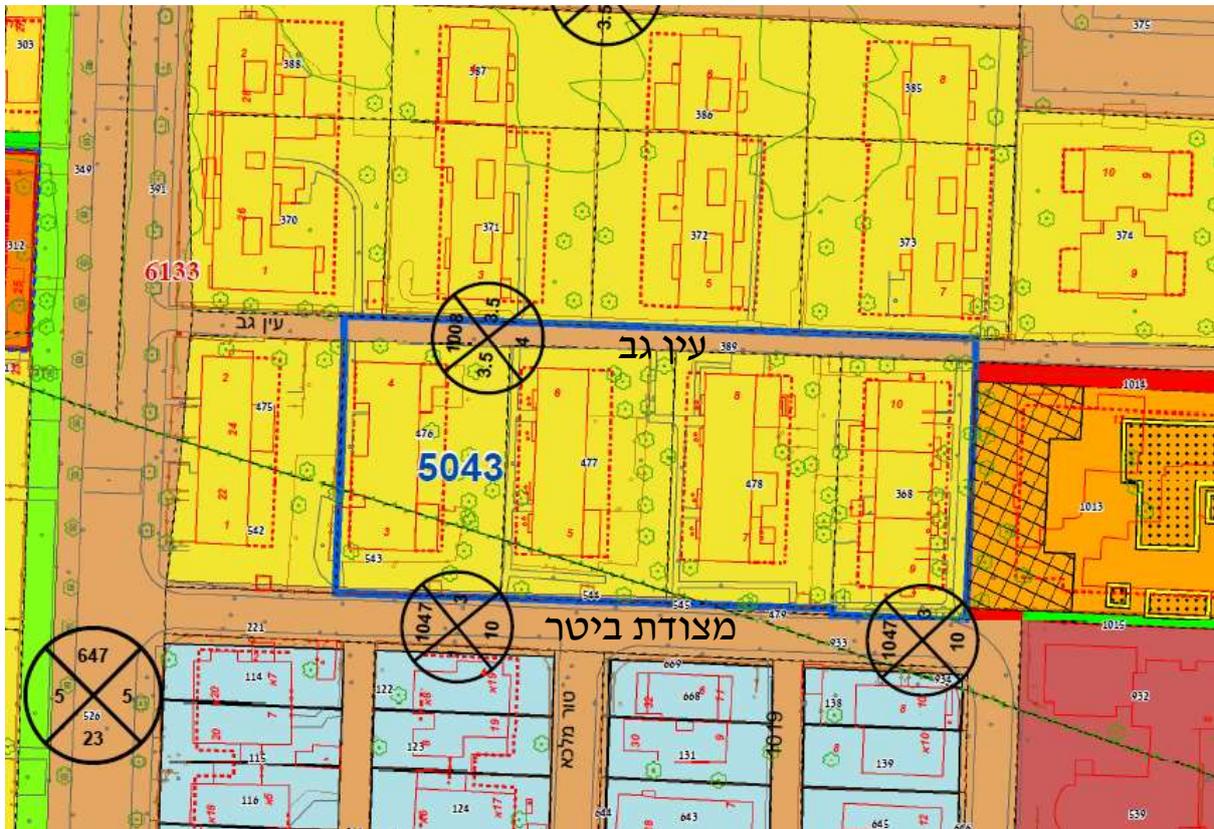
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

ברחוב עין גב 4-10 בשכונת יד אליהו, תל אביב. בין רחוב עין גב בצפון, רחוב מצודת ביתר בדרום, לוחמי גליפולי במערב ויגור במזרח.

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
עין גב 4-10



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133			467,477,478,368	389
6134			543,544,545	

שטח התוכנית: 4.653 דונם

מתכנן: פראוב ארכיטקטורה – תמר פראוב
אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון
מגיש: חברת עזרה ובצרון והועדה המקומית לתכנון ובניה



הדמיה מזרח מערב

בעלות:

מצב השטח בפועל:

רחוב עין גב הוא רחוב פנימי ושקט בשכונת יד אליהו. 4 המבנים בתחום התוכנית הינם מבנים ישנים במצב תחזוקתי ירוד. השכונה מאופיינת במבני שיכון טוריים בהעמדה צפון - דרום, ובמרחב ירוק בין הבניינים. מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים נמצאים בסמיכות לתחום התכנון. בשטח 4 מבני שיכון טוריים. עין גב 4,6,8 בני 3 קומות בכל מבנה 2 כניסות 121 יחידות דיור, עין גב 10 בן 3 כניסות ו 18 יחידות דיור. סה"כ קיימות 54 יחידות דיור ב-4 מבנים בני 3 קומות. שטח ממוצע ליחידת דיור קיימת: כ- 70 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

בתוכנית המתאר מרחב זה מוגדר להתחדשות עירונית. ע"פ המתאר, הגובה המירבי יהיה עד 8 קומות. מדיניות אגף תכנון העיר היא לשמור על עקרונות ההעמדה והקישוריות בין המבנים ובתוך השכונה, ואופי המרקם הבנוי בשכונה, תמהיל דירות מגוון שיאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור ויכלול דירות קטנות וגדולות שחסרות כיום ויאפשר שימוש בתקן חנייה מופחת.

מצב תכנוני קיים:

תא/2324

תא/3366

תא/קיי

תוכנית ההרחבה אושרה ב-1987. כמחצית מיחידות הדיור בתחום התוכנית מימשו את הרחבות במהלך השנים. תכנית המבנים במצב קיים - 32%. שטח ממוצע לדירה קיימת: כ- 70 מ"ר. שטח לפני מימוש הרחבות כ- 60 מ"ר.

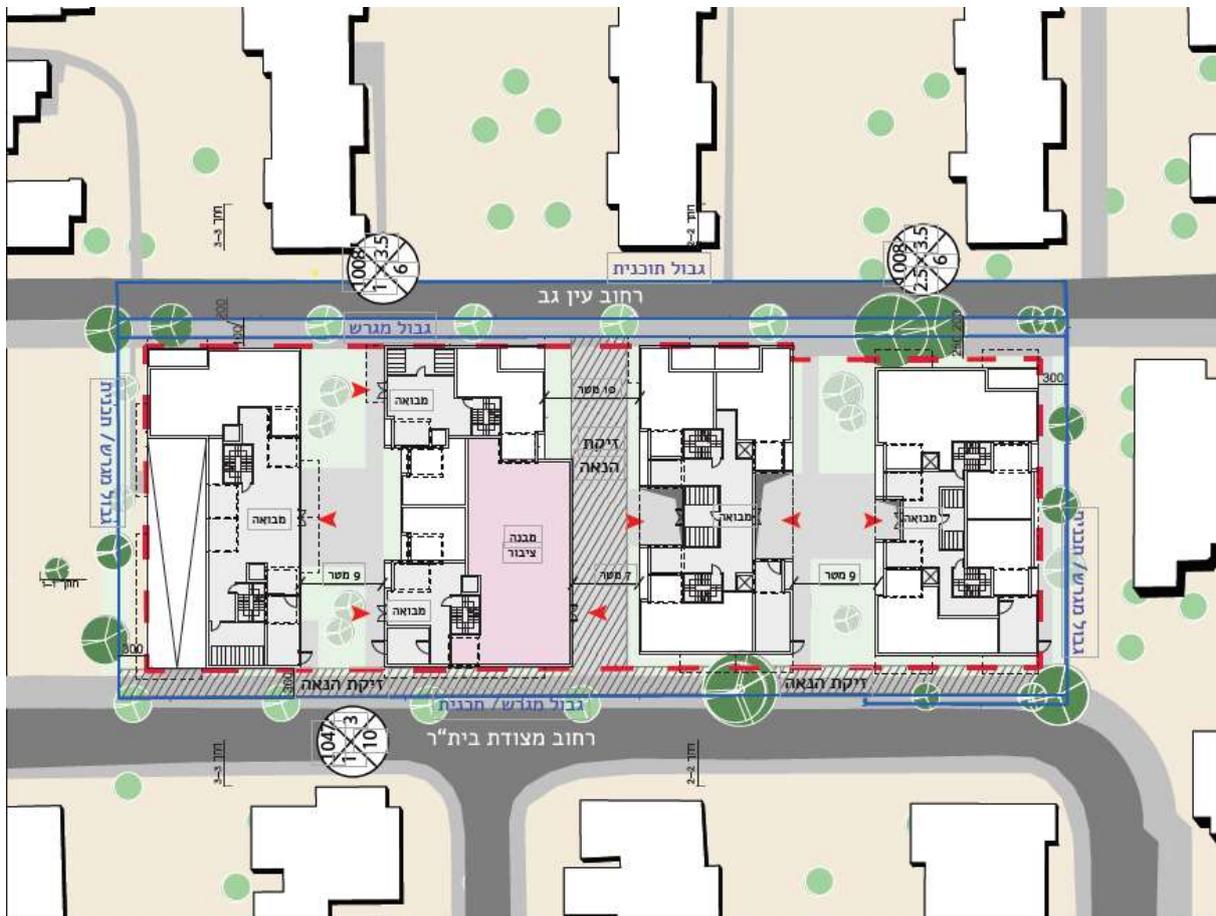
התוכן	מס' החלטה
4-10 גב - התחדשות עין גב 5043/מק/תא/507-0891648	23/02/2022
דיון בהפקדה	6 - - 0006-222

מצב תכנוני מוצע:

4 מבני מגורים חדשים בני 6.5 קומות. סה"כ 144 יחידות דיור חדשות (35 יחידות לדונם נטו). שטח ממוצע ליחידת דיור: 72 מ"ר. עקרונות התכנון משמרים את העמדת המבנים הקיימת במרחב - בינוי טורי באוריינטציה צפון-דרום, תוך שמירה על קישוריות בין המבנים בשכונה ומתן עדיפות להולך הרגל. סימון דרך מוצעת בתוכנית לטובת הרחבת המדרכה ברחוב עין גב.

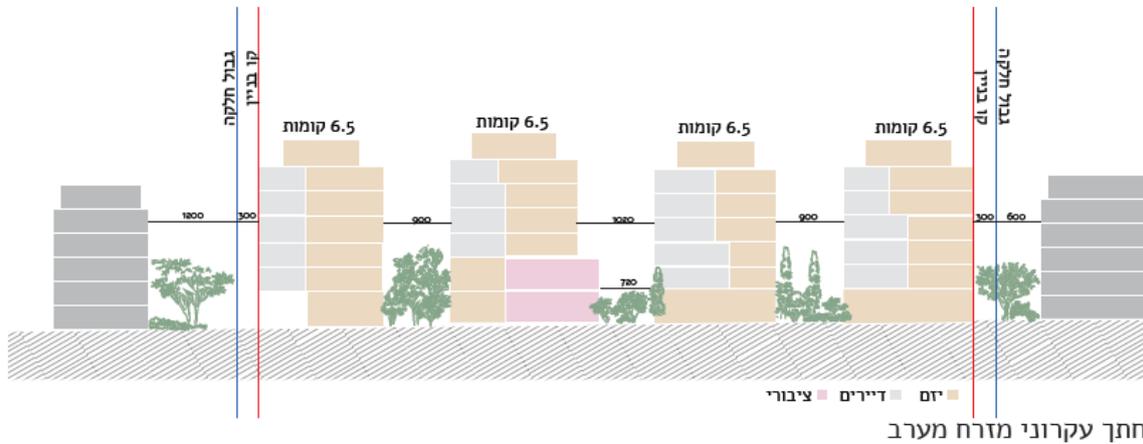
התכנון מציע היררכיה בין חצרות, מעבר ציבורי נגיש בצמוד לשטח הבנוי הציבורי המשולב בקומת הקרקע של אחד המבנים, חצרות בין המבנים לגינון, מתוכנן שטח ציבורי כחלק מהבינוי בקומת קרקע וקומה א' בשטח של כ-450 מ"ר. חניון תת קרקעי בבינוי של 85% משטח המגרש שבו מקומות חניה עבור הדירות הקיימות בלבד בתקן חניה 1:0.37. תמהיל הדירות המוצע מגוון ויכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

קווי הבינוי המוצעים: 3 מ' קדמי/ אחורי וצדי דרום מזרח ומערב, ו 1 מ' קידמי צפוני לרחוב עין גב. מרווח בין המבנים 9 מ'. תכסית מוצעת עד 60%.



תכנית קומת קרקע ופיתוח עירוני





חתך עקרוני מזרח מערב

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
384.2%	100% (בנוי בפועל)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
15,200	4178 (בנוי בפועל)	מ"ר	
-	32%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	1355 מ"ר (משתנה)	מ"ר	
6 קומות + קומת גג חלקית	3	קומות	גובה
28.8	10	מטר	
58.5%	32%		תכסית
54 תת"ק	0 בתחום המגרש		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תת ועדה התקיימה ב-6.10.2022 ובה אושר המתווה הבא להתייעצות עם הציבור :

בעלי דירות גובלים

שלב השיתוף:

טרם דיון בוועדה המקומית

יעדי שיתוף:

הצגת התוכנית לכלל התושבים מתן מענים לשאלות וסוגיות שיועלו על ידי המשתתפים

בעלי עניין:

כלל תושבי שכונת יד אליהו ובעיקר התושבים הגובלים (עין גב-מבוא ביתר – לוחמי גליפולי)

כלי השיתוף המוצע:

מפגש להצגת התוכנית, שאלות ותשובות

מוצע לקיים מפגש נוסף בשלב התכנון המפורט בנוגע לשימושים במבנה הציבורי המתוכנן

במתחם.

כלל בעלי הדירות

הוצג הרקע ומספר פגישות שהתקיימו בחודשים האחרונים.

מוצע שיתקיימו מפגשים נוספים לכלל בעלי הדירות ב שתי אבני דרך נוספות-

•לאחר אישור הפקדת התכנית

•לאחר אישור התכנית בוועדה

נציגות הדיירים

קיימת נציגות דיירים מוסמכת ופעילה בכל הבניינים. הוצגה הפעילות המתמשכת מול נציגות הדיירים ובשיתופה.

מוצע להמשיך בקשר הרציף עם הנציגות, ולבחון חיזוק נציגות בבניין עין גב6

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	4-10-2006
6 - - '22-0006	507-0891648 תא/מק/5043 - התחדשות עין גב 4-10 דיון בהפקדה

חוו"ד יח' אסטרטגית:

שטחים למוסדות ציבור: בשל ההיקף המצומצם של התכנית, ההמלצה היא להקצות שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ- 450 מ"ר (המשקף איגום של השטח הבנוי הנדרש עפ"י הפרוגרמה). השטח ימוקם ככל הניתן במבנה אחד בקומת הקרקע + הקומות מעל.

שטחים פתוחים לציבור: המענה יינתן במסגרת המרחב הפתוח במפלס הקרקע באמצעות הגדרתו בזיקת הנאה לציבור. על התכנון המוצע ופריסת הבינוי העל והתת קרקעי להבטיח את המשך קיום העצים שיזוהו כבעלי ערך (במסגרת סקר עצים שיערך בתחילת תהליך התכנון).

חות הדעת אגף התנועה ובהתאם לחוו"ד התחבורתית:

נפח תנועת כלי הרכב שהפרויקט מוסיף למצב הקיים הוא קטן מאוד, כ- 50 תנועות בשעת שיא. התכנית המוצעת משפרת משמעותית את חתכי הרחובות הגובלים מצפון ומדרום על ידי הרחבת המדרכות, שמירה על עצים קיימים ותוספת עצים.

בסביבת הפרויקט, במרחק קטן מאוד, קיימת תחבורה ציבורית רחבה ובנוסף מקודמים שני פרויקטים של מתע"י (הקו הסגול, וקו מטר).

זמן ביצוע: מיידי

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**

יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).

הבניין המאתגר ביותר הינו עין גב 6 - שם בעלי הדירות מעוניינים לחתום על הסכמה רק מול היזם שיבחר, לאחר שלב מכרז היזמים. לבניין זה שני נציגים פעילים המעורבים בפגישות הנציגות ובקידום הפרויקט. לטענתם הדירות בבניין שלהם ייחודיות, מכיוון שלא ביצעו הרחבה, ולכן עליהם לקבל תנאים ייחודיים במסגרת הפרויקט.



התוכן	מס' החלטה
4-10-2022 - התחדשות עין גב	23/02/2022
דיון בהפקדה	6 - 0006 - 22

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0891648	שם התכנית ת.א/מק/5043 - התחדשות עין גב 4-10	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכלית תמר פרצוב
פרטי הוועדה והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרישות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל אביב יפו
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרור			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

+ התכנית מאפשרת מעבר להולכי רגל הסחבר בין רחוב עין גב ורחוב מערות ביתר, וזיקות האה להרחבת מדרכות.	סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מסומן - רחוב מדרכות	בכל שטח התוכנית, למי המסומן בתשריט אוורוי היעוד, בגספת העיצוב האירומי ואו בגספת התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים הסאונדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב מסומן
+ קיימת חוות דעת תחבורתית + התכנית מוסילה וכות דרך של 227 מ"ר לרחוב מקומי עין גב תקן חניה 0.3-0.6 מתואם עם אנף התנועה. ולא נרות מ 54 חניות. חנית אוטומטים ואוטומטים עפ"י החקך	3.8.1 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	נספה תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)
+ התכנית אינה בעלת חשמה סביבתית וניתנה התייחסות הרשות העירונית לאיכות הסיבה הוטמש בתקנון דרישות האנף לבניה ירוקה	איכות סביבה בניית ירוקה 4.4.3		איכות סביבה - סעיף 4.4 בניית ירוקה (4.4.3) חניות מרחביות (4.4.4) טשאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ התכנית מציעה שטח מני מבניה בתת ועל חקרק בחפיכה של מרות מ- 15% מנימוקים של יעילות החניון בכסף לאישור הועדה המקומית קיים נספה ביוב וזיקה	סעיף 4.6.4 זיקה 4.6.5 ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: זיקה (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שילוח בשטח זיקה בסעיף 4.6.4 (לפי סעיף 4.6.2)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (1א), (2), (3), (4), (5) ו- (17) שבו.
	מ2 (א) למעט: (1א) - קביעה או שינוי נובה וקומות, (2) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (3) - הנדלת מספר היחיד, (1א) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (1) איחוד חלקוק של מרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
+ הרחבת רחוב רחוב עין גב	סעיף קטן (2) הרחבת ותארכת דרך בתוואי מאושר בתואם למפורט בסעיף
+ שינוי קווי בניין	סעיף קטן (4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ קביעת הוראות בניו ועיצוב קביעת תכנית של 57%	סעיף קטן (5) שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אורכיכליים
+ קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור, הריסת מבנים בתחום התכנית	סעיף קטן (19) קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חקפת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתואם למפורט בסעיף.

הצהירי והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם ושם משפחה
16.2.2022		02533278	אחוד כרמלי, אדר"ב
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם ושם משפחה
16.2.2022		2438976-9	היראלה אברחם און, עיידי

ה סג"מ | 2022

העתיקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוזכרית ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373/2021

חוו"ד הצוות:

עקב חשיבות התכנית ועמידתה במדיניות העירונית לפיתוח יד אליהו ושמירה על המרקם השכונתי, מוצע לוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית.

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בפועל בכפוף לתנאים הבאים:

1. לתיקון אחוזי השטח הפנוי מבניה על ותת קרקעי ל15% בחפיפה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/תא/מק - 507-0778662	23/02/2022
דיון בהפקדה	7 - - 0006-222ב'

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב חיים בר לב פינת בושם, שכונת לבנה.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום: רחוב חיים בר לב מצפון, רחוב בושם ממערב, מתחם חינוך מדרום ומבנה מגורים ממזרח.
כתובת: דרך בר-לב חיים 104-106, שכונת לבנה תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	כל הגוש	124	201, 191-192

שטח התכנית: 3.850 דונם

מתכנן: גל אור פישביין אדריכלים

יזם: מגדלי גאון תל אביב בע"מ, היישוב החדש בע"מ

בעלות: בעלים פרטיים + חלמיש חבי ממשל-עיר לדיור

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. 16 י"ד בכל בניין, סה"כ 32 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	104-106 - בר לב
7 - - '0006-22	507-0778662 תא/מק/4499 - דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- יעוד מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4-2.5
- מתחם להתחדשות עירונית – 907א – כפר שלם רבתי
- רח"ק מקסימלי 5
- גובה בניה מקסימלי 15 קומות כולל בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות.
- נספח תחבורה- דרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים

תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב (02.12.20):

- מסמך המדיניות מנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו.
- במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי, מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון ועידוד החצייה.

מצב תכנוני קיים :

- תמא/1 (בתוקף מ-12/02/2020)
- תמא/34/ב/4 (בתוקף מ-16/08/2007)
- תא/5000 (בתוקף מ-22/12/2016)
- תא/23/א/4 (בתוקף מ-12/08/2010)
- 507-0271700 תכנית צ' (בתוקף 18/07/2016)
- יעוד קיים: מגורים, דרך.
- שטח התכנון: 3.858 דונם (לפני איחוד וחלוקה כולל דרכים)

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית בשכונת לבנה, תוך חידוש מלאי הדיור, הוספת שטחים מבונים לרווחת הציבור וחידוש המרחב הציבורי.

התכנית מציעה מרחב משולב מגורים, מסחר ושטחי ציבור בשכונת לבנה כחלק מהתפתחות הדופן של רחוב חיים בר לב ובהתאם למדיניות הקיימת.

מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית לגבי רחוב בר לב.

הבניינים מלווי רחוב כך שנוצר חלל פתוח משותף בין המגרש לבין בית הספר הסמוך למגרש.

לאורך רחוב חיים בר לב ורחוב בושם מוצעת הרחבת מדרכה משמעותית לשם נטיעת עצי צל, שבילי אופניים ולרווחת הולכי הרגל.

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים, מסחר, זיקת הנאה, דרך מוצעת, דרך ושטחים ציבוריים בנויים.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא/507-0778662	23/02/2022
דיון בהפקדה	7 - - 0006-222

זכויות בניה :

סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
5826	209.8	5826							חניה
			30.1%	3707			62.3%	7672	מגורים
524			.089%	11		150	2.95%	363	מסחר
550	3.59%	84	.78%	96			3.7%	454	מבנים ומוסדות ציבור
12,302	213.4%	5910	30.96%	5910		150	69.0	8489	סה"כ

סה"כ לרח"ק : 12,302 מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד : עד 103

שטח התכנון חדש : 3.85 דונם

צפיפות : 103 יח"ד ל 2.784 דונם 37 יח"ד/דונם.

שטח ממוצע ליח"ד : 85 מ"ר ('פלדלתי')

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 46

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 54

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3

סה"כ יח"ד : 103

*תמהיל יחידות הדיור הסופי יאושר לעת תכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

התכנית מציעה בינוי מלווה דופן לרחובות ההיקפיים בהתאם למדיניות 'תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב'. הבינוי מחולק לשני מבנים האחד מרקמי והשני מגדלי, הפונה לרחוב הראשי. קומת הקרקע קובעת בתחומה מסחר הפונה הן לרחובות ההיקפיים והן לחצר הפנימית תוך יצירת מרחב ציבורי נגיש ומיטבני. הבניין מתוכנן סביב חצר הפנימית לשימוש הדיירים.

גובה קומות: המבנה המרקמי לא יעלה על 9 קומות והמבנה המגדלי לא יעלה על 24 קומות.

תכסית: תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60%.

קווי בניין: צפוני : 5 מטר. דרומי : 6 מטר. מזרחי : 5 מטר. מערבי : 5 מטר.



מבט מכיוון צפון לפינת רחוב בר לב בושם.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

- כניסת רכבים לתת הקרקע תתאפשר רק מכיוון רחוב בושם, כמצוין בנספח התנועה.
- מספר מקומות החניה יהיה 1:0.8 או ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הנמוך מבניהם.
- רמפת הירידה תוקם בתחום הבינוי בלבד, מרח' בושם.
- תוואי שבילי אופניים במקביל לתחום המגרש ברחוב חיים בר-לב, בהתאם לנספח תנועה ופיתוח ולתכנית 'מהיר לעיר'.
- חניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בחדרים \ אזורים פתוחים המיועדים לכך בסמיכות לגרעינים.
- היקף שטחי המסחר אינו מצריך שטחי חניה עבור פריקה וטעינה.

כניסות למבנים: הכניסות למבנים ישולבו לאורך החזית המסחרית מהרחובות ההיקפיים.

התייחסות לסביבה:

יצירת בינוי מלווה רחוב המגדיר חזיתות מסחריות לאורך רחוב בר לב בגבול הצפוני ורחוב בושם בגבול המערבי של התוכנית תוך מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית. בזיקה לחצרות פנימיות בשכונה, המבנים מגדירים חצר פנימית עם גישה נוחה וחיבור ישיר ללא הפרשי מפלסים עם החלק הדרומי. החצר המרכזית פתוחה מכיווני צפון, מערב ודרום ומאפשרת מגוון של פעילויות. חלק בלתי נפרד ממסמכי בתכנית הינו דוח אקלימי המתייחס להצללות ורוחות וחוות דעת לצמצום צריכת האנרגיה וההשפעה על הסביבה.

ע"פ הדוחות הבינוי אינו מהווה מפגע מבחינת רוחות והצללה. סעיף 6.4 בהוראות התכנית קובע הנחיות לאורור, חוות דעת אקוסטית, אשפה, מניעת רעש בשלב ההקמה, קרינה וצמצום מטרדים אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן, יהיו בדירוג אנרגטי בי לפחות לפי תקן 5282 ויהיו ערוכים להתקנת מערכות פוטו וולטאיות.

התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:

- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכללנית תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום הבניה הגבוהה, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה ומיקומו בנקודת מפתח המתאימה לתכנונית כמוקד עירוני

ניהול מי נגר:

תשמר תכסית תת קרקעית איכותית פנויה של לפחות 15% לחלחול והשהיית מי נגר עילי. מסמכי התכנית כוללים נספחי תשתיות, ביוב ומים, ודו"ח הידרולוג לניהול מי נגר.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
103	32	מספר יח"ד	
4.5	1.13	רח"ק	
85 מ"ר [עיקרי+ממ"ד]	75 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
450%	113%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
13670	3328	מ"ר	
462.14%	28.25%	אחוזים	זכויות בניה

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 106-4499 - תא/מק/507-0778662	23/02/2022
דיון בהפקדה	7 - - 0006-222

12,302 מ"ר	832	מ"ר	למגורים
4%	לא רלוונטי	אחוזים	זכויות בניה לשטחים ציבוריים
550 מ"ר	לא רלוונטי	מ"ר	
3.5%	לא רלוונטי	אחוזים	זכויות בנייה למסחר
524 מ"ר	לא רלוונטי	מ"ר	
9-24 קומות	5 קומות	קומות	גובה
עד 60%			תכנית
1:0.8 או ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם.			מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור התקיים בתאריך 4.1.2021 מפגש מקוון בהנחיית לואיס בר ניר מחברת 'אורבניקוס' בהשתתפות של כ- 30 מתושבי המרחב, נציגי עיריית תל אביב-יפו, היוזמים ועורך התוכנית.

במפגש הועלו שאלות לגבי שלבי התכנון ומשך זמן התהליך, התייחסות למבנה הציבורי, אופי הבינוי המוצע, שטחי המסחר בתכנית ואופיים ושאלות ליזמים שקיבלו מענה באופן אישי לאחר מפגש זה.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

בפרוגרמה שנערכה לשכונות לבנה וידידיה נמצא כי השכונה נהנית מהיצע רב של שטחים פתוחים לציבור. לעומת זאת, שטח המגרשים המיועדים למוסדות ציבור עונה על הדרישות הפרוגרמטיות של האוכלוסייה הקיימת בלבד. בעת תכנון תכניות לתוספת יחידות לשכונה יש לדאוג למתן מענה פרוגרמטי עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית, בהתחשב במגבלות התכנון. בהתאם לכך, ובהתחשב בשטח המגרש המצומצם, ההמלצה היא להבטיח שטחי ציבור בנויים במסגרת הפרויקט הסחיר בהיקף של כ- 550 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0778662	שם התכנית תא/מק/4499	מגיש התכנית מגדלי גאון תל אביב בע"מ	עורך התכנית גל אור פישבין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקי 22.12.2016).	62 א. (3) חוק התריב התשכ"ה	<p>התכנית ממוקמת בפינת הרחובות חיים בר לב ורחוב בושם, בשכונת לבנה. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת מינוי בינוי למגורש בשטח של כ- 3 דונם.</p> <p>בתכנית בנינו מלווח רחוב הכולל עירוב שימושים: מגורים, מסחר ושטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. התכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לעבר רחוב בושם ומגדל (עד 24 קומות) לעבר דרך חיים בר-לב, כך שבשניהם מסחר/דופן פעילה בקומות הקרקע כלפי הרחובות. בנוסף כוללת התכנית שטחים עבור מבני ציבור, קומות מרתף לשימושים טכניים, מחסנים וחניה תת קרקעית.</p> <p>התכנית כוללת זיקות הנאה לאורך הרחובות המרחב הציבורי. התכנית כוללת הוראות לגבי תחוקת המבנים וקרן הויגית לטובת בעלי הנכסים.</p> <p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחומה.</p>

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
טבלה 5 מסמנת עורך במסמך מדיניות מדיניות לרחוב לחיי-בר לב תא/מק/9099 אושרה ביום 02/12/20	מתחם 907א: יחילו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית בסעיף 5.3.2	מתחם 907א: ייכפר שלם-רבתיי בסמ"ח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטווח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
+	סעיף 5.3.2 (ג) ניתן נושפת, רחייק לאזור היעד		
ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתוכנית המתאר: • מגורים • דרך מאושרת • דרך מוצעת	• סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניית מקבץ ראשי למגורים עירונית	• אזור מגורים • בבנייה עירונית • רחוב עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.
+			
אזור מגורים בבנייה עירונית: + סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.4 (א) + סעיף 3.2.4 (ג) 27 יחיד לדונם נטו	אזור מגורים בבנייה עירונית: • סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.4 (א) מקבץ ראשי: מגורים • סעיף 3.2.4 (ג): צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד/ד' נטו	• אזור מגורים • בבנייה עירונית • תזית מסחרית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+			
סעיף 3.2.4 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ג) התכנית קובעת שטחי ציבור מבוזים.	• סעיף 3.2.4 (א) (4) נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 • סעיף 3.1.1 (ג) - שימושים כללים הוספת שימושים כללים: למבנים ומסחר ציבור	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – ככל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
רחייק 4.5 בהתאם להוראות התחדשות עירונית בתוכנית המתאר (רחייק מרבי 4+1)	• סעיף 3.2.4 (ג) שטחי בניה מרביים. רחייק בסיסי: 2.5 רחייק מרבי: 4 תוספת רחייק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית	• אזור מגורים • בבנייה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+			

<p>+ + +</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.1.4 (ב) מוחסם התחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) מורסות למגורים סעיף 3.1.4 (ז) תוספת שטח עבור מצללות או סככות על לשימושים ציבוריים 	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוס 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p>+ +</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת קרקע. התכנית מסמנת לתכנית עו.</p>	<p>בהתייחס לתנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 3.1.5 (ז): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה הבנייה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות. אפסרות לבניה נקודתית חריגה לשיבתה סעיף 5.3.2 (ג) אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית טאמשר עליה במדרגה אחת של גובה עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניות נקודתית חריגה לשיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א)</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ב)</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה וקומות</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 והוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניות בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג)</p>	<p>סעיף 4.2.6 (ב) מספר קומות גבוה מחקבוע בנספח עיצוב עירוני</p>	<p>סעיף 4.2.6 (ב) מספר קומות גבוה הבניה וקומות</p>	<p>הקצאה לצרכי עיבוד - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפיקד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאז מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

הוראות גובה ועיצוב

הוראות עיצוב עירוני

<p>תכנית כוללת את דרך בר לב - רחוב עירוני</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.6.1 (א) + סעיף 3.6.1 (א) + סעיף 3.6.14 רחוב עירוני: דרך בר לב רחוב מדרכה לא יפחת מ-8 מ' + סעיף 3.6.14 רחוב מקומי: רחוב בושם מדרכה לא יפחת מ-5 מ' + 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי 	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בחשריט אוזרי היעד, בגססה העיצוב העירוני וזאו בגססה התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגורה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,</p>	<p>סדרת עירוני</p>
<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.8.1 (א) + התכנית כוללת מערך אומנים סעיף 3.8.2 (א) (ב) + דרכים: דרך עורקית רב עירונית כלפי בר-לב קו חניוני לא יפחת מ-5 מ' סעיף 3.8.2 (ה): הרחבת רחוב בושם - דרך מקומית + סעיף 3.8.7: תקן חנייה + התקן חקבוע בתכנית למגורים הינו 0.8 או לפי התקן ותקף בעת הוצאת היתר, חקטן מבניחם. ליתר השימושים יקבע לעת הוצאת חויתר. 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.8.1 (א) סעיף 3.8.2 (א) (ב) דרכים: דרך עורקית רב עירונית סעיף 3.8.2 (ה): דרך מקומית סעיף 3.8.7: תקן חנייה 	<p>נססה ותחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>התכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבויות תובא במני הוועדה המקומית + סעיף 4.4.3 בניה ורוקה + 	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.4.1 (ב)- התכנית נובלת בדרך עורקית רב עירונית. סעיף 4.4.1 (ד) – שימושים מעורבים של סגרים מצד אחד, ותעסוקה וזאו מסחר וזאו מלונאות מצד שני. סעיף 4.4.1 (ח)- התכנית מאפשרת בנייה מעל 20 קי 	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ורוקה (4.4.3)</p> <p>החיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>הנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>התכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.6.4 ניקוו + תישאר תכנית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מהמגרש. סעיף 4.6.5 נספה ביוב- התכנית כוללת נספה זה + 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.6.4 ניקוו סעיף 4.6.5 ביוב 	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>4.6 – סעיף תשתיות – פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>התכנית</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)													
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורטיים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.												
	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תשלום שטחי בנייה ברשות עירונית												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מותר הסעיף</th> <th>סעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>איחוד וחלוקה</td> <td>סעיף (א)1</td> </tr> <tr> <td>הרחבת דרך</td> <td>סעיף קטן (א)2</td> </tr> <tr> <td>קביעת קווי בניין</td> <td>סעיף קטן (א)4</td> </tr> <tr> <td>הוראות ביטוי</td> <td>סעיף קטן (א)5</td> </tr> <tr> <td>קביעת זיקות הנאה וחריטת מבנים</td> <td>סעיף קטן (א)19</td> </tr> </tbody> </table>	מותר הסעיף	סעיף	איחוד וחלוקה	סעיף (א)1	הרחבת דרך	סעיף קטן (א)2	קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)4	הוראות ביטוי	סעיף קטן (א)5	קביעת זיקות הנאה וחריטת מבנים	סעיף קטן (א)19
מותר הסעיף	סעיף												
איחוד וחלוקה	סעיף (א)1												
הרחבת דרך	סעיף קטן (א)2												
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)4												
הוראות ביטוי	סעיף קטן (א)5												
קביעת זיקות הנאה וחריטת מבנים	סעיף קטן (א)19												

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	025332735		15.2.22
הוועף המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2439976-9		14.2.2022

השקפים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף ומחשוב מזכירות ועדת מחוזית
צוות הכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

- מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות בהתאם לסעיף 2.
 - הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
- מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים:
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטח חתימה על הסכמים, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-22

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: תכנית העיצוב והבינוי מתייחסת למתחם 03 (כמסומן מטה) ותחומה בדרך השלום מדרום ובהמשך רחוב חפץ חיים ממערב.

התכנית הינה חלק מתכנית תא/מק/4491 'תע"ש השלום', להלן התכנית הראשית.

כתובת: דרך השלום 15



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6150					1,3
7094					101

מתחם 03 כהגדרתו בתכנית הראשית תא/מק/4491 "תעש השלום" כולל את תאי שטח: B104 A505 A104 ו-B505

שטח תכנית העיצוב: 6.8 דונם

אדריכל תכנית: מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: תמא תכנון מרחב אורבני

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

יועץ בנייה ירוקה: יוזמות

בטיחות: לבטח הנדסה

יועץ תנועה: אלבר אנדריא

תברואה: יוזמות

חשמל: אסף בן אשר

אגרונום: דר' רקפת גבאי

הידרולוג: צוק הידרולוגיה

מיגון: מרחב מוגן – רמי לוי

נגישות: עדי הדר פינקל

יזם: שיכון ובינוי

בעלות: **מגרשים A104 ו-A505** בחכירת שיכון ובינוי נדל"ן מרמ"י

מגרשים B104 ו-B505 בבעלות קק"ל

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת ברובה על מגרשי תעשייה אשר פונו. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים. במגרש הסמוך ממערב, תא שטח 300, שוכן מבנה תע"ש אשר הוגדר כמבנה לשימור. בשטחה הצפוני של התכנית הראשית מקודמות בימים אלה עבודות טיהור מי התהום ביוזמת עיריית ת"א-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תא/מק/4491-תע"ש השלום – מתן תוקף 30.01.19

מרחב תעש השלום ממוקם לאורך דרך השלום מדרום, רחוב עליית הנוער ממזרח, במבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב. שטח התכנית כ-55 דונם.

התכנית כוללת בינוי למגורים, מסחר בקומת הקרקע שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים והכל בדגש על אזור מגורים מוטה הולכי רגל המתחבר לשכונות המגרים הקיימות סביב.

בהתאם לתכנית הראשית, תנאי למתן היתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. ניתן לקדם תכנית/יות עיצוב ע"פ המתחמים הקבועים בנספח הבינוי. תכנית עיצוב זו מתייחסת למתחם 03 על פי הגדרתו בנספח הבינוי של תכנית תא/מק/4491 (מגרשים A104, B104, A505, B505).

תת"ל 102 - בתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102 – התכנית לקו המטרו 2M במטרופולין ת"א. התוכנית נועדה לקבוע רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

תכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-22ב'

מצב תכנוני מוצע :

מתחם 03, נשוא תכנית עיצוב זו, כולל 2 מגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (A104 ו-B104) ו-2 מגרשים ביעוד שטח פרטי פתוח (A505 ו-B505).

בשני המגרשים ביעוד מגורים מתוכננים 2 מבנים המשלבים בין בינוי מרקמי (7 קומות) לבין מבנה רב קומות (23 קומות). המבנים כוללים סה"כ 328 יחידות דיור (164 יח"ד לכל מגרש), קומת קרקע מסחרית כוללת קולונדות ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' הפונות לדרך השלום וחפץ חיים ושטח פתוח בין המבנים.

תכנית העיצוב חלה על כלל מתחם 03, אולם כיוון שמגרש A104 הינו המגרש הראשון בתכנית אשר יצא לשיווק נכון למועד הדיון, התכנון המוצע מציג מצב שבו מגרש A104 יהיה הראשון שיבוצע. עיקרון השלבויות בא לידי ביטוי בעיקר בתכנון קומת הקרקע, המרתפים, בגישת הרכבים למגרש, רחבות כיבוי האש ובמערך פינוי האשפה, הזמני והסופי.

התכנון המוצע במסגרת תכנית בינוי העיצוב האדריכלי מפורט בשני שלבים :

שלב א' - זמני, מגרש A 104 ו A505

שלב ב' - עתידי, השלמת הבינוי והפיתוח בכלל מתחם 03 (מגרשים B505 B104)

מטרות התכנון :

- מתן הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות התכנית הראשית, סעיף 6.2 להוראות התכנית.
- מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, קביעת מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח, גובה מבנים, מספר קומות וגובהן, נסיגות בקומות העליונות, מיקום והיקף חזיתות מסחריות, זיקות הנאה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ושלבויות.
- העמדת מבנים, תוך שמירה על 70% מאורך חזית המבנים הפונה לרחובות דרך השלום בחפיפה לקו הבניין, קביעת קווי בניין פנימיים.
- קביעת מימדי שטח פתוח בין מגרשים המגורים (קווי בניין פנימיים)
- עיצוב המבנים וחומרי גמר, עיצוב הקולונדה בדרך השלום וברחוב חפץ חיים.
- פיתוח נופי, בתי גידול, נטיעות עצים ושימור עצים קיימים, עבודות תשתית.
- בניה ירוקה כולל התייחסות לחזית חמישית, פתרון החדרת והשהיית מי נגר עילי, ייצור אנרגיה, חסכון במים.
- קביעת הנחיות זמניות ועתידיות בדבר תנועה חניה ותברואה משלב א' (בינוי במגרש A104)
- ועד לשלב השלמת מתחם 03 (בינוי במגרש B104)
- סידורי תנועה וחניה.

תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית ומציגה בנוסף חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות שיובאו לדיון בוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-222

החלופה מותנית באישור ההקלות (כולן או חלקן) בשלב היתר הבניה.
עיקרי החלופה הכוללת צורך בפירסום ההקלות:

הקמת שני מבנים במגרשים A104 ו-B104 כאשר בכל מגרש מוצעות עד 180 יח"ד בגובה של עד 23 קומות (לא כולל קומה טכנית) ובניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות.
ההקלות שתפורסמנה למימוש חלופה זו:

1. תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחובות דרך השלום וחפץ חיים לטובת שיפור התכנון.
2. צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
3. פינוי אשפה על קרקעי בשלב א'.
4. הצפפה של עד 10% במסגרת הקלת שבס מ- 164 יח"ד למגרש ל- 180 יח"ד בממוצע ללא תוספת זכויות ובכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.
5. חניות- ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים וקביעת תקן 0 עבור יחידות התוספת מכח שבס.

טבלת נתונים:

תכנית תא/מק/4491		
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104)	מגורים עיקרי	28,056 מ"ר
	מסחר עיקרי	1,252 מ"ר
	סה"כ שטחים עיקריים	29,308 מ"ר
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104), כולל שטחי שירות של מגורים + מסחר	שטחי שרות	11,472 מ"ר
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104), מחושב לפי ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד	מרפסות	3,936 מ"ר
23 מעל הכניסה הקובעת, 5 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה, לפי סעיף ד בטבלה 5.	גובה	23 עד קומות + קומה טכנית
		95 מטר
לפי הערה ג' לטבלה 5	קולונדה	עד 2,000 מ"ר לשני המגרשים
	תכסית על קרקעית מקסימלית	75%
סך תכסית המרתפים מחושבת מתוך שטח מגרשי המגורים והשפ"פ יחד (B505 + B104, A505 + A104)	תכסית מרתפים מקסימלית	85%

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - 0006-222'ב'

צפיפות לפי מגרשים

מס' מגרש	צפיפות לפי תב"ע	צפיפות לפי תב"ע + שבס (חלופה עם הקלות)
A104	164 יח"ד	180 יח"ד
B104	164 יח"ד	164 יח"ד
סה"כ	328 יח"ד	344 יח"ד

תמהיל מוצע:

תמהיל ל-328 יח"ד (164 יח"ד למגרש)

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד : 96
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 86
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 204
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 38

תמהיל כולל הקלות ל-344 יח"ד (180 יח"ד למגרש להשכרה, כולל הקלת שבס +10% 164 יח"ד למגרש

הצפוני ללא שבס)

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד : 80
מספר יח"ד ששטחן 35-66 מ"ר : 82
מספר יח"ד ששטחן 66-86 מ"ר : 70
מספר יח"ד ששטחן 86-115 מ"ר : 133
מספר יח"ד ששטחן 116-139 מ"ר : 53
מספר יח"ד ששטחן מעל 130 מ"ר : 6

* אין להסתמך על הנתונים המופיעים בסעיף זה לאישור שטחים, שימושים, מספר יחידות דיור ונפחים.
כל הנתונים מבוססים על התכנית הראשית והקלות שתפורסמנה במסגרת היתרי הבניה.
נדרש אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - - '22-0006

הדמיות המבנים
מבט מדרך השלום (ללא הקלה)



מבט מדרך השלום עם הקלה במס' קומות במרקמי





תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

העיצוב האדריכלי

א. תיאור כללי:

התכנית למתחם 03 כוללת שני מגרשים למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (A104 ו-B104), ושני מגרשים ביעוד שטח פרטי פתוח (A505 ו-B505). לשני המגרשים עקרונות בנייה זהים המגדירים את העמדת המבנים ביחס לרחובות ולמרחב הפנימי, ומציעים בינוי מרקמי בן 7 קומות, לצד מגדלים בצמתים בגובה 23 קומות + קומה טכנית על גג המבנה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. גובה הבניה לא יעלה על 95 מטר.
2. מס' קומות – עד 23 קומות על קרקעיות, ועד 5 קומות מרתף. בנוסף, תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה, בהתאם להערה ד לטבלה 5 בתכנית הראשית.
3. לאורך הרחובות דרך השלום וחפץ חיים תותר בניה מרקמית של 7 קומות.
4. גובה קומה טיפוסית יהיה בין 3.3-3.6 מ' ברוטו, פרט לקומה טכנית על גג המבנה אשר גובהה יהיה עד 5 מ' ברוטו.
5. קומת הקרקע תתוכנן בגובה 6 מ' ברוטו.

ג. קווי בניין:

צידי – מזרחי (לתא שטח A 505, B 505): 0 מ',
 קידמי – דרומי (לדרך השלום): 0 מ' (4 מ' בקומת הקרקע).
 הבינוי נצמד לקווי בניין באופן מלא וב 100% מאורך החזית במפלס הקרקע וכן בקומות 01-03 באמצעות מרפסות מבונות. מקומה 04 ומעלה ישנה נסיגה בעומק של כ 1.6 מ' של כ- 30% מאורך החזית.
 צפוני-צידי (לתא שטח B 505): 0 מ'
 קידמי מערבי (לרחוב חפץ חיים): 0 מ' (4 מ' בקומת הקרקע), המבנה ממוקם 0.8 מ' מגבול המגרש ורוחב הקולונדה המבוקש יצטמצם ל-3.2 ברוטו, וזאת על מנת להקטין את הבלטת המרפסות לרחוב- בכפוף לפרסום ואישור הקלה.
 קו בניין צידי (בתוך מתחם 03) בין מגרש A 104 ל B 104 – 4 מ',
 מרווח מינימלי בין המבנים – 8 מ'.
 קווי בניין פנימיים למרחב הפנימי הפתוח יקבעו (פרופורציות של 52 מ' אורך ו-22 מ' רוחב לפחות):
 A104 -אחורי צפוני: 26 מ', צידי מזרחי: 22 מ'
 B104 -אחורי דרומי: 26 מ', צידי מזרחי: 22 מ'
 קו הבניה הפנימי המזרחי וקו הבניה הקדמי מערבי (לרחוב חפץ חיים) יהיו תואמים בין המגרשים ומחייבים למגרש הצפוני.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - '22-0006

ד. מרפסות:

1. לא תותר הקמת מרפסות מדלגות
2. ניתן להבליט מרפסות לכל החזיתות (למעט רחוב חפץ חיים) מעבר לקווי המגרש והבניין בהתאם למותר בחוק התכנון והבניה והמצויין בנספח הבינוי של התבע.
3. המרפסות הפונות לרחוב חפץ חיים לא תבלוטנה יותר מ 0.5 מ' מעבר גבול המגרש וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים ברחוב.
4. יתאפשר שינוי בתכנית המרפסת החל מקומה 09 ביחס לקומות התחתונות, לרבות העמקה של המרפסות ל-1.6 מטר לכיוון רחוב חפץ חיים וזאת במטרה לאפשר נטיעת עצים במרחק של 3 מ' מהנפח הבנוי.

ה. תכסית:

תכסית הבניה המרבית בכל מגרש תהיה עד 75%

ו. העמדה:

הבניין יתוכנן בשפה אדריכלית פשוטה ונקייה. תותר נסיגות מקומיות בין הבינוי המרקמי למגדלי, בהתאם לתכנון.

הבינוי הנפחי במגרשים A 104 ו-B104 הינו כתמונת ראי. בצמתים מתנשא הבינוי הגבוה למגדל של 23 קומות + קומה טכנית על גג המבנה, ואת הרחובות דרך השלום וחפץ חיים מלווה בינוי מרקמי בגובה של עד 7 קומות. קונטור המבנים בצורת "ח" מייצר שטח פתוח הפונה מזרחה לכיוון שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח מרכזי.

ז. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

חומרים חיפוי החזיתות בשיטת תלייה יבשה בבינוי מלווה דופן, יותר שימוש בטיח.

1. חומרי גמר בחזיתות:
 - חומר עיקרי: חיפוי קל (אלומיניום/ פייברצמנט/ HPL או אחר) בגוון בהיר.
 - הדגשות וחיפויים נוספים: חיפוי קל(אלומיניום/ פייברצמנט/ HPL או אחר), שילוב מספר גווני חיפויים – אפור, דמוי עץ, אחר – גוונים לבחירת אדריכל תוך עמידה בהנחיות המרחביות לנושא זה.
2. זכוכית: רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%. סוג הזכוכית והחלונות יהיו בהתאם לתקן, הנחיות אקוסטיקה, בידוד תרמי והנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.
3. חומרי הגמר יתאמו להנחיות המרחביות ויאושרו בשלב היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-222ב'

פרגולות

- הקמת פרגולות בקומת הגג ובקומות הביניים: מתוכננת פרגולה ללא נסיגה להשלמת הנפח הבנוי.
- גובה תחתית הפרגולה יהיה מקסימום בגובה תחתית תקרת הבטון של דירת הגג
- חומרים: תותר פרגולה בנויה בגמר לפי החזיתות או פרגולה מחומרים קלים כדוגמת פלדה + מילאת מרישי אלומיניום או עץ
- הפרגולות יאושרו בהיתר הבניה ויתאמו לדרישות החוק.

חזית חמישית:

- גובה קומה טכנית על גג המבנה יהיה עד 5 מטר.
- בבניה מלוות דופן, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. בנוסף, בפרויקט מתוכננים מסתורי מערכות קומתיים.
- יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית.
- יתרת שטח גג בינוי מלווה דופן (בינוי מרקמי) אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית באמצעות גינון וריצוף.
- תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים, בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
- מערכות טכניות יוסתרו ויטפולו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ 80% או ככל הניתן מסך שטח הגגות במגבלות התכנון המפורט (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

סככות פאנלים סולאריים:

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית בהתאם למסקנות סקר האנרגיה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

הצללות וסגירות חורף:

אזורים לסגירות חורף יוצגו במסגרת תכנית הפיתוח של תכנית העיצוב ואישורם יהיה בכפוף לאישור במסגרת רישיון עסק בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-222ב'

תליית כביסה

יתוכנן פתרון לתליית כביסה במתקן במרפסת דירתית לכל דירה כמוצג במסגרת תכנית העיצוב.

ח. קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנים תהיה מרחוב חפץ חיים.

קומת הקרקע

1. קומת הקרקע הינה קומה מסחרית. פרט לשטחי המסחר המותרים בקומה, מתוכננים בה לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים (בהתאם לשלבויות הפרויקט)
2. עיצוב הקולונדה בקומת הקרקע: מתוכננות קולונדות לרחובות דרך השלום ורחוב חפץ חיים. רוחב הקולונדה לדרך השלום יהיה 4 מטר ברוטו ולרחוב חפץ חיים 3.2 מ' ברוטו כפוף לפרסום הקלה ואישורה. שטח הקולונדה יסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לתכנית הראשית עד לחזית המבנה. הקולונדה תוגדר בדופן הבנויה באמצעות חזית מסחרית ולרחובות המקיפים אותה (דרך השלום וחפץ חיים) באמצעות עמודים עגולים במידות של כמטר במקצב קבוע של כ-5 מ' לדרך השלום וכ-6 מ' לחפץ חיים. יותר שינוי נקודתי במקצב העמודים לטובת גישת כלי רכב למגרש (רמפה ופינוי אשפה בשלב א').
3. גובה הקולונדה משתנה לאורך הרחובות בשל שיפועים במלפסי הרחובות. נדרש תאום סופי עם התכנית העירונית לשם קביעת מפלסי הרחוב ובהתאם גובה הקולונדה.
4. שלבויות הפרויקט והשפעתה על קומת הקרקע:
 - כניסת רכבים לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים, בשלב א' ממגרש A104 בחלקו הצפוני ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני. בשלב ב' תבוטל הרמפה וחדר האשפה משלב א', ובמקומה יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.
 - רמפת הכניסה לכלי רכב תהיה בתחום הנפח הבנוי. בשלב א' הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע. בשלב ב' הרמפה ממגרש B104 תהיה כולה בתחום הבינוי.
 - פינוי אשפה – בשלב א' ימוקם חדר הדסחנית בקומת הקרקע במגרש A104. בשלב ב', פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה בתת הקרקע, והשטח אשר שימש לחדר הדסחנית בשלב א' יבוטל ובמקומו יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.

שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע והמרתפים מתוכננים השימושים הבאים:

1. לובאים משותפים, חדרי דיירים, חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים נוספים.
2. יתאפשרו חללים לשימושים קהילתיים של דיירי הבניינים.
3. חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-22ב'

4. מיקום מערכות יעשה בנישות במסגרת נפח הבניין.

ט. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

י. תנועה

1. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים, בהתאם לסעיף 6.10.1 לתכנית הראשית. במסגרת היתר הבניה תפורסם הקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות האורחים.
2. הכניסה לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים. בשלב א' ממגרש A104 ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני.
3. רמפות הכניסה לרכב יהיו בתחום הנפח הבנוי.
4. בשלב א' תתוכנן רמפה אחת לרכב רגיל בתוך גבול הבינוי במגרש A104 בחלקו הצפוני, בסמוך לקו בניין צידי. הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע.
5. בשלב ב' תתוכנן רמפה אחת לרכב תפעולי (משאית פינוי אשפה) במגרש B104 בחלקו הצפוני. הרמפה תהיה כולה בתחום הבינוי. בבניית רמפה זו תבוטל הגישה ברמפה לתת הקרקע ממגרש A104.

6. מרתפים

- תותר הקמת עד 5 מרתפי חניה.
- חניות אופנועים לפי הנדרש בתקן, ימוקמו בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה בהתאם לדרישות העירוניות, שליש בפיתוח, שליש במחסנים בקומת הקרקע ושליש במרתף עליון בסמוך לגרעינים. סה"כ מוצעות 328 חניות אופניים לפי תקן 1:1.
- ינתן מענה בשלב א' לאחסנת האופניים כך שיבוצע הן בפיתוח והן בקומת המרתף העליונה ויאושר ע"י אגף התנועה כפתרון זמני.
- המרתפים יכללו חניה, מחסנים, חדרים טכניים וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע"1.
- במידה ותתקבל הקלה בצפיפות יח"ד, תקן החניה המומלץ עבור היחידות הנוספות יהיה 0.
- נספח התנועה יוצג בשתי חלופות עבור כל אחד מהשלבים עבור כל אחד מהשלבים תוך ההתייחסות לחלופה ללא הקלות ועמן.

יא. מערכות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב' - 8

מיקום המערכות יהיה בנישות במבנים/ גדרות כולל: גמל מים, פילר חשמל ו/או תקשורת. מיקום צוברי גז בתחום הפיתוח כמופיע בתכנית הפיתוח ללא בליטה.

מתקנים טכניים והנדסיים

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
2. במידה וידרש, חדר הטרפו ימוקם במפלס המרתף העליון ויאוווררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
3. חדרי המונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.

תאים פוטוולטאים:

יש לאפשר התקנת מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל-7 הקומות האחרונות) ככל שמתאפשר בתכנית הפנויה בגג לאחר הצבת כלל המערכות למעט התאים הפוטוולטאים.

"בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות 196,650 KWh בהתאם לתכנון מפורט ומגבלות הפרויקט"

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (הכנה יבשה הכוללת תעלות והכנה להתחברות לעמדת טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
3. גודל חיבור החשמל יהיה בהתאם לשיטות ניהול אנרגיה שיותאמו לפרויקט.
4. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

מערכות מיזוג אויר:

יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי המערכות הקומתיים ועל הגג העליון ובאופן מרוכז.

איוורור חניונים ושטחים מסחריים:

איוורור החניונים יבוצי ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים בחזית המסחרית ולא יפנו לחזית הרחובות השלום וחפץ חיים. התכנון כפוף לאישור ותיאום מח' איכות הסביבה (כולל פליטת גנרטורים).

יב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

שלב א' – איסוף אשפה בקומת הקרקע בלבד, תוך הצנעת הכניסה. לכל גובה הבניין יתוכנן שוט אשפה הישר לקומת הקרקע. חדר המחזור וחדר אצירת האשפה המסחרית יתוכננו בקומות הקרקע ויפונו מאותו מיקום בו מפונה הדחסנית.

שלב ב' – איסוף אשפה ייתבצע מתת הקרקע ממפלס 2- מחדר ובו שתי דחסניות בהתאם להנחיות מחלקת תברואה. כמו כן במרתף 2- ימוקמו חדרי אצירת אשפה למסחר וחדר מחזור לדיירים.

יג. הנחיות אקוסטיות:

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

יד. בריכות שחיה:

תותר הקמת בריכת שחייה או ג'קוזי במרפסת דירות הגג או בקומת הגג העליון. לא יותרו בריכות שחיה בקומת הקרקע.

טו. כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם לתכנית העירונית וסיכום עם נציג כיבוי אש במכון הרישוי
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או הפיתוח.

טז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

בניה בשלבים

מתחם 03 (המוגדר בנספח הבינוי) כולל 2 מגרשי מגורים ושני שפ"פים. נוכח העובדה כי זהו המגרש היחידי בתב"ע אשר יצא לשיווק התכנון יתאים את עצמו למצב הקנייני ויבוצע בשני שלבים כאשר מגרש A104 יהיה הראשון לביצוע. מצב זה בא לידי ביטוי בעיקר בתכנית קומת הקרקע בתנועה והגישה הרכבית למגרשים ובמנגנון פינוי האשפה. התכנון המוצע במסגרת תכנית בינוי העיצוב האדריכלי מפורט בשני שלבים :

שלב א'- זמני, מגרש A 104 בלבד.

תנועה – רמפת כניסה לרכב רגיל מחלקו הצפוני של מגרש A 104

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

אשפה – פינוי אשפה מדחסנית בקומת הקרקע לרחוב חפץ חיים ואצירת אשפת מסחר ומחזור בתת הקרקע תוך שינוע במעלית למפלס הקרקע במועד האיסוף במוך חדר הדחסנית. קרקע – לצד הלובי ימוקם חדר הדחסנית, סגור בתריס תוך מתן פתרון לאורור ולהפרעות אקוסטיות

שלב ב' – עתידי, השלמת הבינוי והפיתוח במתחם 03 לפי נספח הבינוי

תנועה – רמפת כניסה למשאית מחלקו הצפוני של מגרש B 104, תבוטל רמפת הכניסה ממגרש 104 A

אשפה – פינוי אשפה ממפלס 2-, כולל אצירת אשפת מסחר ומחזור בתת הקרקע. חדר הדחסנית בקומת הקרקע משלב א' יאפשר הרחבה של הלובי לשימוש הדיירים. קרקע – ביטול הרמפה לרכב רגיל יפנה שטח לשימוש לרווחת הדיירים (ולבחירת היזם) החזית תהיה חזית שקופה ופעילה לרחוב ולחצר הפנימית בהמשך לאופי החזית המסחרית הקיימת, בשימוש המותר כשטח שירות ובתאי שהחזית לא תאטם ותעמוד בדרישות התכנית הראשית לאחוז חזית מסחרית נדרשת.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, ברחובות חפץ חיים ודרך השלום, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות.
- במגרשי המגורים מתוכנן שטח פתוח המוגדר באמצעות הבינוי, לרווחת כלל המשתמשים. החזית המסחרית הפנימית פונה לשטח זה.
- קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים.
 - תחום זיקת הנאה במגרשים A104 ו-B104 עד לחזית המבנים יהיה בתחזוקה עירונית
 - השפ"פים במגרשים A505 ו-B505 יהיו בתחזוקה עירונית
 - השטחים הפתוחים במגרשים A104 ו-B104 ביעוד מגורים שאינם בתחום זיקת הנאה יהיו בתחזוקה פרטית
- השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשים A505 ו-B505 יתוכננו על ידי המתכננים של התכנית העירונית המקודמת במקביל. המופיע בתכנית הינו בגדר הצעה תכנונית שאינה מחייבת לביצוע או לאישור.
- חלק משטחי החילחול במתחם נקבעו בתחומי השפ"פים במגרשים A505 ו-B505, התכנון העירוני יקח זאת בחשבון בתכנון השפ"פים.
- בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222' - 8

ב. פיתוח קרקע

מילוי גנני על גבי תקרת החניון. במקומות בהם סומנו עצים מעל קומת המרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק של לפחות 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.

ג. פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

- ישמרו לפחות 15% משטחי המגרשים פנויים מבניה על ותת קרקעית.
- ינתן פתרון לניהול מי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג ובאישור הגורמים העירוניים.
- שטחי השחיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות העירוניות וכמפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- שטחי החלחול (15%) מרוכזים לאורך צירי הולכי הרגל הכוללים גינון ונטיעות.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - 0006-22ב'

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח הפרטנית ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות בזיקות ההנאה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-22ב'

ד. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 בדרגת 3 כוכבים לפי הנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. בהתאם להתקדמות התכנון ובמידת הצורך תדון דרגת המבנה הנדרשת.

• דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, מצורפת כחלק מתכנית העיצוב סכמת רוחות. יישום המסקנות מובא בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תכנון בר קיימא כולל הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

• דו"ח הצללות והעמדת המבנים

העמדת המבנים נעשתה בהתאם לתב"ע המאושרת. בדיקת הצללה הראתה כי תכנון המבנים מביא להשפעה שלילית מינימלית באזור זה – נצפתה פגיעה ב-5 גגות מבנים (מתוכם 2 מבנים המיועדים למגורים על פי התב"ע) ו-4 חזיתות מבנים (מתוכם אחד למגורים).

• יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

• ניהול מי נגר

- תכנית העיצוב תראה התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 15% משטח התכנית יישאר נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-22ב'

• חסכון במים

עם התקדמות התכנון ובשלב הבקשה להיתר הבנייה תבחן התאמת התקנת מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או כשילובם במערכת ניהול הנגר של הפרויקט.

• איורור הדירות

לתכנית העיצוב תצורף סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון. יותקנו הכנות למאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם, ובצירוף רשימת דירות שייקבעו בתכנון המפורט.

• דו"ח תרמי עקרוני

לתכנית העיצוב מצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: כולל צירוף חתכי קירות חיזוניים וציון שטחי זיווג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

(ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

• ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

חריגה מהנחיות מרחביות-

- **מצללה במרפסת הגג** - מצללת הגג תתוכנן עד חזית המבנה לצורך השלמת נפח הבינוי ולא תישמור על מרווח של 1.2 מ' בין המעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה.
- **נסיגות קומת גג** - המשך בינוי רציף בפינות קומות הגג ונסיגה רק בחלק מחזיתות הקומה, ולא בהתאם להנחיות ג1.
- **מרפסות** - יותר שינוי בתכסית המרפסת החל מקומה 9 ביחס לקומות התחתונות, לרבות העמקה של המרפסות ל 1.6 לכיוון רחוב חפץ חיים
- כלל הדירות יינתן פתרון לתלית כביסה במתקן במרפסות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '22-0006

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- אישור מנהל המתחם ומתכנן הרחובות והשטחים הפתוחים בהיקף התכנית. (תע"ש השלום)
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר, מתכנן המתחם ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), לפי דרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תנאי להיתר בניה יהיה תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר, מנהל ומתכנן המתחם ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ולפי דרישות מדיניות הועדה המקומית, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
5. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (לנושא תמהיל יח"ד ובקשה להצפפה בהקלה):

- בשל מאפייני הפרויקט כדיור להשכרה למשך 20 שנה + יח"ד בהישג יד, מוצע לשקול בחיוב הצפפה של עד 10% ממספר יחידות הדיור המאושר ועד סה"כ 180 יח"ד בתנאים הבאים:
- הגדלת מס' הדירות תיערך במסגרת השטחים המאושרים בתכנית וללא הגדלת זכויות הבניה הקבועות בתכנית לשטחים עיקריים, שטחי שרות ושטחי מרפסות.
 - הגדלת מספר דירות בינוניות – 3 חדרים - 70-85 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ללפחות 20% מסך הדירות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

- דיוור בהישג יד - הגדלת היקף יחידות הדיור בהישג יד : אחוז דירות הדב"י לפי מתווה דירה להשכיר יחושב מסך הדירות כולל ההצפפה המבוקשת. מיקום דירות הדב"י ותמהיל שטחן יקבע בתיאום ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי – במסגרת תכנית העיצוב.
- מוצע שלא לאפשר הקלות נוספות להצפפה ביתרת המגרשים שנותרו למימוש בשטח התכנית הראשית בשל הצפיפות הגבוהה הקיימת, המחסור בשטחי ציבור בשכונה ותהליך ההצפפה שכבר התקיים במסגרת התכנית התקפה ובהתאם למאפייני האזור כמוטה דירות גדולות למשפחות.
- יש להגיש ליחידה לתכנון אסטרטגי תמהיל שטחי דירות מתוקן + תמהיל ומיקום דירות הדב"י – לאישור במסגרת תכנית העיצוב.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר תכנית עיצוב זו בהתאם לתנאים הבאים :

1. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד, ללא הקלה ועם הצגת חלופה הדורשת פרסום ואישור הקלה לתוספת צפיפות של עד 10% במסגרת היתר הבניה.

2. תאום סופי עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית תוך התאמה לתכנון.

3. קבלת אישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון לנושאים הבאים :

תכנית הפיתוח:

תאום מפלסי הפיתוח לעבר השפ"פ עם תכנית הסביבה העירונית המקודמת במקביל ומפלסי הרחובות ההיקפיים. בהתאם לכך יקבע באופן סופי גובה הקולונדה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

- תאום סופי של תכנית הפיתוח של כלל מתחם 03 בשלבים השונים תוך התייחסות בין השאר לנושאים הבאים: חניות אופניים, כיבוי אש, מיקום מערכות טכניות וכו.

- סגירות החורף והצללות בפיתוח.

בינוי:

- עיצוב ורוחבן הסופי של הקולונדות כלפי הרחובות ההיקפיים, דרך השלום וחפץ חיים.

- שינוי בעומק המרפסות החל מקומה 9 ל-1.6 מ' כלפי רחוב חפץ חיים.

- פתרון כביסה לכל יחידות הדיור.

- חומרי גמר בחזיתות + התאמה להנחיות המרחביות לנושא שילוב חומרי הגמר והגוונים.

- אופן חיפוי אזורים טכניים בקומות.

4. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :

- **אגף התנועה** - אישור סופי לנספח התנועה כולל התייחסות לשלבויות וההקלות הנדרשות בנושאים הבאים כמופיע בפרק "תנועה" במסמך זה: מאזן חניה, חניות אופניים ומיקומן, חתכי רחוב, כניסות למגרשים, פתרונות תפעול על ותת קרקעיים וכו'. כל זאת בתאום עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית, הטמעת הנחיות נת"ע ותח"צ.

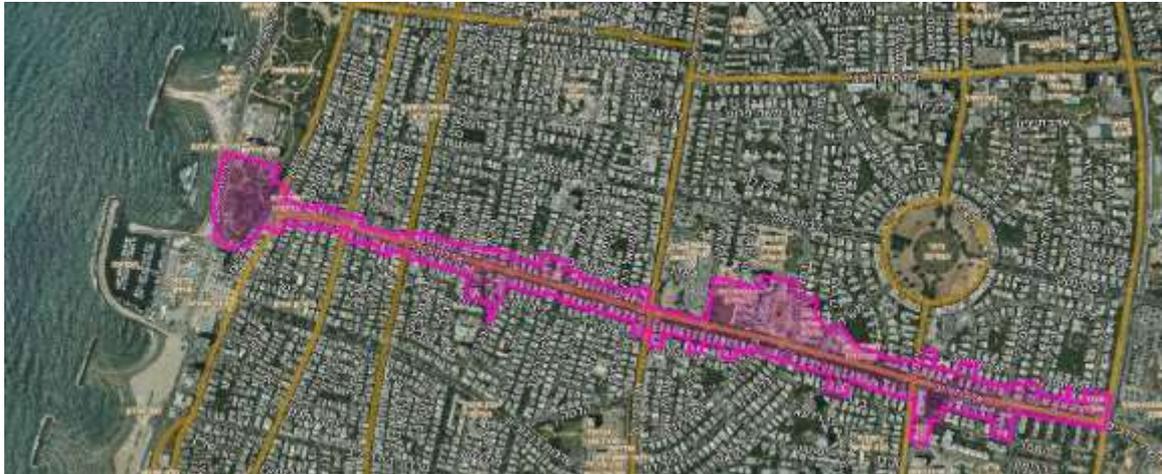
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0006-222'ב'

חניה תפעולית תינתן רק בתת הקרקע בשני השלבים.

- **רשות המים:** נדרש להציג פתרונות ניטור למי תהום בכפוף לתאום ואישור רשות המים. כמו כן, אישור רשות המים לגבי ניהול מי הנגר במגרש והאפשרות להחדרתם זאת בכפוף לתאום עם תכנית הסביבה העירונית והתשתיות בה.
- התייחסות **אגף נכסים** לנושא טיהור הקרקע המתבצע בימים אלה והחברה המבצעת.
- **אגף שפ"ע** לתכנית הפיתוח
- מחלקה לבניה **בת קיימא** לנספח הבניה הירוקה ונספח ניהול מי נגר.
- **אגף הכנסות:** חתימה על התחייבות לחתימה על הסכמים עם עיריית ת"א-יפו לנושא ההקמה והתחזוקה של זיקות ההנאה והשפ"פים כתנאי להיתר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

שטח התכנית : כ-270 דונם

מתכנן : מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטפורמה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

יזם : הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

בעלות : רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל :

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב , אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים : ביה"ח איכילוב, בתי המשפט, מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא 507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - 0006-222ב'

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רציף.

מצב תכנוני קיים:

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפנינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפנינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראיות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 החריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/23 - מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' 1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 - תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תכניות ראשיות:

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 9 - 0006-22	מס' 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות

58 ג'דס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, C+D, G (ושנויים): 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):

3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א' 2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן 2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

- יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
- תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
- יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

תמצית המלצות התכנית:

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי בעיר.

א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

- חתך הרחוב:
- קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה, סה"כ 10 קומות.
- הוראות לבנייה בקיר משותף:

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - - 0006-222ב'

הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

4. קווי בניין:
 - א. קו בניין קדמי: קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'
 - ב. קו בניין צידי: 3 מ' או 0 מ'
 - ג. קו בניין אחורי: 5 מ'
5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

רובע 3 – מקטעים ב', ג', ד', ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון
6. חתך הרחוב:

דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד': קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.

דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה': קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
7. הנחיות לבנייה בקיר משותף:

דופן צפונית - מקטע ב': הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה': ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
8. קווי בניין:
 - א. קו בניין קדמי: קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.
9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים: זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

ב. תמהיל שימושים וצפיפות:

1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).

ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב:

1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.
2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0006 - 22	דיון בהתנגדויות

יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה . הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.

3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.

יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.

ד. חנייה:

פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.

ה. **שלביות**: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

ו. **שיתוף ציבור**

אושר בתת הוועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות אתר האינטרנט העירוני והדיגיטל.

התוכן	מס' החלטה
23/02/2022	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-22'

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

בישיבתה מספר 0024-17'ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 77+78. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר: מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת. אהרון מדואל: מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין. אדר סקר: לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית.

מלי פולישוק: התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבנינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג.

נתן אלנתן: מתי יתבצעו ההפקעות של הרק"ל ומתי ההפקעות של התוכנית? ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרכו לאחד אותם אני מבקש הבהרה. בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתתם את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה?

מיטל: הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדיון, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה- איך מטפלים בענין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול- צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים.

מלי פולישוק: מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי. אהרון מדואל: החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמציאות הזו תגיע מהר מאוד. מיטל להבי: לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל: אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדה והשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי. לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית עם רכבת קלה והרח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרכו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל. נתן אלנתן: את הבנין לא צריך להזיז.

התוכן	מס' החלטה
23/02/2022	9 - 0006-222'
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	דיון בהתנגדויות

אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.

נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.

אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.

דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה

אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.

נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי זירה אחת.

אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.

מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.

אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה. מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.

נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.

דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.

הראלה: יש אפשרות בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.

דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.

גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.

אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה. מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.

אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..

דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.

דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:

בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול-65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.

חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?

גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה והנושא הזה ייבחן בהמשך שמואל גפן: פינוי אשפה?

גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום וכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינוי אשפה.

ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.

אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.

מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שישוג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.

אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בנוי 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.

גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכסית בתוכנית הרובעים נתנה תכסית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכסית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכסית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.

גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-222' - 9

אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.
הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן .
גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.
בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.
מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?
אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישייה. זה נע בין 14-17 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ' .
מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.
אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.
דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.
נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.
אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.
מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

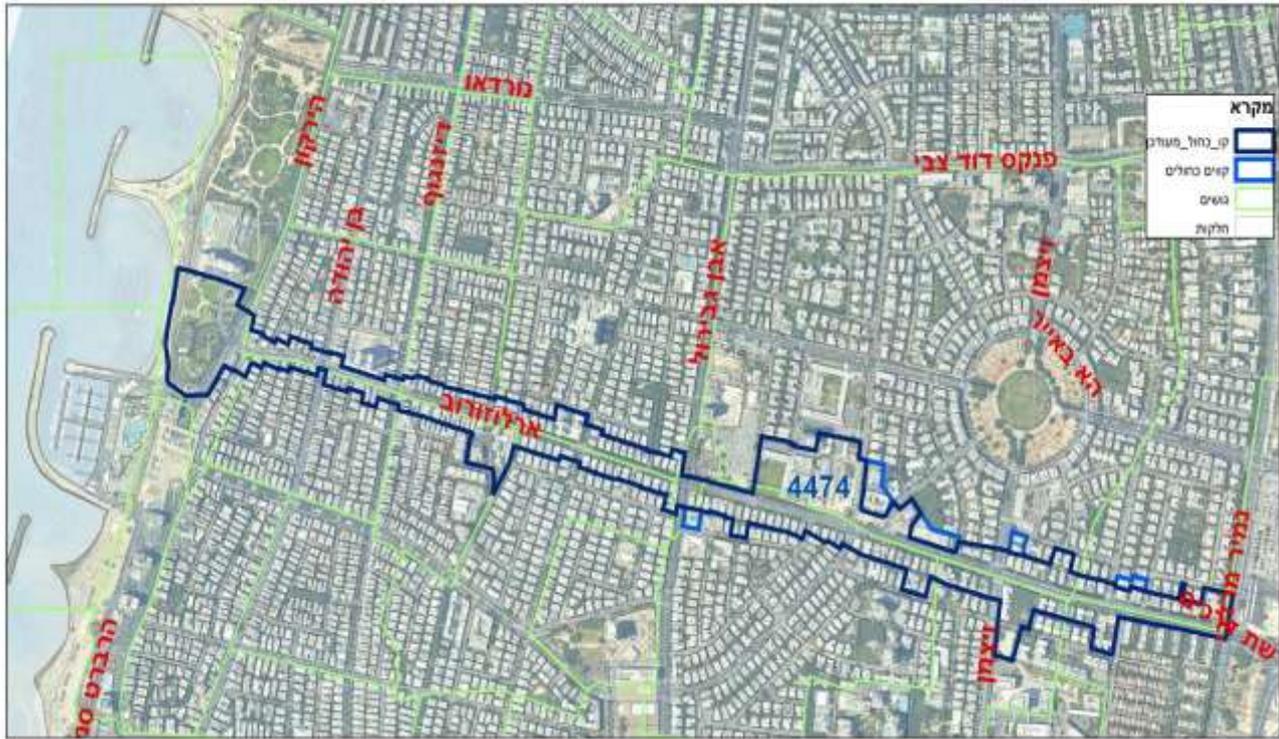
הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

דיון נוסף:

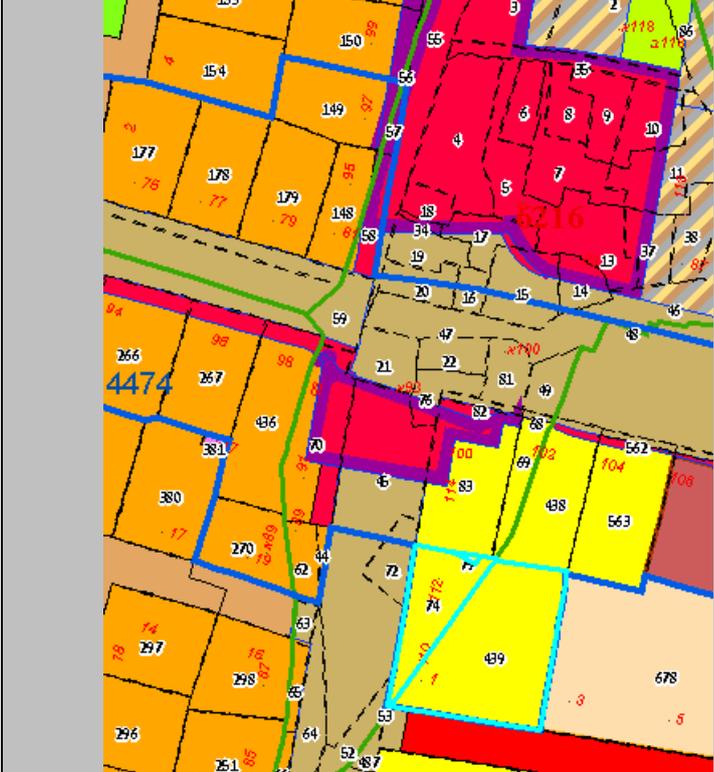
כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית



פירוט המגרשים כדלהלן:

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	1263	6213	ארלוזורוב 101, תש"ח 1, רמז 2-4

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	245, 1378- 1379	6213	ויצמן-26 זכרון, 28 יעקב 4-2
	99	6108	פייבל 3

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	80	6108	הלסינקי 4
	74, 79, 439	6217	אבן גבירול 110-112

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - - '22-0006

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,1285 1287	6213	ארלוזורוב ,113-115 משה שרת 1

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי. בתחום הקו הכחול לא יכולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

בישיבתה מספר 018-0016 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עידן האוז: הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בוועדה על ידי מצגת כל מגרש ומגרש אשר מבוקש לא לכלול בתכנית, ולהוציא אותם מקו הכחול.
דורון ספיר: יש כמה מגרשים שאין צורך בהפקעה למגרשים אלו.
עידן: בכל המגרשים שאני מציג במצגת אין צורך להכניס אותם לתוכנית ולבצע בהם הפקעה.

הועדה מחליטה:

לאשר את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי ולעדכן את הפרסום.
בתחום הקו הכחול לא יחולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם עדכון לפרסום סעיף 78 המחריג את המגרשים שנדונו.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלתנן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא

דיון נוסף בהארכת תוקף הפרסום לפי סעיף 77-78

תוקף הפירסום פג באוקטובר 2019. מסמכי התכנית הועברו לוועדה המחוזית בספטמבר 2019. לפיכך מבוקש להאריך את תוקף הפירסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת נוספת. או עד ההפקדה בפועל, הקצר מבניהם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 018-0019 ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - - '22-0006

מהלך הדיון:

עידן האוז: התוכנית הועברה לוועדה המחוזית. התקבלה התייחסות לענין תנאי סף ועל כן מבוקש להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה או עד להפקדת התוכנית בפועל המוקדם מביניהם. התקבלו מס' פניות מתושבים לענין החלקות העורפיות שלא נמצאות על רח' ארלוזורוב. על כן מבוקש כי בחלקות הללו כפי המצויות תנתן אפשרות להגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו, למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

בישיבתה מספר 19-0018' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את התוקף לפרסום 77+78 לתוכנית לתקופה של עד שנה או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מביניהם. בנוסף לענין החלקות המצויות בתכנית ארלוזורוב לצורך שבילי קישוריות ברחובות עורפיים בכתובת זכרון יעקב 12-14, בארי 13-15-17, אנטוקולסקי 11-13 (חלקות גוש 6217 חלקות 33, 448, 451, 619 וגוש 6213 חלקות 250-251). מומלץ לאפשר הגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

דיון בהחרגת מגרשים מפרסום לפי סעיף 77-78 לאור פניית הועדה המחוזית לקבלת עמדת הועדה המקומית

רקע: התכנית אושרה לבפקדה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 22.11.20. כמו כן הוארכו התנאים המגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 ל-7 חודשים נוספים או עד למועד ההפקדה בפועל, הקצר ביניהם. בשלב זה הועדה המחוזית קיבלה 2 פניות להחרגת מגרשים ממגבלות 78, כמפורט להלן:

1. ארלוזורוב 150 (גוש 6217 חלקה 657) - בקשה להארכת שימוש חורג למשרדים בקומת קרקע
2. ארלוזורוב 105,111 (גוש 6213 חלקה 661) - הוראות התכנית המופקדת קובעות במגרש זה הפקעה בלבד הממוקמת בתחום המדרכה הקיימת. הבקשה הינה לשימוש חורג ממשרדים למסחר במסגרת השטחים הקיימים בקומת הקרקע.

כתובת	גוש	חלקה	תמונה
-------	-----	------	-------

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	661	6213	ארלוזורוב ,111, 105 תש"ח 2

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - - '22-0006

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	657	6217	ארלוזורוב 150

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ארלוזורוב 150-מדובר בשימושים שאינם סותרים את התכנית. לפיכך מומלץ לאשר את ההחרגה בכפוף להתחייבות לעדכון תשריט הבית המשותף ולרישום הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
2. ארלוזורוב 105, 111, תש"ח 2- מומלץ לאשר הבקשה להחרגה בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. לא יותר כל שינוי בשטח הכלול בהפקעה במסגרת תכנית זו (רצועת ההפקעה ברוחב 4 מ' לארוך הרחוב).
 - ב. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817א' בהמשך להפקעה כאמור לעיל, (תחום המדרכה עד קו הבינוי הקיים הפונה לרחובות ארלוזורוב ותש"ח) יתואם עם מהנדס העיר. השטח המיועד להפקעה בתכנית ארלוזורוב יישאר פנוי י ולא יותר בו כל שינוי.
3. יובהר כי החלטה זו היא לנושא החרגתם של מגרשים כאמור ואין בה כדי להבטיח או להתחייב לאישור כל שימוש חורג. שימושים אלה באם יבוקשו ידונו במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון :

עידן האוז : תוכנית לפתוח והתחדשות ארלוזורוב אושרה בנובמבר האחרון. כרגע מכינים מסמכים להפקדתה בפועל. הועדה המחוזית במסגרת אותו דיון האריכה את התנאים לסעיף במסגרת 77-78 ל7 חודשים או להפקדת התוכנית. הועדה המחוזית קיבלה מספר פניות להחרגת מגרשים ממגבלות ה-78

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - 0006-222'ב'

ופנתה לקבלת עמדת הוועדה המקומית. המקרים הם ארלוזורוב 50, מפרט את הבקשה. לעדכן את התשריט של הבית המשותף בקשה נוספת ארלוזורוב 105, 111 הראלה אברהם אוזן: מה המטרה של תקנה 129? עידן האוז: דרישה של הפיקוח בגלל אי התאמה בין ההיתר לבין הוראת חוק התכנון ליאור שפירא: לעדכן את התשריט של הבית המשותף. עידן האוז: ממשיך בהצגת הבקשה של ארלוזורוב 105, 111 ליאור שפירא: מה ההבדלים בין 77 ל-78 ושאתם רוצים עכשיו רק 78. עידן האוז: 77 היא הודעה על הכנת תכנית ו-78 הוא פירוט מגבלות הבניה והפתוח שנעשים במקום אודי כרמלי: סעיף 77 הכנת תוכנית 78 זה התנאים.

בישיבתה מספר 0005-21'ב' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר לוועדה המחוזית כמפורט מטה:

1. ארלוזורוב 150-מדובר בשימושים שאינם סותרים את התכנית. לפיכך מומלץ לאשר את ההחרגה בכפוף להתחייבות לעדכון תשריט הבית המשותף ולרישום הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
2. ארלוזורוב 105, 111, תש"ח 2-מומלץ לאשר הבקשה להחרגה בכפוף לתנאים הבאים:
 - ג. לא יותר כל שינוי בשטח הכלול בהפקעה במסגרת תכנית זו (רצועת ההפקעה ברוחב 4 מ' לארוך הרחוב).
 - ד. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817 א' בהמשך להפקעה כאמור לעיל, (תחום המדרכה עד קו הבינוי הקיים הפונה לרחובות ארלוזורוב ותש"ח) יתואם עם מהנדס העיר. השטח המיועד להפקעה בתכנית ארלוזורוב יישאר פנוי י ולא יותר בו כל שינוי.
 3. יובהר כי החלטה זו היא לנושא החרגתם של מגרשים כאמור ואין בה כדי להבטיח או להתחייב לאישור כל שימוש חורג. שימושים אלה באם יבוקשו ידונו במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 895 מיום 23/11/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9805 בעמוד 10180 בתאריך 11/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

12/08/2021	The Marker
12/08/2021	ישראל היום
13/08/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המייצג	שם המתנגד	סידורי מחוז
אריאל הירסט ועדד שלום	נציגי בניין ארלוזורוב 59 ו-61	1
	רחלה איל-ביקלס + משה חניסקי	2
יוסי שליטר	ועד הבית + נציגים	3

4	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל - אנדרי אורבוזורב	נתנאל לוביצקי עו"ד
5	בעלים ברחוב ארלוזורוב 33	ברק קינן
6	בעלים ברחוב זכרון יעקב 12	אילן הלוי
7	בעלים אנטוקולסקי 11	ברק קינן
8	חברת בארי ויצמן נדלן בע"מ	ענת בירן ומור אגיב קשרי
9	ד"ר אדיר בביצקי	ירון גבר
10	אלי להט	חיים וינטרוב
11	משכנות מ.א. ארלוזורוב 111	ד"ר איתמר מירון
13	ריטה טאקר	שילה הרשקוביץ
14	בעלים ארלוזורוב 31	ציפי מרגלית
15	תדהר התחדשות עירונית ורוגובין התחדשות עירונית בע"מ	גלית שיצר ואילת הותה
16	בשם בעלים בארלוזורוב 135 ו-137	רון ירדני ורם מוסרי
17	אבגד מידד וליו מאירי	
18	הבית ברחוב דיזנגוף 206	אלי וילציק ואופיר כהן
19	אתי פרנקל	
20	בשם דמרי גלים בע"מ, וליבאי 7	גור קורן
21	דנה ויאיר פנירי-מירון	
22	בשם ססיל בלילוס ובשמי	עמינדב בלוזר
23	חברת ניו ארה ארלוזורוב ואח'	אורטל דוידאן גדעוני
24	אסנת כהן בנימין	
25	מר גל קלדרון בחל' 300 בג'	רמי מנוח
26	בשם בעלים שונים בארלוזורוב	רון ירדני ותום וולפשטיין
27	בשם אדם שוסטר	מיטל עופר טוייסטר, בן גיורא
28	רון ירדני ורם מוסרי	
29	אתי צ'רניצקי-סופר	
30	בעלים בחלקה 145 בגוש 6902	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
31	א. לוי השקעות ובניין בע"מ	רמי מנוח איתי טפר
32	ריטה טאקר בעלים חלקה 47 בגוש	שילה הרשקוביץ
33	קרסו נדלן בעיר בע"מ	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
34	חב' רבדים	מיכל דרור סעדון
35	יאיר אידר	
36	חברת בסט גורדי גשם יזום בע"מ	אייל מאמו
37	דליה שביט	
38	בשם בעלים בארלוזורוב 152	סימון טוסון ודנה שטיר
39	חברת אלפו בע"מ בעלי חלקה 177 גוש	ענת בירן ומור אגיב
40	חב' ר. עינב נכסים והשקעות	ענת בירן ומור אגיב
41	בעלים ברחוב ארלוזורוב 160	חמי אורן
42	בשם אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
43	בשם בעלים ברחוב ארלוזורוב 142	עמיר רייסמן
44	בשם בעלים ארלוזורוב 80	מורן גור ויעל גבאי
45	משה בנדט	מורן גור ויעל גבאי
46	צוות רובינגרופ	ירון גבר

תמר טוכלר סמנכ"לית	המועצה לשימור אתרי מורשת	47
לריסה קופמן	מהנדס העיר	48

מענים לפי נושאים

המלצה	מענה	טענה	נושא עיקרי
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מהווה השלמה לפיתוח התחבורתי, ומשנה את אופיו של רחוב ארלוזורוב-מרחוב מוביל תנועה מוטורית - לרחוב עירוני מוטה תחבורה ציבורית והליכה רגלית לאור היותו חלק מתוואי הרכבת קלה הקו הסגול וקישרו למערכות הסעת המונים נוספות (רכבת ישראל, הקו האדום והירוק של הרק"ל) ובשל קרבתו למוקדים מטרופוליניים ציבוריים המושכים תנועה רבה של הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תח"צ. יש לציין שבחלקו המערבי של הרחוב בדופן הדרומית בן רחוב בן יהודה לרחוב דיזנגוף ובדופן הצפונית במקטע בין דיזנגוף לאבן גבירול הגישה לחניה אינה מתאפשרת בשל תוואי הרקל ומיקומו בחתך הרחוב. ביתר המקטעים התכנית אינה מאפשרת גישה לחניה במסגרת תיעדוף תנועת הולכי הרגל ורכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית ולמניעת קונפליקטים בין רכב פרטי היוצא ונכנס לחניות החוצה תנועות אלה משתמשי המרחב הציבורי כאמור. כך גם ברחובות אחרים בעיר מסוג זה כגון אבן גבירול בו קיימת תנועת אינטנסיבית של הולכי רגל ורכבי אופניים, והסדרי התנועה אינם מאפשרים כניסת רכבים לחניונים פרטיים. יצוין כי למרבית המגרשים ברחוב לא קיימת חניה כיום וחלק משמעותי מהחניות שכן קיימות, אינן עפ"י היתר בניה. בנוסף, הוראות התכנית קובעות כי שימוש בחניה קיימת עפ"י היתר בניה תתאפשר בתקופת הביניים עד למועד מימוש הבניה.</p>	<p>1. הוראת איסור כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב מהווה פגיעה בדיירי הבניינים, אין צורך באיסור כניסה לחניה באופן גורף</p>	<p>א. טענות בנושאי תנועה וחניה</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הפעלת הקו האדום צפויה בשנת 2022, והקו הסגול בשנת 2027-2028 וזאת במקביל ליתר אמצעי התחב"צ הקיימים - הרכבת הכבדה וקווי האוטובוסים, אשר עוברים שדרוג הן ברמת השירות, הן ברמת הפחתת זיהום האוויר, והן מתוקף מדיניות העדפה למסלולי תחב"צ על פני הרכב הפרטי. עוד יצוין כי המדיניות העירונית ובכללה תכנית זו מצטרפת לשורה ארוכה של ערים גדולות ומתקדמות בהן קיימת פעילות ענפה בנושאי תחבורה וקיימות במטרה להפחית את תנועת הרכב הפרטי ולעבור לתנועה באמצעים מקיימים.</p>	<p>2. אין פתרון תחבורה ציבורית עד הפעלת הרק"ל, אין פתרון לתחבורה ציבורית בסופ"ש וחגים.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>ברחוב בו מתבצעת מערכת מתע"ן ובמסגרת שינוי פירמידת משתמשי הדרך ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי, המדיניות העירונית בתוכניות חדשות כוללת תקן חניה מופחת.</p>	<p>3. התכנית אינה עומדת בתקנות בנושא חניה בבניין מגורים חדש</p>	

		<p>(חובת חניון ברדיוס של 50 מ' במקרה שלא ניתן לאפשר כניסה לחניה)</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.</p>	<p>4. התכנית אינה מאפשרת מקום חניה לרכב נכה.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>קידום התכנית לווה בבחינת תפקוד הרחוב בהתאם למערך התנועה העתידי בהיבטי פינוי אשפה, רכב חירום ופריקה וטעינה ועבודות הבניה הצפויות במטרה להבטיח את תפקודו. יש לציין כי הסדרי תנועה עתידיים אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית והם ייקבעו לעת מימוש קו הרק"ל, ההפקעה ומימוש הבניה לארכו. פתרון פריקה וטעינה ורכב חירום הינו בהתאם למדיניות העירונית ברחובות מסחריים וניתן ברחובות הניצבים בתפרוסת המספקת כיסוי לחזיתות המסחריות. יובהר כי תכנית הקו הסגול היא התוכנית המאושרת שבמסגרתה נקבע בוועדה לתשתיות לאומיות תכנון חדש לרחוב ארלוזורוב. הגישה למגרשים בדופן הרכבת הקלה לצורך שיפוצים ובניה במצבים בהם אין נגישות מרחובות חוצים תתואם מול חב' נת"ע. במסגרת הדיונים לאשור התת"ל נקבע כי תתאפשר הגישה למגרשים לטובת התחדשות. בנוסף, עבור כל בינוי המתבצע בעיר נדרשת הכנת תכנית הסדרי תנועה זמניים לעת הבינוי הכוללת פתרונות בטיחותיים לכל משתמשי הדרך.</p>	<p>5. תפעול הרחוב- פריקה טעינה למגורים ולמסחר ברחובות ניצבים אינו פתרון מספק ומהווה פגיעה בערך יחידות המסחר; הגישה לרכב חירום בעייתית; קו בניין אפס מהווה בעיה לעת מימוש בניה בפרט למגרשים הסמוכים לתחנת הרכבת.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>תקן החנייה לרכב פרטי למגורים נקבע בתקנון התכנית כתקן מופחת וזאת בשל מערכת המתע"ן הקיימת ברחוב (הקו הסגול של הרק"ל) ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי. תקן 1:1 אינו תואם את מדיניות עירייה ביחס לתכניות בניין עיר חדשות. תקן החנייה לרכב פרטי למסחר יהיה בהתאם לתקן בתקנות החנייה לרבות הוראת המעבר.</p>	<p>6. במגרשים פינתיים הכוללים מסחר יש לקבוע תקן 1:1 ליח"ד וחניה למסחר 1:40 או הפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ואפשרות הסבת שטחי החניה לשימושי דיירים. זאת בהתאם</p>	

		להוראות מעבר הקבועה בתקנה 9(2) לתקנות הת"ב התשע"ו-2016:	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	7. מניעת כניסה לחניה מהווה פגיעה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 ובזכות הקניין	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הנושאים שנדונו לעת אישור התת"ל עסקו בתנאים המינימליים להקמת קו הרק"ל ולפיכך כללו הפקעה מינימלית שהותירה מדרכות צרות ללא שביל אופניים רציף. תכנית רחוב ארלוזורוב מהווה השלמה לתת"ל וכוללת הפקעה הנדרשת לצורך יצירת מרחב ציבורי ראוי ונגיש עבור הולכי רגל עגלות ילדים ונכים, וכן לשביל רוכבי אופניים.	1. ההפקעה אינה נדרשת, הנושא נדון לעת אישור תת"ל 70 א	<u>ב. טענות בנושא הפקעה ברחוב</u>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית כוללת הוראות מעבר בנושא מרפסות קיימות הממוקמות בתחום ההפקעה בסעיף 7.1. עם זאת מוצע כי יתווסף לסעיף זה" - כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר ההפקעה, יותר למקמן סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה עפ"י תכנית זו. יובהר כי הוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו.	2. אין הוראת מעבר ברורה לבניינים בהם קיימת גישה לבניין ו/או מרפסת בקומת קרקע בתחום ההפקעה או חלקי בניין אחרים	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש. הסיבה לצורך בהפקעה מופיעה במענה נפרד.	3. ההפקעה מהווה פגיעה בחוק כבוד האדם וחירותו סעיפים 2-4	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת תוספת זכויות בניה אשר מייצרת טיפוס בניין חדש בהתאמה לקביעת הרחוב כציר מעורב עפ"י תכנית המתאר תא/5000: בניה מרקמית גבוהה בקיר	1. טענות בנושא אופן חישוב הזכויות - 85% בשטח	<u>ג. טענות בנושאים תכנוניים</u>

	<p>משותף, רצף חזיתות מסחריות, עירוב שימושים, תמהיל מגורים כולל יח"ד קטנות. הוראות הבינוי כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב, חובת ממ"קים ליח"ד הקטנות על מנת להימנע מריבוי ממ"דים בשטחי הקומות ובתחום קומת המסחר, ובנוסף שיטת חישוב המתמרת הוראות אלה - חישוב 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, ואפשרות להגדלת תכסית זו לטובת מרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולטובת ממ"קים במקום ממ"דים. הנסיגות בקומות הגג נועדו להקל על המסה הבנויה כלפי הרחוב והעורף. התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית הרובעים באופנים הבאים: תוספת קומה בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה, בו נקבעו הוראות נפרדות, הגדלת תכסית באמצעות בניה בקיר משותף, האחדת שטחי שירות כגון חדרי אשפה, מבואות ושטחי תפעול משותפים, תוספת שטחי גלריה בקומת המסחר ותוספת קומת ביניים.</p>	<p>המתקבל בין קווי הבניין במקום מלוא השטח, חובת מרפסות פנימיות כלפי רחוב ארלוזורוב במקום הבלטות 1.20 מ', חובת ממ"קים ליח"ד קטנות, יש לאפשר ממ"דים גם לדירות בשטח עד 50 מ"ר.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולקבוע שמגבלת התכסית תחול על מגרשים מעל 1.5 ד'. במגרשים אלה תחושב התכסית ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.</p>	<p>2. התכנית מקטינה את תכסית הבניה למגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית מאפשרת תכנון גמיש ואינה מייצרת בהכרח בניין רב קומות במידה ששתי הקומות העליונות מהוות יחידה רציפה. חישוב זכויות הבניה בכללותו אינו קטן ביחס לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית הרובעים.</p>	<p>3. תוספת הקומה מייצרת טיפוס בניין רב קומות המגדיל את שטחי השירות הנדרשים ומקטין את שטחי המגורים בקומות הטיפוסיות.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>הוראות הבינוי הינן בהתאמה לטיפוס בניין זה והן כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות כדלהלן: מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.</p>	<p>4. יש לאפשר הבלטות מרפסות לרחוב ארלוזורוב ולהגדיל את שטחן (סעיף 1.2.4.1.1.א) בהתאם למרפסות ברובע 4. כמו כן ברחובות</p>	

		<p>הניצבים יש לבטל את הגבלת מרחק 6 מ' מפנית הבניין להבלטת מרפסות ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ' במקום 1.20 מ'.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>לקבל את את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות.</p>	<p>5. איסור מרתפים בתחום שטח זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים מקטין באופן משמעותי את שטחי המרתפים.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם החלקה הסמוכה הינה במטרה לאפשר ניצול מיטבי של שטחי בניה וכן ליצירת טיפוס בניה מתאים לרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית רציפה. עם זאת, מומלץ לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע כלהלן: * במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4. * מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. * במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבניה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הוועדה המקומית תוך בחינת שימור העצים.</p>	<p>1. יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי לרבות במקרים בהם נתוני המגרשים שונים (שנת בניה, חניה קיימת, מסי דיירים וכו').</p>	<p><u>ד. טענות בנושא יחידות המימוש</u></p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>יש לתקן את סעיף 4.א.4.1.2 : בתאי שטח כאמור בסעיף תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם לכך יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת להוסיף למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.א.4.1.2. כמו כן נספחי יחידות המימוש יתוקנו ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף 1 מעלה</p>	<p>2. יש לתקן את הוראות התכנית בנושא בניה בעת ובעונה אחת בסעיפים הבאים: קיימת אי התאמה</p>	

		<p>בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בין הוראות התכנית בסעיפים 1.7, 1.9. 4.1.2.א, (4). 1.4.1.2. לבין מה שמופיע ע"ג הנספחים.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) (פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.</p>	<p>3. הדרישה ליחידות מימוש ובניה בעת ובעונה אחת מהווה פגיעה בזכות הקניין</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>לקבל את ההתנגדות - יובהר כי "מתחמים לביצוע בניה בעת ובעונה אחת" כהגדרתם בנספח הבינוי הינם קבוצות מגרשים אשר בשל מיקומם (במקטע בו הרכבת צמודה למדרכה או בקרבה לתחנה) זוהה ע"י צוות התכנון הצורך במתן פתרון מיוחד לצורך גישה לעת ביצוע הבניה ולפיכך נקבעו מקבצי המגרשים לביצוע בעת ובעונה אחת במסומנים בקונטור ורוד ו/או בזיקת הנאה עורפית למעבר רכב לעת ביצוע העבודות. כל זאת בשונה מיחידות המימוש שנקבעו לבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת מטעמים תכנוניים. עם זאת לאור ההתנגדויות בנושא זה ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה. בהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש וסעיף 7.1.2.2 יבוטל</p>	<p>4. ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית כיחידת מימוש לביצוע בעת ובעונה אחת, כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה ואינה משרתת אינטרס תכנוני.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>שבילי הקישוריות נקבעו במטרה לאפשר תנועת הולכי רגל טובה יותר בין הרחובות העורפיים ורחוב ארלוזורוב, על מנת להגדיל את הנגישות לקו הרק"ל ולרחוב העירוני יכללו אשר עתיד לשרת את תושבי הסביבה. בתחום המגרשים בהם עובר השביל התכנית כוללת הוראה להפקעה וכן תוספת שטחים ולפיכך לא ניתן להפרידם מהתכנית.</p>	<p>1. יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים</p>	<p>ה. <u>טענות בנושא מגרשים גובלים בשבילי קישוריות</u></p>

		מכלל ההחלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	2. יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות כתלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע/זיקת הנאה
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	עפ"י תכנית הרובעים מס' הקומות שהותר במגרש היה 6 קומות ושני קומות חלקיות. התכנית המופקדת כוללת תוספת קומה ולפיכך הגובה שנקבע הינו 7 קומות ו-2 קומות גג.	3. יש לקבוע כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לגרסאות קודמות של התכנית וכן לבטל הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	רוחבו של שביל הקישוריות הינו בהתאם למרווחי הצד הקיימים ולפיכך עומד על 6 מ' בלבד, הבלטת מרפסות לתחום כה צר אינה סבירה מבחינה תכנונית.	4. יש לאפשר הפניית מרפסות לשביל הקישוריות, יש לאפשר פתיחת חלונות
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בהתאם להתנגדות מה"ע, במגרשים באזור יעוד מגורים ג' בתחום התכנית תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	5. יש לקבוע כי תקן החניה במגרשים העורפיים הגובלים בשביל הקישוריות יהיה בהתאם לתכנית רובע 4
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים בשביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	6. לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב

		15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות ישנם מקומות הכוללים עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן	7. יש להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל-4 מטר כך שישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותן.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	8. יש לתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קביעת האזור כציר מעורב נקבעה עוד בתכנית המתאר תא/5000 ומיושמת בתכנית זו. שינוי סביבת המגורים להוספת שימושים אינה מנוגדת לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו לבחירת האדם את סביבת מגוריו. אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) (פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	1. התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	1. <u>מסחר וערוב שימושים</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה בהן לא חלה חובת חזית מסחרית התכנית כוללת תוספת קומת מגורים. בנוסף, ניתן להצמיד את קומת המרתף לשימושי המסחר/תעסוקה בקומת הקרקע.	2. קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים	

		<p>למגורים עפ"י תכנית ע'1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 6.9.2. בנושא סטייה ניכרת לעניין שטחי המסחר.</p>	<p>3. יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטייה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>הוראה זו הינה במטרה לממש את עירוב השימושים שנקבע בתכנית המתאר.</p>	<p>4. יש לבטל את סעיף 1.2.4.1.ז.ב. לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60% משטח הקומה.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שבמגרשים בהם קיימות יחידות מסחר תותר גמישות במימדים יחידות המסחר והגלריות אותן יש להשיב במסגרת התכנון המוצע ובלבד שסך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ'.</p>	<p>5. לקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים 1.2.4.1.ז.ג. ו-1.2.4.1.ז. 3. לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית המסחרית לרחוב הניצב.</p>	<p>6. יש לבטל את הדרישה כי מחצית מהשטחים לשימושי מסחר/משרד ים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב</p>

		במגרשים פינתיים	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	שימושי המסחר הינם בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים. יש לציין שרחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס בתנועת רכב פרטי, תנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים מובהק. הרחוב עתיד לעבור שינוי משמעותי ולכלול בעיקר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחב"צ משופרת והפחתה משמעותית בתנועת הרכב הפרטי, אשר תטיב את נושא איכות האוויר. הוראות התכנית כוללות הנחיות קפדניות למניעת מטרדים כגון חובת פירי מנדוף, והוראות עיצוביות ליצירת חזית מסחרית רציפה ואיכותית. עם זאת להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיה"ס להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.	7. התכנית יוצרת רחוב מעורב שימושים אשר יהווה מטרד לדיירי הרחוב	
לדחות את ההתנגדות	נספח הנוף של התוכנית מבוסס על 2סקרי עצים: סקר העצים שהוכן ע"י נת"ע במסמכי תת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל וסקר העצים שהוכן ע"י אגרונום התכנית. ראוי לציין שבמסגרת הליך מקדים של הכנת הנספח הנופי של התכנית, יועצי הנוף של התכנית בחנו את התכנית המפורטת של הרק"ל והוציאו שורת המלצות למזעור כריתת עצים למינימום ההכרחי. המלצות אלה התקבלו והתכנית שיצאה לביצוע כללה מס' מצומצם יותר של עצים לכריתה.	1. התכנית כוללת כריתת עצים ברחוב מחוץ לחצרות.	2. טענות בנושא טיפול בעצים
לקבל את ההתנגדות בחלקה	סקר העצים של התכנית בחן את העצים הנמצאים בתחום החצרות הפרטיות בהתחשב בתכנון המייעד שטחים אלה לצורך הרחבת המדרכות וגישה עתידית לחזית המסחרית, וכולל סימון עצים בעלי ערכיות גבוהה אשר ישולבו בפיתוח העתידי של הרחוב. בנוסף, סומנו "עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט" (עייגול אדום בקו מרוסק), לבדיקה לעת ביצוע הפיתוח העתידי, במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולשמור על מקסימום עצים קיימים. עצים שסומנו לכריתה הינם עצים קטנים שאינם מפותחים וכן שיחים שאינם מתאימים לשמש כעצי רחוב וחלקם בכל מקרה לא יוכלו להמשיך ולהתקיים לעת ביצוע התחדשות הבניינים במגרשים בשל קרבה לבינוי הקיים והעתידי. יצוין כי כריתת העצים בחצרות הקדמיות במקטע דיזנגוף אבן גבירול בגדה הדרומית הינה פועל יוצא של שינוי שנערך ע"י פקיד היערות הארצי במשרד החקלאות האמון על נושא שימור העצים מטעם המדינה, אשר נקבעה לעת הכנת תכנית הביצוע של הרק"ל שכלל שינוי חתך הרחוב במקטע זה לטובת שימור עצי הרחוב והסטת המדרכה אל תחום חצרות המגרשים. עם זאת עצים המסומנים לכריתה	2. התכנית כוללת כריתת עצים בחצרות המגרשים.	

	<p>בתחום שבין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון, ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט" (עיגול אדום בקו מרוסק), במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מקסימום עצים קיימים. יש לתקן את נספח הנוף בהתאם לכך. יצוין כי הנספח הנופי מנחה, וביצוע ההפקעה ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית קובעת נטיעות חדשות במקומות בהם נדרש בהתאם למפרט העירוני. המפרט כולל בתי גידול איכותיים על מנת לאפשר את התפתחותם המיטבית והמהירה. גודל וסוג העצים ייקבע ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים. במטרה להתאימם לעצי הרחוב הקיימים.</p>	<p>3. העצים החדשים שיינטעו אינם שווי ערך לעצים ותיקים ואינם מתאימים לרוח הרחוב.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>קידום התכנית נעשה באופן תקין וראוי אשר בבסיסו עומדות שתי מטרות עיקריות השלובות זו בזו: יישום תכנית המתאר הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית, והשלמת תכנון הרחוב לאור תכנון תוואי הרק"ל העובר בו ליצירת מרחב ציבורי ראוי הכולל מדרכות, שבילי אופניים, ושמירת עצים קיימים. התכנון נעשה תוך בחינת נתוני כלל המגרשים ברחוב וסביבתו כולל המצב הסטטוטורי הקיים עפ"י תכניות הרובעים ואל מול התכניות המפורטות של הרכבת הקלה.</p>	<p>1. נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית לא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, התכנית אינה מאזנת בין האינטרסים השונים ולא נבחנה בראי תכנית "רובע 4". לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.</p>	<p>ח. <u>טענות בנושא הליך קידום התכנית, מנגנון פיצוי, פגיעה בזכות הקניין, תמ"א 38</u></p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית כוללת תוספת זכויות בניה במטרה לאזן את הוראות הבניה במגרשים אל מול מטרות התכנית כאמור לעיל.</p>	<p>2. יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה</p>	

		<p>בזכויות הבניה של הבעלים.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>בכל הקשור לטענת הפגיעה זכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן הפגיעה בקניין נעשית במסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והנה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.</p>	<p>3. פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית ואינה מתקבלת על הדעת בזכויות המתנגדים</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>בעת הכנת תכניות הרובעים נקבע כי רחוב ארלוזורוב מיועד לתכנון עתידי בשל תוואי הרכבת הקלה העובר בו, והנושא עלה גם בהחלטות מוסדות התכנון. בנוסף, הוועדה המקומית פרסמה הודעה בדבר הכנת תכנית ואף קבעה מגבלת הוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית. כמו כן לאורך תקופת קידום התכנית התקיימו מפגשים עם הציבור בהם הוצגה התכנית. לפיכך, עבודות תכנון והתקשרויות ככל שנעשו בתקופת הכנת התכנית הינה לפי רצונם החופשי של הגורמים הפעילים ולא ניתן להביא זאת בשיקולי הוראות התכנית.</p>	<p>4. פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א.</p>
	<p>תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). היבטים הסביבתיים והבדיקות הנדרשות אשר בוצעו ויבוצעו מתוקפה הינה באחריות הגורמים המקצועיים מטעם משרד התחבורה.</p>	<p>5. יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי, וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית אינה אוסרת באופן גורף אישור הקלות אלא אך ורק במקומות בהם נראה לנכון שאין מקום מבחינה תכנונית להתיר אפשרות לחריגה מן התכנון המוצע.</p>	<p>6. לא ניתן לאסור באופן גורף אישור הקלות והגדרתן כסטייה נכרת, לאור פגיעה בסמכות הוועדה. יש</p>

		לאפשר שיקול דעת לאישור סטייה ניכרת ולאפשר הקלות לשמירת גמישות תכנונית	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מדובר בתכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית איננה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	7. יש לציין כי התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38	

מענים פרטניים

<u>מספר התנגדות</u>	<u>טענות</u>	<u>מענה</u>	<u>המלצה</u>
<u>1</u>	יחידת המימוש כוללת את חלקה 162 מצפון ברחוב הניצב (יהושע בן נון) לה ניתן אישור בוועדה המקומית במסלול של חיזוק ותוספת. לפיכך יש לאפשר לחלקות 161 ו 176 מימוש נפרד.	בדיקה העלתה שלא הוצא היתר בניה בכתובת זו. עם זאת בבחינה מחודשת יש להחיל על המגרש בכתובת יהושע בן נון את סעיף 4.א.4.1.2 לפיה הוראת חובת הבניה בקיר משותף בעת תהיה מנחה ויותר לצמצם את יחידת המימוש ל-2 חלקות (162,176) יצוין כי אין בהמלצה זו אישור לתכנון המפורט בגוף ההתנגדות בכל הנוגע לתכנון העתידי במגרש.	<u>לקבל את ההתנגדות</u>
<u>2</u>	העדר נגישות לרכב כיבוי והצלה, בנוסף, תחתית המרפסת הזיזית בחזית הבניין בגובה 2.4 מעל פני המדרכה מהווה מכשול לרכב חירום.	ראו מענים לפי נושאים סעיף 1. נושא גובה המרפסת הקיימת רלוונטי רק למסלול של חיזוק ותוספת ויקבל מענה לעת הוצאת היתר הבניה בתיאום עם נת"ע. בבניה חדשה לא יותרו מרפסות בולטות.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>2</u>	העדר נגישות מקום חניית רכב נכה, העדר אפשרות פריקה וטעינה, העדר אפשרות יישום פעולת הריסה ובניה -לעת הבניה המדרכה תיחסם, הגישה לתחנת הרכבת תוגבל.	ראו מענים לי נושאים סעיף א(4). בנוסף, יש לציין כי מניעת גישת כלי רכב למגרשים במקטע שבין דיזינגוף לאבן גבירול הינה פועל יוצא מתכנון תוואי המסילה שנקבע בתת"ל 70 א'.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>3</u>	יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי, וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.	כל אלו בוצעו במסגרת תכנות התתל	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>3</u>	ההפקעה המוצעת בתכנית מעבר להפקעה נקבעה בתת"ל 70א', אינה חיונית לצורך תפקוד התנועה ברחוב ותפגע בביטחון הדיירים ביציאה וכניסה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב בנושא ההפקעה.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>

		מהבניין .	
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית אינן חוסמות גישה לחניה קיימת בהיתר בניה, אלא מיועדות לבניה חדשה מכוח תכנית זו. שימוש בחניה קיימת בהיתר יותר עד למועד מימוש מכוח תכנית זו.	הוראות התכנית החוסמות את הגישה לחנייה החוקית הקיימת הינן בלתי חוקיות ופוגעות פגיעה מהותית באיכות החיים ובערך הנכסים של המתנגדים.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	המדידה נבדקה ונמצאה תקינה. לעניין המבנה הקיים הממוקם בתחום הדרך המוצעת, התכנית אינה פוגעת במבנים לשימור. לפיכך ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור. לאור זאת תא השטח 805 של הדרך המוצעת ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה המקורי, המצוי מימין לשער הכניסה. למען הסר ספק כל שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמבנה המקורי יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.	יש לתקן את המדידה ברקע התשריט הכוללת סימון ייעוד דרך מוצעת בתחום חלק מהאגף המרכזי במבנה הדרומי הכולל קומת קרקע בתכנית בולטת מעבר לקונטור הקומות העליונות ומהווה חלק מההיתר המקורי של המבנה המיועד לשימור.	4
לדחות את ההתנגדות	ההפקעה שנקבעה הינה רציפה לכל אורך הרחוב ומהווה חלק ממהלך תכנוני כולל ברחוב בו מוסדרת זכות דרך לטובת חתך הרחוב החדש הכולל מדרכות, שבילי אופני רציפים, נטיעות וכיו"ב. פיתוח עתידי של כלל המגרשים ברחוב יהיה בהתאמה לכך.	הפקעה בחלק המערבי מגבילה את הפיתוח העתידי של המגרש והתחדשות המרחב הציבורי במתחם. בנוסף, אין צורך להרחיב את זכות הדרך בקטע זה של המתחם מאחר ששטח זה ישאר פתוח לציבור	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב (1) פירוט תהליך ההפקעה אינו מהווה חלק מהוראות התכנית וימומש בהליך נפרד.	ההפקעה נוספת על ההפקעה בתת"ל 70א' ולא תאפשר מימוש פרויקט עתידי. בנוסף, אין פירוט של תהליך ההפקעה ומנגנון הפיצוי את בעלי המקרקעין.	
לדחות את ההתנגדות	ביטול החניות בצידו הצפוני של הרחוב במקטע דזינגוף-אבן גבירול הינו פועל יוצא של תכנון תוואי המסילה המוצמד למדרכה שנקבע בתת"ל 70 א'. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף א, (1).	ביטול כניסה לחניה מהווה פגיעה מהותית באיכות החיים והזכות לקניין על כן יש לבטלה.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף א. (4)	רוחב המדרכות אינו תואם את תקנות החניה – 2016 ולא יאפשר חניית רכבי חילוץ והצלה.	5
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	התכנית מפחיתה זכויות בנייה ביחס לתכניות רובע 3 ורובע 4 אשר קבעו זכויות נפחיות בעוד שהתכנית קובעת מגבלת 85% מהשטחים הנתונים בקווי בניין ואף יותר מכך במגרשים הגדולים מ 750 מ"ר.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג) 3, 5. בנוסף, בהוראות התכנית נקבע שבחזית האחורית ניתן להבליט מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.	יש לבטל את איסור הבלטת מרפסות בחזית לרחוב ארלוזורוב לשביל הקישוריות ולהתיר אורך מרפסות בשיעור 66% מאורך החזית בהתאם לנקבע באזור ההכרזה. כמו כן	

		יש להבטיח הבלטת המרפסות בעורף הבנייה 1.6 מ' מקו החזית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז' בנושא עצים	התכנית פוגעת בעצים לטובת חשמול הרכבת הקלה, כמו כן פוגעת בעצים הנמצאים בתחום החצרות הקדמיות אותן היא מפקיעה. אין לאשר תכנית הפוגעת בעצים ללא הכנת תסקיר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מסחר ועירוב שימושים. בנוסף יש לציין כי רחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס ברכב פרטי ותנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים. בכל הנוגע להעדר גישה לדופן הצפונית ולצורך בתסקיר תנועה, הנושא נקבע בתת"ל 70א' ולא במסגרת תכנית זו.	קביעת הוראות ל"עירוב שימושים" תגרום למטרדים סביבתיים, עומסי תנועה ובעיות בטיחות בשל ביטול גישת כלי רכב לדופן הצפונית. ביטול צביון המגורים יגרום לפגיעה באיכות החיים של התושבים. יש צורך בתסקיר בטיחות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף ד' מתחמי מימוש	התכנית קובעת מתחמי מימוש לבנייה בקיר משותף ובעת ובעונה של 3 מגרשים סמוכים ממערב המהווה בעיית מימוש.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה במענים נושאים ח.2	יש לקבוע מנגנון פיצוי באמצעות הגדלת הזכויות במטרה לפצות את בעלי הזכויות הנפגעים מהתוכנית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים נושאים א' תנועה וחניה	הקטנת תקן חניה יחריף את מצוקת החניה המאפיינת את העיר	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת מנגנון חישוב זכויות המאפשר 85% מהשטח הנתון בין קווי בניין. שטחי הממ"ק ליח"ד הקטנות הינם בנוסף לשטחים אלה.	יש לבטל את חובת בניית יחידות קטנות בהיקף של 25% הנדרשות לפתרון מיגון באמצעות ממ"ק אשר תביא להגדלת שטחי שירות ותטיל מגבלות תכנוניות	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף שבילי הקישוריות. בנוסף, לא ניתן לקבל החלטה נפרדת ביחס למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי הקישוריות היות בתחום המגרשים נקבעה רצועת הפקעה ותוספת קומה ולפיכך הם מהווים חלק מהתכנית.	יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים מכלל החלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	ניתן היה להסתפק בקביעה כי תינתן זיקת הנאה עבור העירייה.	6
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	יש לתקן את התכנית בהתאם לגרסאות קודמות של התוכנית היה ניתן לבנות 8 קומות + גג חלקית ובהפקדה קומה 8 הפכה לקומת גג חלקית. הבקשה כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית. ביטול הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן	יש לקבוע כי תקן החניה יהיה כקבוע בתכנית רובע 4	

התוכן	מס' החלטה 23/02/2022
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	9 - - '22-0006
דיון בהתנגדויות	

בחלקה	התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים שבביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב 15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.
לקבל את ההתנגדות	לתקן את הוראות התכנית – קו הבניין יהיה עפ"י תכניות תקפות.	התכנית קובעת כי קו הבניין יהיה 5 מ' במקום 4 עפ"י תכניות תקפות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו התנגדות מהנדס העיר	הגדלת תקן החניה בהתאמה לתכנית רובע 4 מ-0.5 ל-1:1
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שיתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות יש עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן.	להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל-4 מטר כך שישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינו לבין השביל כדי לשמור על פרטיותו.
לדחות את ההתנגדות	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	יש לאפשר חניה תת קרקעית מתחת לשביל הקישוריות באמצעות קביעת זיקת הנאה או הוראות לרישום תלת מימד כדי לא להטיל מגבלות על תכנון מרתפי החניה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף 3. בהתנגדות 6.	יש לקבוע 8 קומות + קומה חלקית בהתאם לגרסה קודמת של התוכנית במקום 7 קומות + שתי חלקיות.
לדחות את ההתנגדות	אין סתירה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי היות שנספח הבינוי אינו כולל את מידות הנסיגות אלא מציין את מס הקומות הטיפוסיות וקומות הגג.	אין התאמה במידות הנסיגות בקומות העליונות בין ההוראות לבין החתך בנספח הבינוי. יש לקבוע כי הנסיגה בקומת הגג החלקיות הראשונה לעורף תהיה 0 מ' בעורף הבניין ולא 2 מ' כפי שמופיע בחתך.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף מענים נושאים שבילי קישוריות.	שטחי החלחול- מבקשים שבביל קישוריות יכלל במניין 15% שטחי החלחול הנדרשים. אחרת הדבר מקשה על תכנון מרתפים.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף כללי ח'	יש להכפוף את תכנית לסעיף 23 לתמ"א 38, כפי שתכנית רובע 4 כפופה, כדי לקבל את תמריצי התמ"א.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף כללי ח'	יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה בזכויות הבניה של הבעלים.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף כללי ח'	נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית כיוון שלא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, אינה מאזנת בין האינטרסים השונים ולא נבחנה בראי תכנית

7

		"רובע 4. לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	בקידום תכנית אשר עתידה לשפר את מערכת הסעת ההמונים, יש להביא בחשבון את הפגיעה בקידום פרויקטים בסביבת התכנית ולקבוע הוראות אשר יבטיחו כי לא תיגרם כל פגיעה בזכויות הבניה ו/או גובה הבינוי בפרויקטים של התחדשות עירונית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	כללי- פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	התכנית מהווה פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תוספת הבניה המתאפשרת על בניין קיים הינה עד 8 קומות וקומת גג חלקית כפי שנקבע בתכנית רובע 4, עם זאת אין בכך להשפיע על נפחי הבניה החדשה אשר נקבעו ל-8 קומות ו-2 קומות חלקיות אר נקבעו עפ"י שיקולים תכנוניים ביחס לטיפול הבניה המרקמית הגבוהה המתאפשר במקטע רחוב זה.	חלופה להריסה ובנייה מחדש אינה כדאית מבחינה כלכלית וזאת ביחס לחיזוק ותוספת מכוח תכנית רובע 4, הכוללת תוספת 4 קומות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	סעיף 1.6 - יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רובע 4 ממשיכות לחול. יובהר כי התכנית אינה גורעת ממס' הקומות לתוספת על בניין קיים שהותרה בתכנית רובע 4, וזאת בהתאם לנספח מצורף לתכנית. לעומת זאת בנוגע לתקן החניה הרי שהתכנית קובעת מפורשות בסעיף 6.7 הוראות ביחס לתקן החניה ולפיכך בנושא זה יחולו הוראות התכנית המופקדת. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2 יא יחודד בהתאם.	על מנת שלא לפגוע בזכויות יש להבהיר כי התכנית אינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכח תכנית רובע 4 ויחולו ההוראות המטיבות יותר, לרבות הוראות לחיזוק ותוספת ברחוב ראשי לתוספת עד 8 קומות וקומת גג חלקית וכן הוראות ביחס לתקן החניה.	<u>8</u>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	יש לקבוע כי מגבלת התכסית מהמגרש נטו תהיה 50%משטח המגרש או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, הנמוך מבניהם.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות להתחדשות מבנים לאורך רחוב ארלוזורוב ללא החרגות בגובה. בנוסף, מדובר בתוספת משמעותית של שטחי הבניה ביחס לבניה הקיימת. הכוללת 3 קומות מעל קומה מסחרית אשר בבניה חדשה מתאפשרת בניה עד 8 קומות ושתי קומות חלקיות, ובתוספת על בניין קיים מתאפשרת תוספת של 4 קומות וקומת גג.	יש לשקול תוספת קומות ולאפשר בנייה עפ"י התכסית הקיימת בחלופה של הריסה ובנייה מחדש בשל המאפיינים הייחודיים של המבנה הכוללים חזית מסחרית.	

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הוראות התכנית בנוגע לסטייה ניכרת חלות על מסלול של בניה חדשה ותוספת בכל הנוגע למס' הקומות. יתר ההוראות יחולו על בניה חדשה בלבד. יצוין כי הוראות הבניה לתוספת על בניין קיים הינן בהתאם לסעיף יא בהוראות התכנית המופקדת אשר בין היתר מפנות לנספח המצורף לתכנית.	יש להבהיר כי בחלופה של חיזוק ותוספת בהתאם להוראות תכנית רובע 4, לא יחולו הוראות הסטייה הניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת. כמו כן יש לאפשר למהנדס העיר שיקול דעת בנושא קווי בניין במקרה של חיזוק ותוספת.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה-ראו מענה בסעיף כללי ג'. יצוין כי תכנית בניה של 85% מתוך השטח המתקבל בין קווי בניין אינה מקטינה את התכנית ביחס לתכנית שנקבעה בתכנית רובע 4.	יש לבטל את צמצום זכויות הבניה הנוצרת ממגבלת תכנית בשל מצבו הייחודי של הבניין הקיים הכולל 25 דירות ובנוסף 10 חנויות שיש להשיבן ולפצותן בתקופת הבניה, מה שמהווה נטל כלכלי שלא קיים בנכסים אחרים בתכנית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מדובר בתכנית נפחית באשר קווי הבניין ומס' הקומות שנקבעו בהוראותיה מהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה. משמעות הקלות בקווי בניין ומס' קומות לפיכך היא תוספת שטחי בניה. לפיכך בתכנית שעיקרן קביעת נפחי בניה ברורים המהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה יש מקום לקבוע וודאות תכנונית המבוססת על ביטול הקלות בנוגע לקווי בניין ומס' קומות.	לא ניתן לאסור באופן גורף לאסור אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת, בשל פגיעה בסמכות הוועדה. יש לאפשר הקלות לחריגה מקווי בניין על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית בהתאם לשיקול הדעת שניתן לוועדה מכח תמ"א 38, ובפרט בחלופה של חיזוק ותוספת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	נושא הגבלת שטחי מרתפים לצורך חלחול מי נגר הינו חלק מהמדיניות העירונית במטרה לנהל את מי הנגר, למנוע אירועי הצפה בעתיד ולאפשר קרקע פנויה מבניה. לפיכך לא יומלץ על הגדלת תכנית המרתף.	תכנית בניה של 85% בקומת הקרקע אינה מאפשרת לבצע ירידה למרתף שתכניתו ע"פ תמ"א 34 היא עד 85%. מבקשים לאפשר תכנית בנויה של 100% ולהציג פתרונות חלחול חליפיים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי הטענה אינה מתייחסת למגרש נשוא ההתנגדות, בו יחידת מימוש כוללת שני בניינים ולא שלושה כמצוין בהתנגדות. הוראות התכנית אכן מחייבות בניה בקיר משותף, אך עם זאת קובעות מגבלת תכנית בין קווי בניין לטובת יצירת אור ואורור ליחידות הדיור.	בינוי של שלושה בניינים ביחידת מימוש אחת מייצר גוש בנוי חוסם של 70 מ"א ובגובה של 9 קומות. המייצר השלכות לגבי הצללה, זרימת אוויר ומשטר רוחות לאורך הרחוב. כמו כן קיימת פגיעה בבניין האמצעי בשל מגבלת בינוי של 80%, הפחתה של כיווני אוויר, לעומת המצב כיום בו הדירות נהנות משלושה כיווני אוויר.	2
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראת מיקום מסתורי הכביסה והמזגנים בתחום קווי בניין הינה הוראה סטנדרטית בבניה חדשה וזאת במטרה ליצור חזיתות אסתטיות וללא בליטות מעבר לקווי הבניין. אין מניעה להקים חדר כביסה במרתף.	יש לבטל את הוראת מיקום מסתורי כביסה ומזגנים בתחום קווי בניין, מבוקש תכנון חדר כביסה במרתף	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים (4)	מרפסות – הבלטה של 1.2 מ' לרחובות צדדיים ואורך מרפסת ומגבלה של 8 מ"ר למרפסות	

		לחזית – מהווה פגיעה. מבוקש 1.6 הבלטה לרחובות צדדים ו 12 מ"ר ממוצע לדירה (עד 14 מ"ר).	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראת סעיף זה אינו מהווה שינוי ביחס לתכנית הרובעים אשר הוראותיה עומדות בתקנות כיבוי אש.	סעיף 4.1.5 – מגבלת גובה בקומת הגג לא מאפשרת לקיים הוראות רשויות מוסמכות כמו כיבוי אש (תקנה 529) ולכן חדר המדרגות נשאר חשוף. יש לאפשר בניית המשך חדר מדרגות + מיכלי מים הנדרשים ע"י רשות הכבאות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין.	יש לקבוע חדר אופניים במרתף מכיוון שהתכנית אינה כוללת חצר קדמית בהן לרוב מתוכנן חדר האופניים.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	רחובות הלסינקי, ויצמן, בלוך, ואבן גבירול נקבעו כרחובות חוצים אשר משמעותם היא חזית מסחרית גם ברחוב הניצב לארלוזורוב עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס לחובת הקמת בית קפה באחת מיחידות המסחר.	שימושים בחזית המזרחית מהווים פגיעה קניינית בשל מיקום של בתי אוכל ובתי קפה בניינים פינתיים. מבקש לבטל את החזית המסחרית ברחוב בלוך.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' בנושא תנועה וחניה.	טענות בנושא תנועה וחניה, רכב חירום, פתרון לקשישים, תחב"צ בשבת וחגים	10
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.	לפי עמדת החוקר בתת"ל 70א אין צורך מהותי בהפקעה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף ח	החלה התארגנות לקידום פרויקט הריסה בניה. הוראות התכנית מהוות תמריץ שלילי לביצוע הפרויקט.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיפים כלליים ה' בנושא שבילי קישוריות.	יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות באמצעות הפקעה תלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	תכנית התחדשות רחוב ארלוזורוב חלה על בנייני מגורים ברחוב ארלוזורוב ועניינה יצירת רחוב עירוני בעל מרחב ציבורי ראוי הכולל חזית מסחרית בהתאם לתכנית המתאר וקביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לכך. המגרש שבנדון אינו מהווה מגרש טיפוסי לרחוב, הוא אינו כולל מגורים וחלה עליו תכנית נקודתית הכוללת חזית מסחרית ומדרכה ללא הסדרת מעבר רשמית בתחום השטח הפרטי הפתוח. לפיכך כל עניינה של תכנית זו במגרש הנדון הוא יצירת רצף של מרחב ציבורי באמצעות הפקעת האזור שסומן בזיקת הנאה בתכנית התקפה כולל מעבר תשתיות. עם זאת לצד יעוד הדרך המוצעת יוכנס שאר המגרש כתא השטח לתכנית ביעוד "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", בהתאם לכך ישונה סעיף השימושים 4.8.1	יש להכניס את המגרש כולו לתחום התכנית תוך הענקת זכויות בניה למגורים. לחלופין לאפשר תוספת על המגדל הקיים הממוקם בסמיכות לגינת תש"ח בשיעור של 20 קומות לכל הפחות מעל ה-12 הקיימות היות שהמיקום מתאים לבניה גבוהה, המגרש צמוד לשטחי ציבור פתוחים, בסביבתו אושרו ונבנו מספר מגדלים בני למעלה מ-30 קומות, ניתן לכלול חניון שישרת את דיירי הסביבה, ומדובר בבניין יש שנבנה לפני שנות ה-80 ומצריך התחדשות.	11

	<p>לנוסח הבא - במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכנית תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותורו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1. בנוסף סעיף 4.8.2 יקבע כי בתא השטח החדש קו הבניין הקדמי לארלוזורוב יהיה 6.5 מ'</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>חלק מיכולת משינוי אופיו של הרחוב רחוב בעל מדרכות, תשתיות ושבילי אופניים רציפים, באופן המשלים את הרכבת הקלה הוחלט כי המרחב הקדמי הסמוך לרחוב יהיה כהפקעה במטרה לאפשר מימוש על ידי העירייה ללא תלות במגרשים ובכל זמן שתראה זאת לנכון, דבר שלא יכול להיעשות במגרש פרטי. זאת במטרה להימנע מקבלת "שיניים" עקב אי יכולת לבצע פיתוח רציף דבר זה אינו יכול להיעשות במסגרת זיקת הנאה לאור חוסר יכולת לתפיסת חזקה אקטיבית בזיקות הנאה. החוק מאפשר ביצוע הפקעה גם ללא הענקת זכויות בניה.</p>	<p>יש לבטל את ההפקעה הכלולה במגרש בתחום השטח הפרטי הפתוח שנקבע בתכנית 1817 א' אשר אינה נדרשת כיוון שמדובר בהרחבת הדרך באזור רחב יחסית וכן לאור העובדה שהתכנית אינה מעניקה זכויות בניה כנגד ההפקעה וקיימת פגיעה עתידית של בעלי המגרש לזכויות בניה לפי רח"ק.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ב(2)</p>	<p>יש לדחות את מימוש ההפקעה לעת מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית המוצעת. המבנה משמש כמבנה מגורים פרטי הכולל יחידת דיור אחת ובעלים אחד עם אדריכלות ייחודית. התכנית מפקיעה מהמגרש, מקטינה את הגינה הפרטית, עשויה למנוע אפשרות גישה למקלט, תוביל לפגיעה בפרטיות, תגרום למטרדי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, ותביא לירידת ערך הנכס. יש להותיר חציצה בין המבנה לתחום הדרך באמצעות צמצום את שביל האופניים לנתיב אחד חד סטרי או להסתפק בנתיב בצד הדרומי של רחוב ארלוזורוב.</p>	13
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2,7)</p>	<p>קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים למגורים עפ"י תכנית ע"1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>התכנית אינה כוללת סעיפי שלביות אלא מאפשרת הפקעה מיד לאחר אישור התכנית.</p>	<p>יש לקבוע הוראות שלביות לתפיסת החזקה על ההפקעה למועד מימוש זכויות הבניה בתכנית.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>בניה בקיר משותף נועדה לאפשר תכנון משופר. עם זאת לאור העובדה שמדובר בבינוי חריג ביחס למבנים הקיימים ברחוב, תבוטל הוראת בניה</p>	<p>התכנית מחייבת קיר משותף עם המגרש הסמוך ברחוב סוקולוב 3, פוגעת בעצמאות התכנונית של החלקה, קושרת את</p>	

	<p>בקיר משותף במגרש זה, ובהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש והקו הכחול של התכנית. למען הסר ספק, המגרש בכתובת סוקולוב 3 לא יכלל בתכנית זו יחולו בו הוראות תכנית רובע 3.</p>	<p>המימוש עם המגרש השכן מה שמחייב תיאום של בעלים יחיד עם ריבוי בעלים במגרש השכן. לפיכך יש לקצוב בזמן את ההוראה המחייבת לקיר משותף, לבטל את התלות בין שני המגרשים, ולקבוע כי ככל שהחלקות לא יבנו בקיר משותף לא יידרש תכנון ותיאום משותף.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ראו מענה בסעיפים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.</p>	<p>ההפקעה לטובת דרך מעבר להפקעה מכוח תת"ל 70 א' ממוקמת בתחום גזוזטרה בקומת הקרקע שנסגרה ומדרגות הכניסה המשמשות גישה לבניין. יש לקבוע הוראה המאפשרת את הגישה לבניין עד למימושו בבניה חדשה ושההפקעה תבוצע בפועל רק לאחר מתן היתר לבניה חדשה.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה. בנוסף, יצוין כי במקטע זה של הרחוב תוואי הרק"ל נמצא בצמידות לדופן הרחוב הצפוני מה שלא מאפשר נגישות לבניין ללא קשר לתכנית זו. בנוסף, יש להבהיר כי המתנגדת עושה שימוש שגוי במונח "שביל קישוריות". "עפ"י הגדרתו בתכנית המונח מתייחס לשביל הולכי רגל שנוצר באמצעות הפקעות במס' חלקות ברובע 4, ואינו מתקיים בחלקה זו. טענת המתנגדת היא שיש לקבוע המשך לזכות הדרך ע"ח שצ"פ הנמצא בעורף הבניין באופן שיאפשר גישת כלי רכב ישירות לחלקה, והמענה לכך הוא שלא ניתן לצמצם את שטח השצ"פ לטובת כניסת רכבים למגרשים פרטיים.</p>	<p>העדר נגישות לכלי רכב, חניה ולרכב חירום מהווה פגיעה בערך הבניין. יש להאריך את שביל הקישוריות לאורך גבולה הצפוני של החלקה לטובת גישה ישירה לכלי רכב.</p>	14
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענה בסעיף במענים נושאים א' תנועה וחניה.</p>	<p>יש לאפשר פריקה וטעינה ישירים ולא מרחובות ניצבים כפי שהוצע בתכנית, העדר פריקה וטעינה ישירים פוגעים בערך יחידות המסחר</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ראו מענה מענים נושאים ד' יחידות המימוש.</p>	<p>יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי בשל מצב קיים שונה של שתי החלקות המיועדות למימוש בהיבט של מס' יח"ד, גיל הבניינים, ומקומות חניה קיימים באחד הבניינים אשר יוצרים סיכוי קלוש להסכמה ומשך זמן התקשרות ארוך יותר.</p>	
<u>לקבל את</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו</p>	<p>יש לקבוע הוראות עקביות בנוגע</p>	

<u>ההתנגדות בחלקה</u>	מענה בסעיף מענים נושאים ד' מתחמי מימוש.	לחובת הבניה בקיר משותף ו/או בעת ובעונה אחת- קיימת שתירה בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בהוראות התכנית (1.7-מנחה, 1.9 מחייב) והנספחים עצמם(מנחה). בנוסף סעיף 4.א.4.1.2 (4) אינו תואם את סעיף 1.ה.4.1.2 בכל הנוגע לחובת בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4) . ההתנגדות שגויה בכל הנוגע להתייחסות לשביל הקישוריות, ראו התייחסות בסעיף 2 בהתנגדות זו. למען הסר ספק יובהר כי ניתן להבליט מרפסות בחזית האחורית.	יש לבטל את איסור הבלטת המרפסות לכיוון שביל הקישוריות ולחזית רחוב ארלוזורוב, הוראה זו מהווה פגיעה ביחס לתכנית רובע 3 המאפשרת הבלטת מרפסות בתחום זה עד 1.20.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אין מניעה להקמת מרפסות לדירות הקטנות. הגבלת ממ"דים לדירות קטנות הינה במטרה לאפשר תכנון קומה גמיש יותר.	יש לאפשר בניית מרפסות וממ"דים בדירות קטנות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	עבודת הרק"ל אינן חלק מהוראות תכנית זו ומבוצעות מכוח תת"ל 70א.	יש לקבוע הוראות למניעת פגיעה בבניין בזמן ביצוע העבודות ברחוב ולהבטחת יציבותו לרבות חובה לחזקו ע"י מבצעי העבודה למניעת פגיעה בבניין. לחילופין, יש להוסיף להוראות מחייבות לקבלת חו"ד קונסטרוקטיבית למצב הבניין טרם ביצוע העבודות והוראה לפיצוי בעלי הבניין במידה וייגרם לבניין נזק כתוצאה מביצוע העבודות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג'	הקטנת זכויות בניה ביחס לתכנית רובע 3	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים.	יש לקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים. במידה והנספח אינו מוסכם ע"י בעלי החלקה הגובלת הוא יפורסם כהקלה ותהיה לגביו זכות ערר .	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית אינה מבטלת את התכניות התקפות הקובעות את שטחי המסחר החלות על מגרש זה, ואף מיטיבה ביחס לביטול חובת הקולונדה הקבועה בתכנית תא/567. עם זאת ראו התנגדות 48 של מהנדס העיר ביחס לנסיגת 1 מ' בקומת המסחר והתייחסויות נוספות למגרשים בשטח מעל 1.5 ד'. כמו כן התייחסות לנתוני המגרש הייחודיים בגוף המענים.	תכנית רחוב ארלוזורוב אינה מתייחסת למאפיינים הייחודיים של מגרש זה הכולל 3 חזיתות קדמיות הכוללות קומת הקרקע מסחרית ו- 22 יח' מסחר פעילות להן יש להקצות תמורה .	15
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	הקטנת תכנית הבניה בשל חישוב מגבלת התכנית משטח מגרש לאחר ההפקעה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(3)	שטח גרעין הבניין גדל ע"ח שטחים עיקריים בשל הגדרת	

<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>הוראות רובע 4 במגרש זה הינן 7 קומות וקומת גג חלקית. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ו(2) ובנוסף- קומת הקרקע מחויבת ברצועת עמודים מפולשת בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי בלבד. בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב וסולד בהם קיימים שטחי מסחר אין חובת רצועת עמודים מפולשת. יצוין כי התנגדות מה"ע כוללת הוראה בנושא נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע המסחרית. הנסיגה בשתי הקומות העליונות דומה לנסיגות שנקבעו בתכנית רובע 4 ומחויבת בשל נפחי הבניה המוגדלים במטרה להקל את המסה הבנויה.</p>	<p>הבניין כ"רב קומות". יש להשוות את זכויות הבניה עפ"י התכנון המקורי בתכנית רובע 4 שכלל 8 קומות וקומת גג חלקית, ביטול הוראת חישוב זכויות הבניה לפי 85% משטח המתקבל בין קווי הבניין, ביטול נסיגות בקומת הגג הראשונה ובקומת הקרקע, והתרת שימושי מגורים בקומת הקרקע וקומת הביניים בחזיתות המגרש הפונות לרחובות בארי וסמטת בארי.</p>
<p align="center"><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה.</p>	<p>יש לקבוע תקן 1:1 ליחיד וחניה למסחר 1:40. או הסדר מדורג להפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ולאפשר הסבת שטחי החניה לשימושי הדיירים.</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>ניתן לעשות את המבוקש רק במסגרת איחוד חלקות. לפיכך, להוראות התכנית יתווסף סעיף לנושא איחוד חלקות כדלהלן: הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד לחלקות הכלולות במתחם מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. יובהר כי מענה זה אינו מהווה המלצה לאיחוד חלקות אשר יישקל ע"י הוועדה המקומית כאמור לעת מימוש המגרש.</p>	<p>יש לקבוע כי חלקות 267 ו-268 בגוש 6110 יהיו יחידה תכנונית אחת, כך שיתאפשר בין היתר ניוד זכויות ויחידות דיור, לרבות דירות קטנות, בין החלקות וחישוב התכסית בחלקות אלה במשותף.</p>
<p align="center"><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>הוראות התכנית מאפשרות כניסה למבואת כניסה בהם כניסה צידית אינה מתאפשרת.</p>	<p>יש לבטל את סעיף 1.ז.4.1.2 הקובע חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב ולאפשר כניסה למבואת מגורים בחזית זו.</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)</p>	<p>יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטייה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע</p>
<p align="center"><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>הוראות התכנית מותרות 40% משטח הקומה לטובת שטחי שירות לשימושי המגורים המהווה שטח משמעותי לצרכים המשותפים, מה גם שמדובר בבניין גדול התכנון החדש אינו מחייב פריסה זהה של מספר הגרעיני הבניין הקיים.</p>	<p>יש לבטל את סעיף 1.ז.4.1.2.ב לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60% משטח הקומה. לפי בדיקה אדריכלית השטחים הנותרים לשימושים משותפים של הדיירים הינם בסך 564 מ"ר, אשר אינם מספיקים ל-5 גרעינים, מבואות, חדרי אשפה, ומערכות הנדרשות לבניין זה.</p>
<p align="center"><u>לקבל את</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו</p>	<p>יש לבטל את הדרישה כי מחצית</p>

<u>ההתנגדות בחלקה</u>	מענים לפי נושאים סעיף ו(5) בנושא מסחר ועירוב שימושים.	מהשטחים לשימושי מסחר/משרדים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב כיוון שמדובר במגרש הכולל פריסת מסחר שונה ולקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים 1.2.4.1 ג.ו- 4.1.2.1.3 לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בנוסף לדרישה להסיג את קירות הממ"דים ב-5 מ', ובמטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן ייבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.	במקרה של יחידת מסחר הכוללת 3 חזיתות הפונות לרחוב בארי, סולד ולחצר פנימית יש לבטל מגבלת הרוחב המקסימלי של החזית עד 12 מ'
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הוראת הרחובות החוצים אינה כוללת את רחוב רחובות בארי וסמטת בארי. עם זאת, יש לצרף את רחוב סולד להגדרת הרחובות החוצים כיוון שהרחוב מהווה רחוב בעל חשיבות רבה במערך הרחובות וכן כולל חזית מסחרית משמעותית.	סעיף 1.2.4.1.2.1-ח-יש להבהיר כי ההגדרה רחובות חוצים אינה חלה על החזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי. (חלקה 267)
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף ג.5)	יש לבטל איסור בניה מעל והתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה ברחובות שאינם חוצים כהגדרתם בתכנית.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף ג.4.	מרפסות - סעיף 1.2.4.1.2.ט.א-יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב בהתאם לשטחים ברובע 4 ולבטל את מגבלת מרחק 6 מ' להבלטת מרפסות ברחובות הניצבים ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ'.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	החזית הקדמית תשאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות	יש לתקן את סעיף 1.2.4.1.2.י. בנושא המגבלות על הקמת מתקני שירות בחזיתות הפונות לרחוב ובחצרות, ולהוסיף - למעט דרישות עפ"י כל דין לטובת דרישות כיבוי אש וחברת חשמל.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יש לתקן את מגבלת גובה הנטו של קומת הקרקע ל-5 מ'.	סעיף 1.2.4.1.2.3.א-יש לבטל את מגבלת הנטו של גובה הקומה- "לא יפחת מ-6 מ' נטו" בשל דרישות מערכות
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	סעיף 1.2.4.1.2.3.ג. יבוטל ולסעיף 1.2.4.1.2.3.ה יתווסף - אלא באמצעות עמודי המבנה.	סעיף 1.2.4.1.2.3.ג-מגבלות על רוחב עמודים הפונים לרחוב- יש לבטל את המגבלות בהתאם לחו"ד מהנדס ובשל הצורך

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - - 0006-22'

		לכלול צינור ניקוז בעמודי המבנה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	החזית הפונה לרחוב סולד הינה חזית מסחרית אף היא לכל אורכה עפ"י תכניות תקפות ולפיכך ההוראה בנושא שקיפות החזית חלה גם במגרש פינתי (למעט האמור בסעיף 18 לעיל).	סעיף 1.2.4.3.ה חובת חזית שקופה-בשל העובדה כי הוראה זו חלה על מגרש פינתי יש לקבוע כי 50%מאורך החזית תהיה שקופה.	
לדחות את ההתנגדות	פירי המינדוף יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המסמכים לעת הוצאת היתר בניה.	סעיף 1.2.4.1.2.ח-3. דרישה לבניית פירי אורור השטח המסחרי אינה ברורה, אינה רלוונטית ליחידות מסחר קטנות ויש להבהיר כי ארובת האורור תהיה מרכזית אליה יתחברו היחידות הרלוונטיות במקרה הצורך.	
לדחות את ההתנגדות	הנסיגה בקומת הגג נקבעה 3 מ' בשל תוספת הקומות שנקבעה בתכנית זו והצורך להקטין את מופע הבניין. בנוסף, יובהר כי אין חובת הקמת מרפסות פנימיות בקומות הגג, אולם לא תותר הבלטתן מעבר לנסיגה.	סעיף 1.2.4.1.2.ח.א-2. יש להשוות את דרישות נסיגות הגג לתכנית רובע 4 – 3 מ' לארלוזורוב ו-2 מ' לרחוב סולד (במקום 3 מ' בשתי החזיתות) וכי ביתר החזיתות לא יידרשו נסיגות. כמו כן יש להבהיר כי בקומות הגג לא תידרש הקמת מרפסות פנימיות.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ו'.(5)	סעיף 1.2.4.1.1.ה- גלריות-יש לצמצם את הדרישה לנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ל-1.5 מ' , לכל הפחות בחזיתות הפונות לסולד, בארי וסמטת בארי.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להגדרת קומת הביניים כלהלן: שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים שטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.	סעיף 1.2.4.1.1.ו קומת ביניים בעורף הבניין. יש להחריג הוראה זו במגרש נשוא ההתנגדות היות והוא כולל 4 חזיתות הפונות לרחוב ולקבוע כי תותר קומת ביניים בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי.	
לדחות את ההתנגדות	נושא הצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותיפקוד הרחוב ובמטרה לאזן בין כלל המשתמשים ברחוב.	1.2.4.1.1.ו הצמדת שטחי פיתוח צידיים ובעורף הבניין- יש לאפשר הצמדת שטחים עבור מקומות ישיבה למסעדות ובתי קפה.	
לדחות את ההתנגדות	לא ניתן לקבוע הוראה זו במסגרת תכנית.	סעיף 1.2.4.3-חישוב תכסית לאחר הפקעה- יש לקבוע כי מגבלת התכסית תחושב עפ"י שטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית ארלוזורוב.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)	סעיף 6.9-סטיה ניכרת ביחס לגובה הבינוני, היקף שטחי המסחר, וחריגה מקווי בניין - יש לבטל את הסעיף ולקבוע שיקול דעת מהנדס העיר לצורך גמישות תכנונית.	
לדחות את	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'	איסור כניסה לחניונים קיימים	16

<u>ההתנגדות</u>	תנועה וחניה	בשטח המגרשים שהוסדרו בהיתר בניה ללא פתרון גישה חלופי מהווה פגיעה ביחס לתכניות התקפות ותמריץ שלילי להתחדשות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה	אין הצדקה תכנונית או תנועתית לאיסור כניסת כלי רכב לחניונים פרטיים מרחוב ארלוזורוב, ובנוסף התכנון אינו נותן פתרון לנכים, קשישים, חירום ונותני שירותים. כמו כן בסופ"ש ובחגים לא פועלת תח"צ.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אין מניעה לאפשר גישה מרחובות ניצבים למתחמי מימוש נוספים בכפוף לאישור אגף התנועה. התכנית קובעת אפשרות לחניה למבנה הצמוד למבנה הפינתי ביחידת המימוש כיוון שמדובר בבניה בקיר משותף בו זמנית.	התכנית מפלה לרעה את המגרש ביחס למגרשים אחרים לאור מתן אפשרות כניסה מרחובות ניצבים והגדרת יחידות מימוש.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי הפתרון שהוצע לקבוצת המגרשים הסמוכה לרחוב עמנואל הרומי אינה מהווה פיתרון חניה כי אם זיקת הנאה למעבר עילי לצורך אפשרות ביצוע הבניה בהתאם לסעיף 7.1.2. ראו גם מענים לפי נושאים סעיף ד(4)	יש לקבוע כניסה מארלוזורוב או לכל הפחות לקבוע זיקת הנאה דרך המגרשים 361-364 (בדומה לפתרון שהוצע בזיקת הנאה בחלק המערבי סמוך לרחוב עמנואל הרומי). לחלופין ניתן לקבוע זיקת הנאה דרך תא שטח 406 דרך רחוב זכרון יעקב
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב' הפקעה ברחוב ארלוזורוב	אין הצדקה להפקעה בחזית לרחוב ארלוזורוב - אין צורך ביצירת מדרכה ברוחב חריג על חשבון פגיעה בקניין ואיכות חייהם ופרטיות המתנגדים. ניתן להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב מסחרי גם ללא הפקעה בחזית או על ידי הפקעה פחותה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה - להערות 6,10, יתווסף למעט גובלים בשביל הקישוריות	יש להבהיר כי קו בניין 0 לשביל הקישוריות חל גם על המגרש ברחוב ארלוזורוב 135 קיים פער בין סעיף 4.1.2(ג), הערה 6 לטבלה 5 והערה 10 בטבלה 5
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(2) שביל קישוריות	יש לקבוע הפקעה ברבדים של שטח שביל הקישוריות ולאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(6)	יש לאפשר חישוב שטחי חלחול 15% לשני המגרשים יחד ולכלול את שטח שביל הקישוריות בשטחי החלחול.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	אין הצדקה להקטנת המרפסות ולאיסור הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע - במקרה של שטחי שרות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השרות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים הניבנים בקיר משותף	התכנית מאפשרת מבואות חדרי מדרגות ומעליות חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים. לפיכך יש לשנות את דרישת 20% שטחי שרות כך שתהיה ביחס לבניין כולו ולא ביחס לקומה

		טיפוסית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	סקר העצים מנחה והנושא ייבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה.	יש לאפשר כריתה של העץ המצוי על גבול המגרשים - במקום מיש דרומי המסומן כעץ לשימור. נוכח מיקומו, וחוות הדעת של האגרונומית לפיה מדובר בעץ בערכיות בינונית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיפים א-ב	תנועה-הפקעה ברחוב ארלוזורוב אינה נדרשת, פריקה - טעינה מרוחקת ואינה בטיחותית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הסדרי תנועה ברחוב הנובעים מהפעלת הרק"ל אינם מהווים חלק מתכנית זו. בנוסף, סימון אזורי לפריקה טעינה אינו מחייב וייקבע לעת מימוש. בכל מקרה אזורי פריקה טעינה יהיו לפרקי זמן מוגבלים.	מניעה והגבלת חניות ברחוב תקשה על ספקים ונותני שירות, התכנית נוטלת חלק מהחניות הציבוריות כחול לבן ברחובות סמוכים המהווים נקודות לפריקה וטעינה אשר יכולים לשרת את המתנגדים או את אורחיהם.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית אינן מונעות כניסה מרחובות עורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה.	התכנית מתירה כניסה לחניה מרחובות ניצבים איך אינה כוללת אישור כניסה מרחובות עורפיים.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7)	עירוב שימושים-שינוי אופי הרחוב למעורב שימושים ייצור מפגעים כלפי הדיירים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(2)	פיצוי- יש להוסיף זכויות ופיצוי הולם על מנת להבטיח תמריץ לזימים. בנוסף קיימת פגיעה יתרה במגרש בבניינים לצד רציף הרק"ל, לא נבחנו חלופות בעלות פגיעה פחותה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב ברובע 3 כלולה באזור ההכרזה, בו לא ניתן להוסיף קומות. לפיכך, הוראות התכנית בתחום זה שונות, ומאפשרות טיפוס בניה של תכנית רובע 3. בדופן הצפונית מתאפשרת תוספת קומה 7 קומות וקומת גג חלקית והתכנית לפיכך כוללת הוראות בהתאם.	יש לאפשר חישוב זכויות והוראות בניה עפ"י הוראות הדופן הדרומית ברובע 3. (ההתנגדות כוללת השוואה לדופן הדרומית של הרחוב הממוקם באזור ההכרזה).	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית נשענת על מערך התנועה שנקבע בתת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל אשר הליך קידומה לווה בבדיקות בטיחות.	יש להכין תסקיר בטיחות בשל סיכונים של הגבלת גישה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה שגויה-הוראות התכנית קבועות במפורש שימוש למשרדים. ראו סעיף 4.1.1.1.	התכנית אינה מתירה במפורש שימוש של משרדים אלא מגדירה יעוד תעסוקה שאינו ברור ולא ברורות השלכותיו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מגדל מוסך דן הוקם מכוח תכנית נקודתית שאושרה בשנת 2005 ואכן אינה כוללת חזית מסחרית. מאחר שמדובר בבניין חריג לסביבתו ואילו התכנית חלה על בנייני מגורים טיפוסיים ברחוב, לא נכלל מגרש זה במסגרת התכנית.	מגדל מוסך דן הוחרג מהתכנית, ואינו נדרש למסחר.	
<u>לדחות את</u>	דירות קטנות עשויות להיות	חובת דירות קטנות ללא ממ"ק	

ההתנגדות	אטרקטיביות לקהל מגוון ומהוות חלק מתמהיל מגורים מגוון שיש לכלול ברחוב מעורב שימושים.	עשויה לקבוע את סוג האוכלוסייה, מגדילה שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי ומקשה על קביעת גודל דירות נותרות.	
לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה ברורה ולא ניתן להשיב.	יש לאפשר קומת ביניים שאינה במפלס רחוב ארלוזורוב אלא במפלס נפרד גבוה ומרוחק.	
לדחות את ההתנגדות	התכנית קובעת מלונאות ולא דירות להשכרה כחלק ממדיניות המעודדת מלונאות עירונית מוסדרת ובמטרה להימנע מהשכרה קצרת טווח שאינה מפקחת .	ההוראות אינן מאפשרות במקרה של שימוש תיירותי שימושים נוספים במבנה פרט לחזית מסחרית. יש להתייר דירות תיירותיות . בנוסף חסרה התייחסות לחניה לשימושי מלונאות.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(2)	כריתת עצים -לרחוב נוכחות וצביון הנובע מהעצים. הרכבת הקלה גוזלת רבים מהם. עצים חדשים אינם שורדים הם נמוכים, חלשים וחסרי עלווה. בנוסף, עצים רבים במקטע רובע 3 בחלקו הדרומי מסומנים לכריתה (זאת בשונה ממה שסוכם במאבק ציבורי במקטע זה).	
לדחות את ההתנגדות	לפי תכנית שבילי האופניים העירונית מתוכננים שבילי אופניים לאורך צירים ראשיים, ביניהם רחוב ארלוזורוב	מוצע להפנות שבילי אופניים לרחובות מקבילים וכך לצמצם את ההפקעות ולשמור על החזית הירוקה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ד(1). בנוסף, יש להוציא מתחום התכנית את החלקה הדרומית הממוקמת ברחוב דיזינגוף. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.	יש לשנות את מתחם המימוש ל-2 מגרשים הבנויים כיום בקיר משותף ללא המגרש הדרומי ברחוב דיזינגוף ולהתיר מימוש עצמאי למגרש נושא ההתנגדות היות שהמגרש האמצעי עבר התחדשות בשנים האחרונות תוך מיצוי מלוא הזכויות והגובה המותרים ואין סבירות לבניה בעת ובעונה אחת למגרשים הכלולים במתחם מימוש זה.	18
לקבל את ההתנגדות בחלקה	יש לקבוע בהוראות התכנית: בבניינים הבנויים בקיר משותף כאשר לאחד מהמבנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין .	יש להתיר בניה בקיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת כיוון שהמגרש הגובל בנוי בקו בניין אחורי ואילו המגרש נושא ההתנגדות בנוי בקו בניין צידי.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה, 1.2 מ' לחזית לחזית הארוכה.	יש לצמצם את הנסיגות בקומת הגג לאור נתוני המגרש 1.2- לרחוב ארלוזורוב, ו-2.50 לרחוב דיזינגוף וזאת בהתאמה לנסיגה הקיימת בבניין הבנוי בקיר משותף. מוצע לאמץ את	

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-22ב' - 9

		ההוראה מתכנית רובע 3 ביחס לנסיגות בקומת הגג במגרשים צרים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו (1) עירוב שימושים ומסחר	התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	19
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בתכנית מסוג זה אותה מקדם מוסד תכנון, במקרה זה הועדה המקומית אין צורך בהסכמת בעלי עניין בקרקע. צורך בהסכמת בעלים הינו לשלב היתר הבניה.	התכנית מקודמת ללא הסכמה בעלי העניין בקרקע והתושבים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז טיפול בעצים	התכנית מייצרת פגיעה סביבתית בעצים ותורמת ל"אי החום העירוני"	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה'	יש לבטל את הפקעת שביל הקישוריות, או ליצור מגרש תלת ממדי או לקבוע זיקת הנאה חלף הפקעה.	20
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ניתן לאפשר חניה באמצעים מכניים. יצוין כי בדיקה העלתה כי גם במצב טרם ההפקעה פתרון החניה המתאפשר הינו באמצעות מתקן חניה.	השביל מהווה פגיעה בתמרון תנועת התת קרקעי לאור חוסר אפשרות לרדיוס סיבוב מינימלי ולפיכך יפגע ביכולת ההתחדשות שיגרום נזק כבד למתנגדים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	התכנית אינה מאפשרת חניה ונגישות המהווה קושי למשפחות צעירות, למבוגרים ולבעלי מוגבלויות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה מונעת התארגנות עם מגרש עורפי לצורך מתן מעבר לחניה אולם אינה כוללת הוראות בנושא, בין היתר משום שמדובר בהתערבות מאולצת ובלתי סבירה ברקמה הקיימת אשר תביא למערך הפקעות רחב היקף במגרשים רבים וכן בשל מדיניות החניה העירונית לאורך צירי רק"ל.	יש ליצור הפקעות מרחובות אחוריים לצורך גישה וחיוב פרויקטים במגרשים גובלים לאפשר גישה לחניה דרכם ובאופן ספציפי- יש לקבוע הנחיות לגישה מכיוון רחוב זכרון יעקב	21
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	במגרשים פינתיים מטבע הדברים קיימת אפשרות טבעית לכניסה לחניה בכפוף לאישור אגף התנועה.	מגרשים פינתיים יוכלו להנות מחניה למגרשים בלב הרחוב אין אפשרות כזאת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה לא לווה בנתונים ולא ניתן להתייחס.	מגרשים קטנים זכו לתוספות בניה משמעותיות, לעומת מגרשים גדולים (כמו זה של המתנגדים) שנפגעו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בניה בקיר משותף הינה בעלת כדאיות כלכלית גבוהה יותר מאשר התחדשת בניין בודד. בתכניות נפחיות קיימות יוזמות רבות לבניה מסוג זה.	התיאום הנדרש עם בעלי הדירות במתחם המימוש יוסיף מורכבות ועלויות בניה גבוהות יותר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	העובדה כי הבניין טרם חוזק אינה מהווה כל עדות לחוסר כדאיות כלכלית. בחינת האזור הקרוב למגרש נשוא ההתנגדות מראה פרויקטים רבים בבניה ובקשות להיתרי בניה גם באזור ההכרזה וגם מחוצה לו.	הבניין טרם התחדש עפ"י תכנית הרובעים וזכויות הבניה הנוספות אינן כלכליות ואינן מהוות פיצוי כנגד ההפקעה. בנוסף מדובר בפיצוי דחוי בזמן בעוד מימוש ההפקעה הינו	22

	ההתנגדות אינה מלווה בתחשיב או חוות דעת שמאי כתימוכין לטענת המתנגד.	מיידי.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א, ג'	התכנית כוללת מגבלות כגון אי כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב, לפחות 60% מסחר בקרקע, כניסה לבניין רק מהצד, לפחות 25% יח"ד קטנות וחוב הקמת ממ"ק.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קטע רחוב זה הינו ייחודי במקטעי הרחוב השונים - הרכבת אינה עוברת בו והוא מנקז אליו תנועה משמעותית אל הים. ההפקעה במקטע זה הופכת לחלק ממרחב ציבורי בעל ערכיות גבוהה אשר ישמש את הולכי הרגל בצורה מיטבית. התכנית מבקשת לפתח שדרה עם עצים גדולים לצורך מתן צל ומקומות ישיבה שיתמכו בעסקים לאורך המקטע.	אין צורך בהפקעת החצר עד הבינוי הקיים לאור העובדה שלא מדובר במקטע הרחוב בו עוברת הרכבת הקלה ולפיכך אין צורך במדרכה רחבה במיוחד.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הפקעה בקרקע ואינה כוללת מרפסות. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ב'.	קיים חשש כי ההפקעה מתייחסת גם לקומות העליונות הבולטות כ-1.2 מ'	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח'	ההפקעה מהווה פגיעה קשה בזכות הקניין ומותרת רק במידתיות ולמטרה ראויה וכי מעטים המקרים בהם מפקיעים חלק מבניין מגורים קיים - כאשר במקרה זה לטענת המתנגדים לא מתקיימים אף אחד מהתנאים	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית קובעת הפקעה בשל הצורך לבצעה ללא תלות בהתחדשות הבניינים, עם זאת, לעת מימוש ההפקעה ייבחן הבינוי הקיים עפ"י היתר בניה במטרה לאפשר את תפקודו הנאות של הבינוי הקיים.	יש לבטל את ההפקעה במקטע רחוב זה, לחלופין מתבקשת הועדה לאפשר ביצוע ההפקעה רק בעת קבלת היתר לבנייה חדשה במגרש תוך שימוש ביעוד נדחה, לחלופין מבוקש לצמצם את ההפקעה עד לגבול הבניין הקיים במקום להפקעה המתוכננת כיום עד לעמודי התמיכה של הבניין המצויים 1.2 מ' פנימה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ד'.	יש להחריג את הבניין ממתחמי המימוש ולאפשר מימוש עצמאי הפרויקט מקודם באופן עצמאי וחבירה למגרש שכבר התקשר לזים אחר תקשה ותעכב את קידום הפרויקט.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף ד	יש להוסיף הוראה שתעניק לוועדה המקומית שיקול דעת להחריג בניינים ממתחמי המימוש.	23
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף א(3)	יש לספק מקומות חנייה לנכים הקיימים בבניין ומבוגרים שאינם יכולים להתנייד ללא רכב.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א ובנוסף, התכנית אינה מונעת כניסות	צמצום תקן החנייה, מהווה פגיעה בקניין. יש לאפשר את	

	דרך מגרשים עורפיים.	שימור הכניסה לחנייה הקיימת כיום גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש. יש לאפשר כניסה לחנייה ממגרש סמוך ברחוב זכרון יעקב.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א'	יש לכלול הוראות תחבורה התואמות את הפיכתו של הרחוב לרחוב מסחרי תוך מתן מענה לפינוי אשפה ופריקה וטעינה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים בסעיף ו'	יש לבחון את נחיצות היקף השטחים למסחר הקבועים בתכנית ולאפשר שימוש מגורים בקומת הקרקע ושטחים נלווים למגורים בתת הקרקע.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ג' ובנוסף, בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה התכנית מוסיפה תכנית וקומות.	התכנית אינה מוסיפה זכויות ואף גורעת מהם זאת לאור הערר של הועדה המקומית בעת אישור תכניות הרובעים להחרגת רחוב ארלוזורוב מהוראות הבינוי. על כן יש להגדיל את מספר הקומות המאושרות ל 15 קומות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה כוללת זכויות בלתי מנוצלות מאחר שמדובר בתכנית נפחית.	יש לאפשר ניווד זכויות בלתי מנוצלות בתכנית לאזורים אחרים בעיר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(1) טיפול בעצים	התכנון מוטה כריתת עצים כריתת העצים הוותיקים ברחוב ארלוזורוב שהינם בעלי השפעה אקלימית ומשפיעים על סביבתם.	24
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(3) טיפול בעצים	עצים חדשים לא משמעותיים בהפחתת אי החום, מאופיינים בזמן מחיה של 10-15 שנים ולא מתפתחים להיות עצים גדולים ומשמעותיים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(3)	פגיעה בזכות הקניין	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז', ובנוסף הנספח הנופי הינו מנחה ולעת ביצוע ההפקעה ופיתוח הרחוב ייבחן תכנון שבילי האופניים ביחס לעצים הקיימים במטרה לשמר מקסימום עצים.	לא ניתן לבצע שביל אופניים ללא כריתת עצים משמעותית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו' בנושא מסחר ועירוב שימושים. בנוסף, ביחס לטענה על השפעה על ערים אחרות הרי שקווי הרק"ל פרוסים ברחבי גוש דן ועתידיים לייצר פעילות ערה לאורכם גם בערים נוספות. יצירת רחוב מעורב שימושים לאורך ציר רק"ל הינו דווקא בשל הפוטנציאל הקיים במעבר לתחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב הפרטי, כך שהטענה לגודש תנועה אינה נכונה.	תוספת מסחר ברחוב צר יביא לעומס, פריקה וטעינה על המדרכות הצרות ובקרבת הבתים ומהווה פגיעה לא מידתית בתושבים. בנוסף אין צורך בחנויות ומסחר ברובע 3. העירייה פוגעת בהתפתחות עירוב שימושים בערים אחרות וכחלק מכך מייצרת פקקים וגודש תנועה.	
<u>לדחות את</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז	התכנית כוללת כריתת עצים	

<u>ההתנגדות</u>		רחוק ממסילות הרק"ל בתחום גינות וחצרות פרטיות לצרכים עירוניים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז'.	חברת נת"ע השתכנעה שאין אפשרות וצורך לבצע שבילי אופניים בחלקו המערבי והצר ונתנה מענה לרכבת הקלה והליכה נאותה ברחוב. אך העירייה מתעקשת לכרות את העצים הוותיקים בערכיות גבוהה ולבצע את השביל תוך הסתרה שיטתית של התוכניות לביצוע אותן הציבור לא זוכר לראות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה אינה קשורה לתכנית שבנדון	ההחלטה להצמיד את שביל האופניים לרק"ל מגבירה את החיכוך ומסכנת את משתמשי הדרך ולא נדונה במנהל תקין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קידום התכנית לווה בהצגת התכנית לציבור טרם הפקדתה.	התוכנית הייתה צריכה לעבור במוסד תכנון בשקיפות לאור השלכותיה בנושא כריתת עצים, ביטול חניות וביטול נתיבי תחבורה ציבורית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מגדירה יחידות מימוש של שתיים עד שלוש חלקות במטרה ליצור ניצול קרקע מיטבי וכן רצף של חזית מסחרית לצד שמירת המרקם הקיים ואין כוונה ליצור יחידות מימוש גדולות יותר ולפרק את המרקם האורבני הקיים. החלקות בהן נקבעו מתחמי מימוש הכוללים חלקות מצפון לחלקות הממוקמות ברחוב ארלוזורוב הינן חלקות צרות בעומק של כ-13-17 מ' אשר חיבורן עם החלקות הצפוניות מאפשר תכנון נאות. חלקת המתנגד הינה בעומק של כ-26 מ', מימדים המאפשרים תכנון נאות. ההצעה לכלול חלקות נוספות לפיכך אינה עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית אינה מתאימה למרקם. יש לציין כי בחינת בקשות להיתרי בניה בסביבת הפרויקט מראה כי מתקיימים מימושים רבים גם של מגרשים בודדים, כל שכן במגרים הנבנים בקיר משותף כפי שנקבע בתכנית זו.	הגבלת זכויות הבניה ל-8 קומות תמנע פעילות של התחדשות עירונית באזור- יש לאפשר תכנון ופיתוח משותפים עם תאי השטח הגובלים ממערב עד לרחוב ארבע ארצות וכן חיבור מגרשים מצפון ברחוב אמסטורדס בדומה לאופן קביעת מתחמי המימוש במגרשים במקטע שבין לוי יצחק לארבע ארצות בהם נקבעו מתחמי מימוש עם המגרשים הממוקמים בעורפם. זאת על מנת לאפשר קידום פרויקטים יעילים עם מערכות משותפות, הסדרי תנועה וחניה ועוד.	25
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בתכנית הרובעים קיים הבדל בנפחי הבניה בין רובע 3 לרובע בשל מאפיינים אורבניים שונים כגון גודל מגרשים, רוחב רחובות וכיו"ב. בתכנית זו נשמרים הבדלים בנפחי הבניה ותוספת הזכויות למגרשים הינה באופן יחסי לתכניות הרובעים.	יש לתקן את התכנית באופן שיאפשר הקמת מבנים של 10 קומות כפי שמציעה התכנית ברובע 4. בנוסף בסביבה קיימים מבנים של 10 קומות האחד בפילת יהושע בן נון והשני באיציק מנגר, אדם הכהן.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים א' תנועה וחניה ובנוסף, תכנית אינה מנוגדת	איסור כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב הינו בניגוד לתתל70	26

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לתת"ל 70 א אלא משלימה אות במטרה ליצור מרחב ציבורי רציף ואיכותי, בעוד הוראות התת"ל עוסקות בכל הנוגע לתוואי הרק"ל.	א הכוללת הוראות בדבר חסימת חלק מהמגרשים ולא הוראה גורפת. אין פתרון לניידות הדיירים במצב בניינים בו לא תהיה תחבורה ציבורית וגם לא תהיה אפשרות להחזיק ברכב פרטי. חוסר נגישות לפריקה וטעינה ורכב חירום חוסר אפשרות למימוש בניה לאור הנגישות המוגבלת למגרשים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ה טענות לנושא שבילי קישוריות	ההפקעות הנוספות לצורך "שבילי קישוריות" מתווספות להפקעות מכוח תתל 70א, מבטלות את המרחק בין הבניין למרחב הציבורי ופוגעות באיכות דירות הקרקע הקיימות בבניין.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ד יחידות מימוש	יש לבטל או לקבוע גמישות בהתניית התחדשות במתחמי מימוש מהווה קושי ועיכוב במימוש נוגדת את תכניות רובעים 3 ו-4 שאיפשרו ואף העדיפו התחדשות של בניינים בודדים
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים בנושאים תכנוניים סעיף ג(4)	הגבלה על שטח המרפסות מהווה פגיעה קניינית בבעלי הזכויות ללא הצדקה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה בהתנגדות 42 סעיף 7.	מניעת הצמדת שטח הגג לדירות בקומות העליונות פוגע בערכן של דירות הגג ובתכנון המיטבי שלהם.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7) מסחר וערוב שימושים	יש להגביל את סוגי השימושים בקומת הקרקע כך שלא יהוו מטריד למגורים וכן להגביל את שעות פעילותם.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה -נספח התנועה יתוקן ויצוין כי מס' מקומות החניה יהיה בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.	יש לתקן את נספח התנועה בטבלת מקומות החניה הקיימים - המתנגד מצוין מס' מקומות חניה במגרשים שונים.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ניתוח הזכויות המוצג אינו מתייחס לאפשרות בנייה בקיר משותף עם מגרש ברחוב ארבע ארצות 3, המקרה זה היקף הזכויות עולה בכ 550 מ"ר מעל המותר בתכנית רובע 3. במידה ולא תמומש בנייה בקיר משותף היקף הזכויות בתוספת שטחי גלריה משווה לזכויות המוקנות בתכנית רובע 3. ארלוזורוב 144 -מגרש מעל 750 מ"ר אשר על פי הוראות התכנית חלה על מגרש זה מגבלת תכסית 50% עליה חלה מגבלת 85%. הוראה זו תתוקן ותחול על מגרשים בשטח של 1500 מ"ר ומעלה. במקרה זה היקף הזכויות יגדל ביחס לתכנית הרבעים	הקטנת הזכויות והתכסית בין קווי בניין בהשוואה לרובע 3 ולרובע 4 לפי דוגמאות ארלוזורוב 43, ארלוזורוב 144.
<u>לדחות את</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג	הקטנת זכויות בנייה ע"י

<u>ההתנגדות</u>	ובנוסף-שטחי הממ"קים הינם מעבר לתכנית 85% בין קווי בניין.	הפחתת שטחי ממ"ק המחויב בדירות קטנות ומהווה רכוש משותף שאינו סחיר לעומת ממדים	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' יותרו בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה .	יש להתיר שימושים נלווים בתת הקרקע ולתקן את סעיף 4.1.1(5)א(1) שימוש נלווה למגורים בתת הקרקע (למחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו').	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תחום הכרזת אונסקו הינו אזור לשימור ולא ניתן לשנות את מסגרת הגבהים בתחום זה. הוראות התכנית עורכות התאמה של מקטע זה למצב החדש המשתרר ברחוב עקב תוואי הרק"ל .	יש לאפשר תוספת קומה בבניה חדשה גם בתחום הכרזת אונסקו אשר ממילא מופר במסגרת התכנית ע"י ביטול הגינות ואופי המגורים	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	מדובר במגרש מגרש גדול, שהינו תוצר של איחוד מגרשים שבוצע בעבר. התכנית קובעת מגבלת תכנית של 50% באופן המצמצם משמעותית את היקף הבניה ביחס לבניינים אחרים.	27
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (1)	שינוי היעוד בקומת הקרקע ממגורים למסחר מהווה פגיעה בזכויות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות- יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכנית" את המילים "במגבלת מס הקומות הטיפוסיות.	הערה 9 לטבלה 5 השמיטה את העובדה שיש להכפיל את השטח הנתון במגבלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות הבניין. יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכנית" את המילים " במגבלת מס הקומות הטיפוסיות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'. והתנגדות 21 סעיף 2. לא ניתן לאפשר גישה ממגרשים אחרים ברחוב משום שההוראה חלה באופן גורף על כלל המבנים ברחוב. התכנית אינה מונעת גישה מרחובות עורפיים.	במגרש קיימים מקומות חנייה המהווים חלק מקניין הבעלים. איסור הכניסה לחנייה במקרה של הריסה ובנייה מחדש מהווה פגיעה קשה בקניין המוערך בחצי מיליון ש"ח למקום חנייה כמו גם פגיעה באיכות החיים. יש לבטל הוראה זאת או לכל הפחות לחייב זיקה ממגרשים שכנים, בארלוזורוב 158 ודרך מגרש ארלוזורוב 156 או לקבוע זיקת מעבר לרכב דרך מגרשים הגובלים מדרום ולאפשר גישה מרחוב בארי.	28
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ב, ה. בנוסף, יש להבחין בין דו"ח החוקר לתת"ל 70 א לבין התוכנית. מדובר שני הליכים תכנוניים נפרדים, הנדונים במוסדות תכנון שונים. המענה של החוקר ניתן בהקשר לתכנית הרק"ל שהינה תכנית לתשתיות ואילו התכנית קובעת הפקעה המתבקשת תכנונית לצורך יצירת רחוב איכותי וכחלק משדרוג	אין הצדקה להפקעות שנקבעו גם כלפי הרחוב וגם כלפי שביל קישוריות, הדבר עומד בסתירה להחלטת דוח החוקר לתכנית תת"ל 70 א'. ויש לצמצם אותן.	

	מערך הקישוריות ברחובות וקיצור מרחקי הליכה לתחנות הרק"ל.		
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לחייב את מימוש עם ארלוזורוב 150, ראו מענים לפי נושאים ד. (1) בנוסף יצוין שיצירת יחידת מימוש של שלוש יחידות פוגעת בגיאומטריה והתפקודיות של שביל הולכי הרגל מאריכה את חלקיו ומייצרת תוצר תכנוני בעל תועלת פחותה. קביעת פסאז' ובניה שלו צפויה לפגוע ביכולת המימוש השביל באופן עצמאי	לאור העובדה שבארלוזורוב 150 בוצע חיזוק ותוספת קומה, יש להרחיב את יחידת המימוש שהוגדרה למגרשנו גם לתחום חלקה 152, אשר נמצא בצדו המערבי של שביל הקישוריות, ולתקן את יחידת המימוש. כפועל יוצא יש להפוך את שביל הקישוריות לזיקת הנאה שתעבור כפאסז' בקומת הקרקע, ובכך לבטל את ההפקעה בתחום מגרש 154.1521.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יובהר כי קו הבניין כלפי שביל קישוריות יהיה קו בניין 0 גם במגרשים לאורך ארלוזורוב.	יש להבהיר כי קו בניין 0 כלפי שביל הקישוריות חל במגרש	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(5)	יש לקבוע כי התכנית נעשתה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, זאת לאור העובדה כי במצב התכנוני המאושר של תכנית רובע 4 חלה הנחייה זו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מרבית ההפקעה במקטע נשוא ההתנגדות הינה מכוח תת"ל 70א' ואינה מכח תכנית זו. יש לציין כי לאחר ההפקעה מדובר במקטע מנוהל תנועה עם תנועה מקומית מצומצמת.	ההפקעה המתוכננת בתכנית מבטלת את קיומה של החצר הקדמית ומחייבת את הריסת הגדר וביתן האשפה ובכך נפגעת איכות החיים והפרטיות של הדיירים נפגעת זכות הקניין של המתנגדת, בעלת דירה בקומת קרקע.	29
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'.	התכנית שוללת אפשרות לחנייה בבניין ואינה מאפשרת גישת רכבי שירות למקרקעין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מאפשרת בתחום זה מקטע מנוהל תנועה הכולל תנועה מקומית בהיקף נמוך באופן משמעותי ביחס לקיים היום-רחוב עם תנועה עוברת רבה ואוטובוסים רבים.	התכנית פוגעת פגיעה כלכלית קשה במקרקעין של כלל הדירות הפונות לחזית בשל הסמיכות לרחוב לאחר הפקעה	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ד'	ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית יחידת מימוש אחת, יחד עם יחידת המימוש בחלקה 209 (שאינה נדרשת לבנייה בקיר משותף), כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה באופן קיצוני ואינה משרתת אינטרס תכנוני.	30
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד. (4)	קביעה לפיה הבנייה בשלושת המגרשים תבוצע בבנייה משותפת ובעת ובעונה אחת מייצרת מצב בלתי אפשרי בו המתנגדים הינם בני ערובה בידי בעלי הזכויות בבניין הצמוד למקרקעין. הדבר מהווה פגיעה חמורה בזכויות הקניין של המתנגדים.	

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ייעוד הקרקע הינו מתוקף תכנית זו. עם זאת להוראות התכנית תתווסף הבהרה אילו סעיפים של נספח הראות תכניות רובע 3 ורובע 4 חלים במסגרת הוראות לתוספת על בניין קיים.</p>	<p>המתנגדים סבורים כי הפנייה בהוראות לחיזוק ותוספת לנספח החיזוק, המהווה הלכה למעשה את הוראות תכנית רובע 3 ורובע 4, מסורבלת ואינן ברורות ויוצרות חוסר בהירות לאלו הוראות מתוך תכנית הרובע חלות. כמו כן, הדבר עומד בסתירה לשינוי יעוד בתכנית ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>לקבל את ההתנגדות לנושא מימוש קומת מסחר במקרה של חיזוק ותוספת. יש להוסיף לסעיף 4.1.2.יא סעיף קטן 3 "במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית. שאר ההנחיות הינן לפי הנחיות חיזוק ותוספת לרובע 4.</p>	<p>קיימת חוסר בהירות בהוראות לחיזוק ותוספת בתחום אזור ההכרזה. בסעיף 4.1.2.יא (3) תחת הוראות לקומת הקרקע וסגירת קומת עמודים נקבע כי "באזור ההכרזה ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות נספח תוספת בנייה. "לא ברור אפוא מה הדין במצב שבו בתחום אזור ההכרזה כן ימומשו שימושי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את נספח תוספת בניה.</p>	<p>ס"ק (3) שלעיל מפנה להוראות "נספח תוספת בנייה, "בעוד שברישא של סעיף 4.1.2.יא, ההפניה היא להוראות "נספח חיזוק מבנים "כאשר ברי כי מדובר באותו הנספח ממש.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>מערכת הגבהים באזור ההכרזה נקבעה בהתאם להתחייבות העירייה ביחס לקיים וביחס לתכנית התקפות שהיו ערב אישור תכנית רובע 3. לפיכך, לא ניתן לערוך שינויים בנושא זה במסגרת התכנית. התכנית אינה פוגעת בהיקף הזכויות הקיים במסלול של תוספת על בניין קיים. ההצעה להתאמת הגבהים בין רובע 3 לרובע קבע כי תוספת הבניה תהיה ללא שינוי ביחס להוראות התכנית התקפה.</p>	<p>יש לקבוע כי גובה הבינוי בחיזוק ותוספת בתחום ההכרזה התכנית המופקדת יהיה זהה לגובה הבינוי במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קרי-6 קומות מלאות וקומת גג חלקית. מוצע כי המבוקש בחיזוק ותוספת יהיה מותנה בחזית מסחרית. בנוסף, יש מקום להתאים את הוראות החיזוק והתוספת בין רובע 3 לרובע 4, קרי 6 קומות קומת גג חלקית.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 4.1.2.ט.ב - למחוק "שבין בן יהודה לאליעזר פרי".</p>	<p>לא ברור מדוע בהוראות הסעיף 4.1.2.ט.ב לתכנית, לנושא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, יש הפרדה בין אזור ההכרזה לבין התחום שבצידו הדרומי של רחוב ארלוזורוב בין רחוב בן יהודה לרחוב אליעזר פרי, שכן להבנת המתנגדים מדובר בתחום ההכרזה. יש לתקן את הסעיף כך שיימחקו המילים "שבין בן יהודה לאליעזר פרי."</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>התכנית קובעת הוראות עבור כלל המגרשים הכלולים לפי מקטעים וללא חחרגות בגובה.</p>	<p>מבוקש סימון המגרש כמגרש מיוחד לצורך הקמת מבנה אייקוני של 14 קומות מגורים</p>	31

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - - '22-0006

		ומלונאות לאור מיקומו ושטחו של המגרש ולאיון פגיעת התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	יובהר כי במקום חלה תכנית רובע 3 אשר אינה קובעת זכויות בגובה המצוין אלא 6 קומות וקומת גג חלקית.	פגיעה במספר הקומות המותר מ-9.5 ל-6.5 וגריעת 1700 מ"ר.	
לדחות את ההתנגדות	מבדיקה שנערכה עם אגף הנכסים, לא נמצאה כל אסמכתא לרכישת הקרקע כדין מהעירייה. בנוסף תמוהה העובדה כי למרות שהרכישה לטענת המתנגד בוצעה כבר בשנת 1958 וכי המכתב המצורף הוא משנת 1975, טרם בוצע רישום של המקרקעין.	תיקון המסמכים והתשריט באופן שישקף את שטח מגרש המתנגדים כולל מגרש ההשלמה במצב הקיים.	
לדחות את ההתנגדות	אזור הפריקה והטעינה העקרוני המוצע הינו מיקום אופציונלי שייושם באופן הדרגתי בהתאם לצרכי הפריקה והטעינה בסביבה הסמוכה של ארלוזורוב. הסימון אינו מצוי בתחום המגרש אלא בחלק המזרחי אשר אינו מהווה כל פגיעה או שימוש בקניין המתנגד.	הוספת תיאור למהות שטחי הפריקה והטעינה תוך התייחסות להיבט הקנייני וביטול שטח הפריקה והטעינה בצידו המזרחי של המגרש.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	אין בכוונת ומטרות התכנית לטפל במגרשים ייחודיים, הטענה כי מדובר בהפקעה של 40% מהמגרש הינה פועל יוצא של טענה מספר 3 והיא נתונה במחלוקת. עם זאת בשל מצבו הנכסי של המגרש מומלץ להוציא מתחום התכנית ולתקן את מסמכי התאם.	הפקעה זו בנוסף להפקעה הנוספת מהוות הפקעה של 40% מהמגרש זאת מבלי פיצוי ותוך פגיעה בצדק החלוקתי ועקרונות מנהליים נוספים. לצורך מיתון הפגיעה הפתרון הינו הקמת בניין ייחודי בגובה של 14 קומות מגורים ומלונאות.	
ניתן מענה בהתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13	זוהה להתנגדות 13	32
לקבל את ההתנגדות בחלקה	גבול התכנית מתייחס למצב הקיים של הבניין ונקבע בשל המגרש הייחודי. מדובר בבניין בעל כניסות מרובות הממוקם בפינת רחובות ארבע ארצות ואמסטרדם. קביעת הקו הכחול נעשתה כך שתמנע החלת ייעוד הקרקע והוראות התכנית על מרקם הרחובות הפנימיים. גבול התכנית הינו בהתאם לגבול החלקות והתכנית אינה מונעת בניה בקיר משותף עפ"י המצב הקיים. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בתוספת ולקבוע כי להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.	הקו הכחול של התכנית אינו בהתייחס למצב הקיים של הבניין הכולל חוצה בניין מגורים רציף הממוקם בפינת הרחובות ארבע ארצות ואמסטרדם כך שעל אותו הבניין יחולו תכניות שונות עם הוראות סותרות תוך ניתוק חלקו הצפוני מהגרעין המשותף ועובר במרכז של דירת מגורים. יש להסדיר את האפשרות של בניה בקיר משותף בין חלקות 406-407 מבוקשת הוספת התייחסות הבהרה כי במקרה בו נעשית בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה רציף או עם קיר משותף בתחום תכנית רובע 3 יותר בינוי בקיר משותף גם בבניין החדש. זאת בנפרד מהחובה לבנות בקיר משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש	33
לדחות את ההתנגדות	אין מניעה להקים חניון משותף. ביחס לכניסות וגרעינים משותפים-	חניון משותף עם כניסה	

	הוראות התכנית מאפשרות זאת עבור חלקות הכלולות בתכנית. ביחס לחלקות שאינן כלולות בתכנית הנושא ייקבע בעפ"י התכנית התקפה.	וגרעינים משותפים	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	השימושים בקומת הביניים הינם בהתאם לתכנית המתאר שקבעה את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.	יש לאפשר שימוש למגורים בקומת הביניים גם בבנייה חדשה מחוץ להכרזה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מדובר במגרשים היוצרים יחידת מימוש של למעלה מדונם ואשר לא קיימות נסיבות מיוחדות שאינן מאפשרות חלחול כנדרש. תחום זיקת ההנאה קטן וממוקם בפינת הביניים באזור החזית המסחרית.	איסור בניה בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה בצירוף ההפקעה מקשים על תכנון מרתף ואינם מאפשרים שטחי חלחול. מבוקש כי סעיף 1.2.4.1.2 ח.ז.ת. יתוקן כך שמגבלת זיקת הנאה תחול על קומת הקרקע בלבד.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ההוראה להבלטת מרפסות במרחק של 6 מ' מפינת הביניים אינה קשורה להוראת זיקת ההנאה והינה הוראה עיצובית במטרה למתן את נפחי הבניה שהועצמו בתכנית זו. י לציין כי מדובר בחזית באורך העולה על 40 מ', בה ניתן יהיה למקם שטח גדול של מרפסות. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למימדי הבלטת המרפסות ראו מענה בסעיף ג. (4)	אין הצדקה להגבלת הבלטת המרפסות ברחוב הניצב ל 1.2 מ' שכן בהמשכו ניתן להבליט כדי 1.6 מ'. בנוסף, יש לאפשר הבלטת המרפסות עד 1.6 מ'. ביחס לנסיגה של 6 מ' ברחוב הניצב, מבוקש לאפשר את תכנון המרפסות מבלי להגביל את מיקומן - על ידי מחיקת סיפא סעיף 1.2.4.1.2 ח.ז.ת. יש להסיר את המגבלה לעניין מרפסות בדגש על הערה ז לטבלה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים בסעיף ח(5)	יש לציין בהוראות התכנית ומטרותיה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	העובדה נכונה אך עם זאת לא קיים רישום של זיקת הנאה	למגרש רחבת כניסה המהווה חלק מהרחוב. תכנית 1817 א קבעה יעוד של שטח פרטי פתוח בחזית החלקה לכיוון רחוב ארלוזורוב לכיוון רחוב תש"ח המהווה מדרכה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ההפקעה אינה לצורך שביל אופניים גרידא אלא נובעת משינוי אופיו של הרחוב וקביעת חזית מסחרית רציפה לאורכו. בתחום זה יבוצע תכנון לעת ביצוע ההפקעה, אשר יכלול בין היתר שביל אופניים רציף בהתאם למודל שיהיה תקף לעת ביצוע פיתוח הרחוב לאחר מימוש ההפקעה.	לאור שינוי מודל תצורת שבילי האופניים אין הצדקה תכנונית לשביל אופניים דו סטרי המהווה גורם לסימון תא השטח כיעוד דרך מוצעת.	34
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הטענה שגויה - במגרש ממזרח קיימת תכנית מאושרת אשר קבעה יעוד דרך כחלק מרציפות הרחוב, על כן אין כל בסיס לאפליה. ראו מענה התנגדות 11.1	התכנית מפלה ביחס למגרש ממזרח (לשכת המס) ולא כללה את המדרכה שנותרה ביעוד סחיר ולא ביעוד של דרך, בעוד במגרש שק"ל המדרכה הפרטית ביעוד של דרך מוצעת - יש לגרוע את המגרש מהתכנית או לסמנו ביעוד של שטח פרטי פתוח	

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח. (3)	וזיקת הנאה לציבור. פגיעה קשה בזכות הקניין ללא איזון - זאת בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו שבו נהנת זכות הקניין ממעמד חוקתי.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מממשת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 לעניין יצירת רחוב עירוני פעיל וכחלק מכך מתאפשרים שימושי מסחר ובהם גם בתי אוכל. תהליך התחדשת עירונית מטבעו כולל דינמיקה של שינויים בין היתר גם של אוכלוסייה חדשה שמגיעה ושימושים חדשים המתאפשרים אשר עשויים לתרום למגוון העירוני. יש לציין כי הסוגיות המועלות בהתנגדות נלקחו בחשבון בקביעת השימושים ומיקומי המסחר והתכנית כוללת התייחסות למיקום בתי האוכל בצמתים ראשיים. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7).	התרת בתי אוכל ללא מגבלות יפגעו במרקם המגורים בקטע מאופיין במשפחות ואנשים מבוגרים והפיכתה לשכונה של צעירים ותושבים מזדמנים שתבריך משפחות וילדים.	35
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות הנוגעות לאופן הפעלת המסחר ושעות הפעילות אינן בתכנית סטטוטורית אלא לעת מתן היתר/רישיון עסק. בנוסף, העירייה מקיימת בקרה ופיקוח באופן שוטף על שימושי בתי אוכל ובכללם פאבים ובארים, במטרה למנוע מטרדים הלווה במדיניות אשר קובעת שעות פעילות.	התכנית מאפשרת הקמת בתי אוכל ואינה מסייגת את אופיים, דבר העשוי לאפשר הקמת פאבים/בארים שיהוו מטרדי רעש וזיהום וריח. יש לקבוע איסור הקמת ברים-פאבים ומכירת אלכוהול, בתי אוכל למזון מהיר וטיגון אלא מסחר שקט ללא פתיחה עד השעות הקטנות של הלילה ואיסור פתיחה בסופ"ש	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הגבלת השימוש למגורים בקומת הקרקע הינה פועל יוצא של תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים במטרה לאפשר מגוון שימושים לכל הפחות בקומת הקרקע ברחובות משמעותיים בהם עובר קו רק"ל.	יש לאפשר שימוש מגורים בעורף הבניין היות שהתכנית מונעת אפשרות של דירות גן הכוללות הצמדת שטח מרתף וחצר מוצמדת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	השיקול המנחה ביחס לנפחי הבניה המוצעים בתכנית הינו תכנוני ובהתאם למיקומם של המגרשים ברחוב- ברובע 3 עד 7 קומות וקומת גג מחוץ לאזור ההכרזה ו-6 קומות וקומת גג בתחום ההכרזה. ברובע 4-8 קומות ו-2 קומות חלקיות. יובהר כי בתכניות מסוג זה הכוללות מרחב תכנוני רחב היקף, המגרשים הכלולים בתכנית מגוונים מבחינת מימדיהם, מס' קומות, מס' יח"ד מצבם פיזי ועוד, כך שמטבע הדברים תוספת הזכויות אינה שווה בכל מגרש ומגרש.	התכנית מפלה ביחס למגרשים אחרים בתחום התכנית: מדובר במגרש פינתי עם רחוב ראשי כהגדרתו בתכנית הרובעים (ארלוזורוב/ויצמן) הכולל 8 + קומת גג והתוספת המוצעת הינה קומה חלקית בלבד בעוד שבמגרשים אחרים התוספת גדולה יותר.	36
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למגבלת התכסית ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2)	קיימת הפחתה משמעותית של שטחי הבניה ביחס לתכנית רובע 4 של מגבלת תכסית הבניה.	

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.	חובת בניה בקיר משותף עבור 3 חלקות מהווה פגיעה במצב בו קיימת התארגנות והתקשרות של הדיירים בחוזה מימוש. כמו כן התכנית יוצרת תלות בהסכמת דיירים רבים אשר לחלקם אין תמריץ להשתתף ותאריך את משך ההתארגנות. בנוסף, אי שוויון בסטטוס המבנים הקיימים כגון מבנים שהוצא להם היתר לאחר 1980 ושאינם זכאים לתמ"א 38 יוצר אי שוויון באינטרס ההתחדשות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית אינו נוגעות לנושא האיזון בין המגרשים, אלא מאפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.	המגרש נשוא ההתנגדות יצטרך לשאת את רמפת הכניסה לחניה עבר 3 הבניינים האחרים.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ג(3), ו(2), א(5.2)	התכנית מפחיתה שטחים ביחס לתכנית הרובעים: הקטנת תכנית הבניה למגרשים גדולים מעל 750 מ"ר היות שמגבלת תכנית 50% חלה על המגרש לאחר הפקעה, הגדלת שטחי השרות העיליים ע"ח שטחים עיקריים כתוצאה מהגבהת הבניין, איסור דירות גן ושטחי מרתף צמודים, הפחתת תקן חניה ל-1:0.6.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	הוראת זיקת ההנאה ברחוב הניצב שאינה מאפשרת מרתף תת קרקעי בתחומה מביאה לפתרון חניה לא קונבנציונלי המייקר את עלויות הבניה הקטנת שטח המרפסות
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אחת ממטרות התכנית היא יצירת רחוב עירוני פעיל הכולל חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב וברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית.	חזית מסחרית -יש לצמצמה ל-50% מאורך החזית וכן לבטל את קביעת החזית לרחוב ויצמן כחזית מסחרית.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יצוין כי מדובר במגרש גדול יחסית, לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5)	יש לבטל את ההוראה ביחס להיקף של 60% משטח הקומה לטובת שימושי מסחר ומשרדים אשר אינה ישימה במגרשים קטנים וכן את ההוראות ביחס למימדי שטחי המסחר המקשים על החזר יחידות המסחר.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית מאפשרות כניסה לבניין בתחום החזית המסחרית.	בבניינים פינתיים בהם נקבעה חזית מסחרית גם ברחוב הניצב יש לצמצם את אורך החזית המסחרית ל-50% מאורך ולאפשר בחזית המסחרית כניסות למגורים ומערכות ושרותים הנדרשים לתפקוד הבניין.
<u>לדחות את</u>	הנושא נבדק ונמצא כי בגובה קומה	יש להגביה את גובה קומת

ההתנגדות	זה ניתן לכלול את המערכות הנדרשות.	המסחר ל-7 מ' בשל מערכות המעבות את התקרה.	
לדחות את ההתנגדות	פרוט פירי המינדוף הינן נושא המתואם לעת היתר הבניה.	יש להבהיר את ההוראה לפירי מנדוף- האם לכלל שטחי המסחר או רק לחלקו ועפ"י אילו הנחיות.	
לקבל את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות 9 סעיף 7.	יש לבטל את חובת שימוש מסחרי לבתי קפה אשר אינה רצויה מבחינת בעלי הזכויות. בנוסף המינדפים והארובות שנידרשים לצורך שימו זה מקטינים את שטח הקומות.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	יש לבטל את חובת רישום זיקת ההנאה בחזית הרחוב הניצב ואת איסור הבניה מעל ומתחת לקרקע בשטח זה בשל הקטנת שטחי המרתפים, השפעה על חישוב שטחי החלחול ומיקום מערכות הבניין שבד"כ ממוקמים בגבול המגרש.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	הוראת הבלטת המרפסות במרחק של 6 מ' מפינת הבניין הינה משיקולים עיצוביים. ביתר החזית תותר הבלטת מרפסות. לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	יש לאפשר הבלטת מרפסות מעל שטח זיקת ההנאה, וחניון תת"ק בתת הקרקע.	
לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות- להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים.	יש להוסיף הוראות ביחס לאחזקת שטחי זיקת ההנאה.	
לדחות את ההתנגדות	לחצרות הבניינים יש ערך בהיבטי גינון ופנאי והן אינן משמשות כחצר שרות.	יש לאפשר מיקום מתקני שירות בחצר הבניין וכניסות לשימושים במרתף דרך מדרגות חיצוניות.	
לדחות את ההתנגדות	מימדי הבניין המועצמים מחייבים נסיגות אלה במטרה להקטין את מופע הבניין ברחוב ובעורף כלפי המגרשים הגובלים.	נסיגות- יש לקבוע נסיגות בקומת הגג לעורף תהיה 2 מ' ולא 3 מ' וי ובבניין פינתי הנסיגה לחזית תהיה 3 מ' לאחת ו-2 מ' לשניה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	מרפסות- יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף א(5)	תקן חניה-יש לאפשר תקן 1:1 למגורים ו-1:40 למסחר.	
לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה אוסרת הצמדת שטחי מרתפים אלא מתירה שימושים עצמאיים במרתף. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2)	יש לבטל את איסור הצמדת שטחי מרתפים המהווה פגיעה.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף ו(7) ובנוסף, רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כרחוב מסחרי פעיל. תכנית זו מוציאה זאת לפועל תוך איזון בין כלל הגורמים.	התכנית משנה את אופי הרחוב מרחוב מגורים לרחוב מסחרי עם חנויות פאבים וכיו"ב.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	יש לבטל את לקיחת החניה שהיא חיונית עבור בעלי המכוניות הפרטיות ומשרתת את הדיירים מבוגרים ובעלי המוגבלויות.	37
לדחות את	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב	שטח ההפקעה הקדמי חיוני	

<u>ההתנגדות</u>	ובנוסף, התכנית קודמה מתוך חשיבה מחודשת על תפקודו של רחוב ארלוזורוב במערך העירוני לאור תואי הרק"ל. יחד עם זאת ראוי לציין כי כיום הרחוב מתפקד בעיקר כמעבר סואן של תנועה מוטורית, בעל מדרכות צרות ובעתיד יהנו דיירי הבניינים מהפחתה משמעותית של תנועה עוברת, אוויר נקי יותר, ושדרוג משמעותי של המרחב הציבורי.	לרווחת התושבים והתכנית בכללותה אינה דואגת לרווחת התושבים.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים ד(1)	נספח יחידות מימוש מחייב בנייה עם בניין ברחוב ארלוזורוב 150 שעבר התחדשות ואין היתכנות למימוש משותף. לאור שביל הקישוריות שנקבע ממערב לא קיימת אפשרות לחיבור לחלקה ממזרח, ארלוזורוב 154. ובכך יוותר הבניין ללא אפשרות חבירה לבניין. יש להחריג את הבניין מחובת הבנייה בקיר משותף.	38
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית אינן מונעות אפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה .	יש לאפשר הקמת חניה עם אפשרות כניסה דרך רחוב בארי (מגרש גובל לשביל קישוריות מדרום) ולקבוע הוראה לזיקת הנאה לחניון ממגרשים אלו למגרש האמור.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(4)	יש לאפשר הקמת מרפסות לעבר השביל הקישוריות המצוי בחלקו המזרחי של החלקה	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	קו בניין אחורי 5 מ' הינו במטרה לשמור על מרחקים נאותים בין המבנים בפרט לאחר העובדה שהתכנית מוסיפה קומות למבנים. לעניין שביל הקישוריות במגרשים הגובלים בו המצויים על רחוב ארלוזורוב קו הבניין לשביל יקבע כ-0.	לאור הפקעות המרובות במגרש לעבר הרחוב והפקעה לשביל קישוריות יש להקל בקווי בניין. קו בניין אחורי 3 מ', קו בניין צידי 3, וקו בניין צידי לשביל 0 מ'	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיפים ב ו-ג. בנוסף, הטענה לאי קיום רצף הפקעות שגויה. המגרשים בחלקות המצוינות בהתנגדות כלולים בתחום תכנית אבן גבירול אשר מקודמת לקראת דיון ההפקדה בוועדה המחוזית וכוללים הפקעה וקביעת שימושים מסחריים.	יש לבטל את ההפקעה לאור העדר רצף הפקעות בהמשך המקטע ממזרח שכן במגרשים סמוכים ממזרח לא קיימת הפקעה (המגרשים ממזרח חלקות 148 ו-179 מחוץ לקו הכחול) ולאור הפגיעה במקרקעין, צמצום זכויות הבניה והעדר ההיגיון התכנוני.	39
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה לאי התאמת שבילי האופניים במקטע זה שגויה ואין לה סימוכין. הנספח המילולי של יועץ התנועה מתייחס לנושא הרכב הפרטי ולא לתנועת הולכי רגל ואופניים וממילא שביל אופניים מקוטע הינו חסר משמעות. יתרה מזאת- שבילי האופניים ברחוב ארלוזורוב כמו בצירי תנועה משמעותיים אחרים	מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים - ולכן יש לבטל את ההפקעה שכן עפ"י לנספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה.	

	בעיר נשענים על מדיניות עירונית המעודדת בצירי תנועה ראשיים מגוון תנועתי של הליכה ורכיבה לצד תחבורה ציבורית מקיימת ונקייה. ויצירת חתך רחוב המאפשר זאת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (1)	התכנית אינה מקנה מספיק זכויות בניה וקומות במיוחד לאור מיקומה באזור ראשי מוטה תח"צ, מסחרי ורחב ולאור הצורך בהגדלת היצע הדיור ומדיניות הציפוף לאורך צירי מתע"ן - יש להתיר 15 קומות לפחות. לחלופין מבוקש לכל הפחות להשוות את תוספת הקומות לתוספת ברובע 4.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד (2)	קיימת סתירה בין סעיף 1.9 ויחידות המימוש. בסעיף 41.2 א. (4) נקבעו תאי שטח ספציפיים לגביהם תחויב בניה בקיר משותף התנגדת אינה מנויה בהן. לפיכך מתבקש להבהיר את ההוראות כך שבנייה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תהיה רק לפי נספח מתחמי המימוש ולייצר קוהרנטיות בין התקנון לנספח מתחמי המימוש.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג (1) ובנוסף, התכנית קובעת הוראות אחידות ביחס לנפחי הבניה ברחוב .	פרויקט של הריסה ובניה בקיר משותף ובעת ובעונה אחת עם חלקה סמוכה מורכב ומצריך מאמצים לא רגילים - יש להקנות תמריצים גדולים כך שיבנו מחדש באופן וולונטרי
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח (6) ומענה בהתנגדות 8 (5)	יש לקבוע שהוראות הסטייה הניכרת בסעיף 6.9 לא יחולו על בניה מכוח תכנית רובע 3 (מסלול תוספת). לחלופין יש לאפשר לוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לאשר סטייה בקווי הבניין ובגובה הקומות במטרה לשמור על חופש אדריכלי וזכויות קנייניות המקבל משנה תוקף לשיקול הדעת התכנוני של תמ"א 38 ובעיקר בחלופה של תוספת וחיזוק על הקיים. בנוסף, לא ניתן לאסור באופן גורף על אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת ובכך לשלול את סמכות הוועדה המקומית לשקול כל מקרה לגופו.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו התנגדות 8 סעיף 2. ובנוסף-אין מדובר בהתאמת המבנה כולו למסחר ומשרדים כי אם בתחום הרצועה המפולשת, וזאת על מנת לייצר רצף של חזית פעילה ברחוב. לעניין חניה יש לציין כי בתחום נשוא ההתנגדות	יש להבהיר באופן מדויק וברור כי בחלופת חיזוק מבנים חלה תכנית רובע 3. אין לחייב חזית מסחרית ומשרדים בחזית הפונה לרחוב כאשר מדובר בבניין קיים שרק עובר תוספת

	תת"ל 70א אינה מאפשרת כניסה לחניה.	והיזוק לאור קושי פיזי להתאים את המבנה למסחר ומשרדים. מבוקש להבהיר כי בחלופה של תוספת וחיזוק תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית רובע 3 ולא תחולנה הוראות סטיה ניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בל את ההתנגדות בחלקה לאור ביטול מגבלת התכסית למגרשים מעל 750 מ"ר והחלתה על מגרשים מ-1500 מ"ר ומעלה. ראו מענה בסעיף ג(2)	בהקשר של מגבלת התכסית הקבועה בסעיף 4.1.2 א(3) מבוקש להבהיר כי מגרש לעניין סעיף זה יהיה תא שטח בודד ולא מתייחס לשטחה של יחידת מימוש שלמה וכי אם תבוצע בניה משותפת עם המגרש הצמוד לא יראו בהם מגרש אחד ששטחו מעל 750 מ"ר. יש להבהיר כי בחלופה של הריסה ובניה מחדש במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה תוגבל התכסית ל-50% משטח המגרש נטו או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין הנמוך מבניהם	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2)	יש להתיר מגורים בקומת הקרקע מחוץ לאזור ההכרזה בחלקו העורפי שאינו פונה לחזית הרחוב וכן דירות דופלקס אשר ישמרו על חזית אחורית מטופחת. למתנגדת 3 דירות בקומת הקרקע והוראות התכנית שאינן מתירות הקמת מגורים והצמדת חצר ומהוות פגיעה. מתן אפשרות כזאת בתוך ההכרזה אך לא מחוצה לה מהותה אפליה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(1)	יש לאפשר להבליט מרפסות לארלוזורוב ולאפשר בניית גוזטראות - מרפסת מהווה אלמנט אדריכלי חשוב וסמל תל אביבי בעל חשיבות. מרפסת פנימית אינה דומה ונעדרת את היתרונות של מרפסת בולטת.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה בהתנגדויות 36 ו-42.	יש לבטל הוראות תכנוניות העוסקות בנושאים של בעלויות והביטים קניינים כגון החובה לפיה הגג יהיה שטח משותף ולא ניתן יהיה להצמיד חלקים ממנו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תכנית רחוב ארלוזורוב קובעת הפקעה רציפה לכל אורך הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי ראוי ואיכותי. יש לציין שתחום ההפקעה משמש כיום כמדרכה מכוח תכניות 693 1249 אשר קבעו חזית מסחרית והלכה למעשה מדרכה בחזית הפונה לרחוב.	יש להוציא את המגרש מתחום התכנית לרבות הדרך המוצעת לצורך הרחבת המדרכה כיוון שהתכנית קובעת הפקעה ללא כל פיצוי וכן קובעת זיקת הנאה בעורף הבניין למעבר כלי רכב לצורך מימוש בניה במגרשים שכנים.	40
<u>לקבל את</u>	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית	

<u>ההתנגדות</u>	המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בניין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בניין 0	המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בניין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בניין 0	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	נושא הוצאת סחורות והצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותפקוד הרחוב ובמטרה לאזן בין כלל המשמשים ברחוב.	יש להבטיח כי אישור התכנית לא יפגע באפשרות לעשות שימוש בחזית הקדמית של הנכס ובחלק מהמדרכה היות ומדובר במטה לחמה של המתנגדת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בהתנגדות 39 סעיף 2	יש לבטל את ההפקעה שכן מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים. עפ"י נספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה וממילא לא ניתן לבצע שביל אופניים דו סטרי מלא.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות זיקת ההנאה העורפית בעורף המגרש ראו מענים לפי נושאים סעיף ד. (4)	מבוקש להבהיר כי זיקת ההנאה לטובת חלקות 299-300 תימחק עם סיום הבניה וכי לא תהיה בתקופת הבניה איסור חניה או הפרעה לשימוש סביר במקרקעין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות למגרשים טיפוסיים ברחוב. מדובר במגרש חריג ביחס לסביבתו והוראות התכנית אינן כוללות הוראות למגרשים ספציפיים. בנוסף, תוספת זכויות וקומות יהיו תוצאה תכנונית אינה רצויה במרקם זה.	ככל שיוחלט להשאיר את התכנית בתחום הקו הכחול ולאור שמדובר במגרש ייחודי שתכנית רובע 3 לא נתנה בו קומות ותוספת זכויות המאפשרות הריסה ובניה יש לסמנו בסימון מיוחד ולקבוע בו תוספת זכויות וקומות שיאפשרו את התחדשותם	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מסמכי התכנית המופקדת מציגים באופן ברור שהמגרש כלול בתכנית באופן חלקי בתחום המסומן להפקעה בלבד, זוהי הסיבה שהמגרש נכלל ברשימת החלקות בפרוטוקול הוועדה המקומית.	קיים חוסר בהירות לגבי תכולת התכנית על הבניין וחוסר התאמה לכאורה בין התשריט לטבלת החלקות. כמו כן בפרוטוקולים השונים לא נמצא כל התייחסות מיוחדת לנושא החרגת הבניין כולל בפרוטוקול דיון בוועדה המקומית בו החלקה מנויה ברשימת החלקות בשלמות.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות למבנים טיפוסיים הקיימים ברחוב הכוללים עפ"י רוב 3-5 קומות ומייעדת אותם לבניה מרקמית גבוהה עד 8 קומות ו- 2 קומות חלקיות במקטע הרחוב בו ממוקמת החלקה הנדונה. בעת קידום התכנית נבחנו כלל המבנים ברחוב וזוהו מגרשים בהם קודמו תכניות נקודתיות לאורך השנים אשר איפשרו מבנים חריגים ביחס למרקם הקיים המאופיינים במגרשים גדולים ומס' קומות גבוה ביחס למרקם	אין מקום להחרגת הבניין מהתכנית שהרי מדובר בתכנית החלה על בנייני מגורים ולא הועלה כל נימוק תכנוני להחרגתו המהווה אפליה ופגיעה בכללי המשפט המנהלי והצעד הטבעי.	41

	<p>הקיים. המגרש שבנדון כולל מבנה בן 12 קומות במגרש בשטח של כ- 1.9 ד'. בשל נתונים אלה נמצא שהוראות התכנית אינן מתאימות למגרשים מסוג זה. עם זאת, במגרש זה נפלה טעות ובמקום לסמנו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת הוא הוצא מתחום התכנית למעט תחום ההפקעה במרווח הקדמי. לאור לפיכך מסמכי התכנית יתוקנו ויכללו מגרש זה. בנוסף, לאור ההתנגדות הכוללת דרישה להחלת הוראות התכנית על כלל החלקה מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהחיל את כלל הוראות התכנית במגרש לרבות ייעוד הקרקע.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>פיתוח השטח הכלול בהפקעה יהיה חלק מתכנית הפיתוח לכלל הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי איכותי. במסגרת מימוש ההפקעה צפויה גריעה של חניות בודדות בלבד. ההפקעה אינה מבטלת כניסה לחניה קיימת בהיתר. סעיף 6.7.3 בהוראות התכנית קובע כי שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים תותר עד למועד מימוש הבניה.</p>	<p>התכנית תיצור חיץ בין הבניין לרחוב, תפגע במס' מקומות החניה ובגישה לחניה של בעלי הדירות.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה כאמור בסעיף 2 בהתנגדות זו. בנוסף, לקבוע כי במגרשים בהם קיימת הפקעה ויתרת המגרש הינו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת, קו הבניין יהיה אפס.</p>	<p>הפקעת הרצועה הקדמית של המגרש מהווה פגיעה בזכויות הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אשר מחושבות ביחס לשטח החלקה המוקטן בשל ההפקעה.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>מסמכי התכנית ברורים וקובעים שביל כיעוד קרקע נפרד, לפיכך זכויות הבניה בתת הקרקע יחושבו משטח החלקה בייעוד מגורים בלבד. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.</p>	<p>יש להבהיר האם השטח לחישוב זכויות בתת הקרקע כולל שטח שביל הקישוריות במידה ושטח שביל הקישוריות לא נכלל מדובר בפגיעה בזכויות בניה ביחס למצב ברובע 4</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>ראה מענים לפי נושאים סעיף ה.</p>	<p>לא ניתן לממש חניון קונבנציונלי לכן מבוקש לקבוע כי התכנית תחושב לפי שטח המגרש כולל שטח הקישוריות או כי ניתן יהיה לבנות בתת הקרקע.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף ה (5) וכן ההתנגדות מה"ע מס' 48 להלן.</p>	<p align="center">42</p> <p>תקן חניה - לא ברור מדוע יש להחיל את תקן החניה המצומצם גם במגרשים עורפיים אלה, תוך פגיעה ביחס למגרשים אחרים בתחום רובע 4.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>קו הבניין אפס לשביל הקישוריות מוגדר כקו בניין צידי בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יותרו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.</p>	<p>יש להבהיר כי קו הבניין לכיוון שביל הקישוריות יהיה קו בניין הקדמי בו ניתן להתקין חלונות בנוסף מבוקש להבהיר כי לא תדרש נסיגה או רצועה מפולשת בקומת הקרקע.</p>
<p><u>לקבל את</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את</p>	<p>יש לתקן את הערה 6 לטבלה 5 -</p>

<u>ההתנגדות</u>	הערה 6 לטבלה 5 - במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית וכן לתקן את הגדרת התכנית לשביל הקישוריות.	במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית. בנוסף, יש לתקן את ההגדרה של שבילי קישוריות שהתבלבל עם ההגדרה של המונח רצועה מפולשת.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.8)	יש לתקן את קו הבניין הקדמי - על פי התכנית קו הבניין הקדמי יהיה כמסומן בתשריט אד' המסומן בתשריט אינו תואם את הוראות טבלה 5 הקובעת קו בניין קדמי של 5 מ' בעוד בזכרון יעקב הוא 6 מ' ובאנטוקולסקי 4 מ'.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הגג העליון מיועד למתקנים משותפים של דיירי הבניין. מניעת הצמדת יתרת שטח הגג הינה על מנת לתת מענה לצורך בשימוש הגג עבור כלל דיירי הבניין. על כן מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בכל הנוגע לטענה בנושא הקנייני ולתקן את הוראות התכנית כדלהלן: "שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין. "אין סתירה ביחס להחלטת הוועדה המחוזית.	קומת גג בבנייה חדשה - בסעיפים 6.2 ו 6.12 נקבע כי הגג יהיה משותף, מבוקש כי סעיפים אלו יוסרו לאור העובדה כי מדובר בנושא קנייני מובהק המגביל את זכויות דיירי הבית, סותר את החלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית ועשוי למנוע הקמת בריכות שחיה פרטיות ולהגדיל פגיעה במקרקעין לעומת מגרשים אחרים ברחוב.	
ראו מענה בהתנגדות 27	ראו מענה בהתנגדות 27	זהה להתנגדות 27	<u>43</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). לפיכך, אין בכוחה וסמכותה של תכנית זו לערוך בה שינויים. בנוסף, מרבית ההפקעות מומשו בפועל.	ההפקעה מכח תכנית תת"ל 70 א', פגעה בזכויות המקרקעין של מרשנו, המהווה פגיעה בזכויות יסוד. על התכנית לתקן את הפגיעה האמורה בזכויות מרשינו.	<u>44</u>
ראו מענים בהתנגדות 44	ראו מענים בהתנגדות 44	ההתנגדות זהה להתנגדות מס' 44 לעיל	<u>45</u>
ראו מענים בהתנגדות 9	ראו מענים בהתנגדות 9	התנגדות זהה להתנגדות 9	<u>46</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	רחוב ארלוזורוב הוגדר כציר מעורב בתכנית המתאר תא/5000 ועם הכלת תוואי הרק"ל הוא משנה את פניו ואופיו. חתך הרחוב משתנה בהכרח עקב ביצוע תכנית הרכבת הקלה אשר כוללת הפקעות לאורך מרבית המגרשים ברחוב והתכנית הנוכחית מגיבה לשינוי זה ושמה דגש על הטבת המרחב הציבורי לאורכו,	יש לשמור על שפה תכנונית זהה בין שתי הגדות של הרחוב ארלוזורוב והתכנון צריך להיגזר משימור רוח גדס על כלל מרכיביה. יצוין כי לפני מספר שנים חשבה העיריה להרחיב את אזור ההכרזה צפונה. קיים חשש לפגיעה בחתך הרחוב האייכותי וגרימת נזק לערכים מרכזיים	<u>47</u>

	<p>עקרון העולה בקנה אחד עם אזור ההכרזה. ההפקעה במגרשים משמשת להרחבת המדרכות להולכי רגל יצירת שבילי אופניים ושמירה על עצים קיימים.</p>	<p>לשימור עקב שינוי הפרצלציה, חתכי הרחוב קווי הבניין גדרות צמחייה וכו' מחוץ לאזור ההכרזה.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>כאמור הרחוב אכן משתנה לאור ביצוע הרק"ל, התכנית מגיבה לכך ומייצרת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך כך הרחוב תוך מאמץ לשמור ככל הניתן על ערכיו המקומיים מחד וכחלק מיצירת איזון בין מטרות התכנית, בעלי הדירות ויתר ציבור המשתמשים ברחוב.</p>	<p>התנגדות לקו בניין אפס ברובע 3 בשתי הגדות. מדובר בערך שימורי חשוב בתכנית ג'דס שעשויים להביא לשינוי מהותי בחתך הרחוב הקיים. יש לשנות את רצועת ההפקעה לשטח בזיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולהנחת תשתיות.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>קביעת קו הבניין 0 לרחוב היא פועל יוצא של הצורך בהפקעה ליצירת מרחב ציבורי מתפקד ופעיל. חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך הבטחת יכולת מימושו של הרחוב וללא תלות במימושים הדרגתיים של היתרי בניה, לאור הפסיקות העכשוויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה ולאור הניסיון שנצבר ברחובות שנותרו במצב ביניים מקבע כי הדרך למימוש אחיד ומוסדר של רצף המרחב הציבורי ברחוב הוא באמצעות הפקעה בנוסף, לא ברור מתן עדיפות לזיקת הנאה, כיוון שבכל מקרה מדובר בשטח המיועד למעבר הולכי רגל.</p>	<p>אפשרות סגירת קומת העמודים הקיימת לטובת חזיתות מסחריות באזור ההכרזה תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית ולשינוי מערך זרימת האוויר שהוא רכיב משמעותי בתכנון ג'דס.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>סגירת קומת העמודים היא פועל יוצא של שימושי מסחר המחויבים בתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים, אשר משמעותה יצירת רחוב עירוני מסחרי חדש בדומה לרחובות המסחריים של רובע 3. יש לציין כי במקטע הכלול באזור ההכרזה לא קיימת חובה לסגירה זו וכי באזור ההכרזה חלות הנחיות עיצוב כמפורט סעיף 6.5 בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים.</p>	<p>ההחלטה לסגירת קומת העמודים לטובת חזית מסחרית צריכה להתקבל תוך התאמה למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה וכחלק מבחינה רחבה של סביבת המבנה, השלכות על המרקם ועל עקרונות תכנית ג'דס.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>המבנה מסומן כמבנה לשימור בתכנית קודמת (2650ב'). דבר זה אינו משתנה במסגרת תכנית זו שכן זה מחוץ לקו הכחול ואין כל צורך בהכנסה מיותרת של כל תא שטח הועד הפועל לתחום הקו הכחול. בנוסף אין צורך בהנחיות לעת פיתוח שכן דבר זה מחויב בכל עבודה או פיתוח בסמוך למבנה.</p>	<p>הוספת הערה בתחום תא 805 – הועד הפועל כי לעת עבודות הפיתוח בתא שטח בו נמצא מבנה לשימור, יינקטו כלל אמצעי הזהירות והבטיחות על מנת שלא יגרם נזק למבנה. בנוסף, יש לסמן את המבנה בתא שטח הועד הפועל כאתר לשימור בתוך הקו הכחול של התכנית בסימול הנדרש לפי</p>

<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית כוללת פרק הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה. מחוץ לאזור ההכרזה חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך אבטחת יכולת מימוש של הרחוב וחתכו ללא תלות במימושי הדרגתיים של היתרי בניה ולאור הפסיקות העכשוויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה בניגוד להפקעה ולאור רחובות שנשארו במצב ביניים. אין אפשרות להסתמך על זיקות הנאה ולהבטיח מימוש מטרות התכנית.</p>	<p>הנחיות מבא"ת. בפרק 4.1 מגורים מסחר ותעסוקה >>> סעיף 2 הוראות בינוי, סעיף 3 חזית מסחרית, סעיף ט – עיצוב החזית המסחרית, חומרי גלם, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה- מבקשים להוסיף כי הנחיות העיצוב יותאמו למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה - כאמור בסעיף 5 למסמך ההנחיות יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים .</p>	<p>פרק 6.5 עיצוב אדריכלי סעיף 1 עיצוב מבנים ופיתוח בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאם למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים יש להוסיף כי ההתאמות יעשו גם בכפוף למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית קובעת כי העצים החדשים המיועדים להינטע ברחוב ארלוזורוב יינטעו בבתי גידול איכותיים אשר יבטיחו את יכולת התפתחות המיטבית ואשר ייצרו צל תוך זמן קצר . באשר לסוג העצים, העצים אשר יינטעו בתוכנית יהיו עצים מסוג שיאושר על הגורמים העירוניים.</p>	<p>פרק 6.6 סביבה ונוף-במסגרת סעיף זה יוספו הוראות לנטיעת עצים ותיקים. זאת לאור העובדה שמתוכננים להכרת עשרות עצים ותיקים המינים ספציפיים האופייניים לרוח הרחוב ולשימור ערכי הנוף והצמחייה שהם מרכיב מרכזי של תוכנית גדס ואזור ההכרזה.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית קובעת תוספת קומה, בניה בקיר משותף, חובת חזית מסחרית בכל המגרשים פרט לאזור ההכרזה. יש לציין כי עפ"י תכנית רובע 3, רחובות דיזינגוף ובן יהודה אף הם כוללים 7 קומות וקומת גג חלקית כך שמבחינת מערך הגבהים הגבהים עפ"י תכניות תקפות אין חריגה במסגרת התכנית. ראוי לציין כי תחום ההכרזה נקבע בשעתו בהתאם לאזור בו זוהה מקבץ מבנים גדול, ומטבע הדברים גבולותיו 'חותכים' רחובות ראשיים בהם בהתאם לכך מתקיימים בניינים הכלולים באזור ההכרזה וכאלה שנמצאים מחוץ לו הכוללים הוראות בינוי ומס' קומות שונה. כך בדיזינגוף, בן יהודה, אבן גבירול וכן גם ברחובות בהיררכיה נמוכה יותר. באופן דומה יקבל ביטוי לכך רחוב ארלוזורוב. חשיבותה של התכנית בראש ובראשונה היא קביעת מרחב ציבורי רציף ואיכותי במטרה לשמש את הציבור.</p>	<p>חשש מההפרדה המלאכותית שהתכנית מייצרת במקטע המערבי בין החלק הדרומי לחלקו הצפוני. בעוד החזית הדרומית כפופה להנחיות אזור ההכרזה, החזית הצפונית תהיה בעלת אופי אחר. יש לבחון את הנחיות העיצוב האדריכלי (סעיף 6.5) ולהכילן על כל המקטע של רחוב ארלוזורוב ברובע 3. בדגש על סגירת קומת עמודים שתבצע בזכוכית בין עמודי קונסטרוקציה המקורית. בנוסף מבוקש כי בפיתוח השטח בכלל החזית המערבית יוטמעו הנחיות לשימוש באלמנטים מקוריים של גרות צמחייה ופיתוח הגינות ויודגש בריצוף קו המשכי של החלקות המקוריות כך שרוח המקום תשמר בקטעים מסוימים.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>הוספת הגדרה שטח כולל, כהשלמה (לטבלה 5) - שטחים עיקריים ושטחי</p>	<p>תיקון בסעיף 1.9 בתקנון</p>

<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p align="center">שירות</p> <p>א. הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ' ב. לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים</p>	<p>תיקון סעיף שימושים 4.1.1 בתקנון : א. הרחבת שימושים מותרים בשימושי בעלי אופי ציבורי ב. שמירת שימושי המסחר הקיימים</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>א. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר הפקעה ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להיתר ג. קביעת 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שירות ועד 15% מקומות המרתף.</p>	<p>סעיף 4.1.1 הוראות למגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה : א. מגבלת תכנית ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית ג. קביעת שטחים ציבוריים בנויים</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תדרש קולונדה</p>	<p>תיקון סעיף 3.ז.4.1.2 לעניין חזית מסחרית</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>להתאים להוראות חזית מסחרית בתכנית הרובעים באזור ההכרזה ולכן כי גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברטו, במקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.</p>	<p>תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו- 2.ז.4.1.2 שימושים והוראות בניוי באזור ההכרזה בבניה חדשה</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>א. חזית המסחרית תהיה בהפרדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצבת שילוט בהתאם להנחיות המרחביות. ב. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.2 תוספת הוראות עיצוב לחזית מסחרית : א. הפרדה בחזית המסחרית, אלמנט אופקי בולט ושילוט ב. שילוב מערכות הבניין בחזית המסחרית במקרים חריגים</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות</p>	<p>תיקון סעיף 1.א.ט.4.1.2 חזית רחוב ארלוזורוב</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>שינויים ודיוקים בהגדרות</p>	<p>תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים : שינויים בהגדרות בפרק 1.9 : נספח יחידות מימוש, הגדרת חלוקת האזורים, הגדרת מרפסת פנימית, שינוי הגדרת רחובות חוצים</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>הבהרה כי השטחים הם שטחי בניה כוללים וכי שטחים שלא ניתן לנצל במסגרת התכנית מבוטלים</p>	<p>הבהרות בטבלה זכויות והוראות בניה</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>א. על מנת למנוע קרן חניה במגרשים בהם לא תתאפשר כניסה - תקן החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה. במקרה של אפשרות כניסה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים</p>	<p>תיקון סעיף 6.7 חניה א. תקן חניה במגרשי הרחוב ב. תקן חניה במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג'</p>

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-222 - ב'

	ב. קביעת תקן חניה לפי התקף בעת הוצאת היתר בניה		
--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את הטענות הבאות :

1. **הוראות מעבר** - לסעיף 7.1 תתווסף הסיפא כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר הפקעה, יותר למקומו סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה על פי תכנית זו, יובהר כי ההוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו.
2. **תכנית במגרשים גדולים** - לקבוע כי מגבלת התכסית תחול על מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח של 1.5 דונם ויותר, במגרשים אלה תחושב התכסית עד 50% משטח המגרש לאחר הפקעה, ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב
3. **אישור תכנית עיצוב במגרשים גדולים** – במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה תחויב אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה
4. **שטחים ציבוריים בנויים במגרשים גדולים** - במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה יקבעו 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שריות ועד 15% מקומת המרתף.
5. **מרפסות** – יקבע כי מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.
6. **מרתפים בתחום זיקות הנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים** – בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות
7. **יחידות מימוש ובניה בקיר משותף :**
 - א. במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4.
 - ב. מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 - ג. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הועדה המקומית תוך בחינת שימור עצים.
8. **יחידות המימוש ובניה בעת ובעונה אחת** - תיקון סעיף 4.א.4.1.2 כך בתאי השטח המפורטים תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.א.4.1.2.ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.א.4.1.2.כמו כן נספח יחידות הדיור יותקן ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף יחידות מימוש ובניה בקיר משותף.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 9 - 0006-222ב'	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות

9. ביצוע בנייה בעת ובעונה אחת וזיקות הנאה למימוש של חלקות המוגדרות ביחידת מימוש לאור מיקום בצמידות לרכבת או בקרבה לתחנה – ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה נספח יחידות המימוש יתוקן, סימון זיקות ההנאה יוסר מהתשריט וסעיף 7.1.2.2. יבוטל.
10. תקן חניה למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות – במרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה
11. קו בניין קדמי במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות – קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה
12. קו בניין לשביל הקישוריות – קו הבניין לשביל הקישוריות במגרשים עורפיים ובמגרשים על רחוב ארלוזורוב יהיה 0. בהתאם לכך יותקנו הערות 6 ו-10 בטבלה 5 בתקנון. להערה 10 יתווספו המילים למעט גובלים בשביל הקישוריות או שתכתבת הערה נפרדת.
13. שטחי לחול במגרשי שבילי קישוריות – במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות שטח החלחול יהיה 90% משטח המגרש.
14. פתחים ורצועה מפולשת כלפי שבילי קישוריות – ייקבע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יתורו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.
15. תצורת דפנות שבילי קישוריות – משני צידי שביל הקישוריות תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים.
16. סטייה ניכרת לעניין שטחי מסחר – סעיף 6.9.2 יבוטל
17. סטייה ניכרת בחלופת חיזוק ותוספת – יקבע כי ההוראות לעניין סטייה ניכרת חלות על בניה חדשה ותוספת בכל הקשור למספר הקומות. יתר ההוראות יחולו בבניה חדשה בלבד.
18. חזיתות מסחריות קיימות – במגרשים בהם קיימות יחידות מסחר קיימות תותר גמישות במימדים ובלבד ששך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידות המסחר לא יפחת מ-4 מ'.
19. מסחר ומשרדים במגרשים פינתיים - יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית לרחוב הניצב
20. מניעת מטרדים לאור עירוב שימושים - יתווסף סעיף להוראות הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.
21. כריתות עצים בחצרות מגרשים – עצים המסומנים לכריתה בתחום בין בן יהודה לרחוב הירקון ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט", במטרה לאפשר בחינה נוספת וממוקדת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מירב העצים הקיימים. נספח הנוף יתוקן בהתאם ויובהר כי ביצוע ההפקעות ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.
22. דרך מוצעת (הפקעה) בחזית מגרש הועד הפועל - ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התייעוד שאושר על ידי מחלקת השימור. לאור זאת תא שטח 805 ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמנה המקורי יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.
23. חיזוק ותוספת – יובהר כי סעיף 1.6 יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר ההוראות של תכניות הרובעים ממשיכות לחול. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2.יא יחודדו.
24. חדר האופניים – חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידי והאחורית ובמרתף הבניין

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-222'

25. **חובת בתי קפה ובתי אוכל** – הדרישה לחובת בית קפה באחת מיחידות המסחר תבוטל
26. **מגרש ארלוזורוב 105, 111** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, בסעיף 4.8.2 יקבע קו בניין קדמי בתא שטח זה לרחוב ארלוזורוב יהיה 6.5 מ'.
27. **שינויים סעיף השימושים 4.8.1** – במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותרו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1.
28. **סוקולוב 3** – המגרש יוצא מתחום התכנית, התשריט ונספח יחידות המימוש יתוקן ובמגרש יחולו הוראות תכנית רובע 3
29. **הסכמת בעלים גובלים** – נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים.
30. **איחוד חלקות** – הוספת הוראות לנושא איחוד וחלוקה לפיו: הועדה המקומית לאחר קבל חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד לחלקות הכלולות בתחום מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. כל בקשה לאיחוד חלקות תשקל על ידי הועדה המקומית לעת מימוש המגרש.
31. **פתרון מיגון ביחידות מסחר במגרשים הכוללים 3 חזיתות או פינתיים** – במטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן יבחר פתרון מיגון של מ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות מ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כשהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית מסחרית.
32. **הבהרת ועדכון ההגדרה רחובות חוצים** – צירוף רחוב הנרייטה סולד.
33. **מגבלת גובה נטו קומת קרקע** – מגבלת הגובה בסעיף 3.ז.4.1.2. א. תשונה ל 5 מ'
34. **מגבלות על עמודים הפונים לרחוב** – סעיף 3.ז.4.1.2. ג. יבוטל ולסעיף 4.1.2.3 ה. יתווספו אלא באמצעות עמודי המבנה.
35. **חובת חזית שקופה במגרשים פינתיים** – הבהרה כי שקיפות החזית חלה גם עם מגרש פינתי לכל אורכו, למעט עמודי מבנה הפונים לרחוב.
36. **הגדרת קומת ביניים** – להגדרה יתווסף כי שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח
37. **שטחי שירות משותפים** – במקרה של שטחי שירות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהבנים הנבנים בקיר משותף
38. **תא שטח 116 (דיזנגוף 206)** – תא השטח יוצא מתחום התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.
39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 11.ז.4.1.2. י. יתוקן כך שבחזית הקדמית תישאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות
40. **קיר משותף בין מגרשים הבנויים בקו בניין אחורי לבין מגרשים בנויים בקו בניין צידי** – ישולבו הוראות לפיהן בבניינים הבנויים בקיר משותף אשר לאחד מהמנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהתנגדויות	23/02/2022 9 - - '0006-222

41. תרת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת
42. **נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים** – יקבע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה 1.21 מ' לחזית הארוכה.
43. **מקומות חניה בנספח התנועה** - נספח התנועה יתוקן ויצוינו בו מספר מקומות החניה בהתאם להיתרי הבניה.
44. **שימושים נלווים בתת הקרקע** – יותרו שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' בקומת המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה.
45. **קומת מסחר בחיזוק ותוספת** – יוסף לסעיף 4.1.2.יא.3 כי במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית, אשר ההנחיות הינן לפי הנחיות תכניות הרובעים. בנוסף ישונו המילים "נספח תוספת בניה" למילים "נספח חיזוק מבנים".
46. **הפרדה בין אזור ההכרזה ממערב וממזרח לדיזינגוף** – סעיף 4.1.2.ט.ב יתוקן וימחקו המילים בין בן יהודה לאליעזר פרי.
47. **הירקון 185** – לאור הטענה להפקעה של יותר מ-40% וחוסר הודאות הנכסית יוצא המגרש מתחום התכנית (תאי שטח 100, 600, 636) ומסמכיה יתוקנו בהתאם.
48. **בנייני מגורים רציפים** – להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור תכנית היו בנויים באופן חוקי בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.
49. **אחזקת שטחי זיקות הנאה** – להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים
50. **תא שטח 501 (ארלוזורוב 53-55)** – יקבע קו בניין 0 לרחוב ארלוזורוב
51. **ארלוזורוב 160** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ויקבע ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מסמכי התכנית יתוקנו ויכול לעליו יעוד הקרקע והוראות התכנית.
52. **תיקון הגדרת שביל קישוריות** – הגדרת שביל הקישוריות תתוקן
53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 ו-6.121 יתוקנו ותתווסף ההוראה כי שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין.
54. **תיקון הערה 6 בטבלה 5** – ייכתב שביל קישוריות במקום שביל הולכי רגל
55. **חובת סגירת קומת עמודים למסחר ועיצוב מבנים** – מוצע כי יתווסף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה פרק בנושא רחובות מסחריים.
56. **שטח כולל** – תוספת הגדרה לסעיף 1.9 כהשלמה למצוין בטבלה 5 – כי שטח כולל הוא שטח עיקרי ושטחי שירות
57. **תיקונים בסעיף השימושים בתקנון** – הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ'.
58. **המרת שימושי מסחר קיים** – לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים

התוכן	מס' החלטה
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/02/2022
4474/תא-507-0634923 - דיון בהתנגדויות	9 - 0006-222'ב'

59. חזיתות מסחריות קיימות באינן פונות לאבן גבירול – במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תידרש קולונדה.
60. תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו-2.4.1.2 שימושים והוראות בניוי באזור ההכרזה – גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו ובמקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה על פי הוראות תכנית זו.
61. הוראה עיצובית לחזית המסחרית – החזית המסחרית תהיה בהפקדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצגת שילוב בהתאם להנחיות המרחביות.
62. שילוב מערכות בניין בחזית המסחרית – בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת
63. חזית רחוב ארלוזורוב – סעיף 1.א.ט.4.1.2 – יצוין כי ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
64. הבהרות לטבלה 5 - הבהרה כי התכנית נפחית וכי שטחים שלא ניתן לנצלם מבוטלים
65. תקן חניה במגרשי רחוב ארלוזורוב – תקן החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה, במקרה זה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים.
66. תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים

לדחות את השאר ההתנגדויות לפי הפירוט בדראפט ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - 0006-22

מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)

מטרת הדיון

1. אישור המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22, ט' בשבט התשפ"ב
2. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה
3. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

מיקום

תחום העיר ת"א-יפו

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות.

הגדרות

תקנות בנייה ירוקה: תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותם בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם לייעודים להיקפי הבנייה (להלן – "תקנות בניה ירוקה").

תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בניה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות -1 כוכב ירוק; 65 נקודות -2 כוכבים; 75 נקודות -3 כוכבים; 83 נקודות -4 כוכבים; 94 נקודות ומעלה -5 כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – דירוג אנרגטי של מבנים; ות"י 1045 – בידוד תרמי של מבנים (להלן – "תקן בניה ירוקה").

רקע

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פורום ה-15. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בניה ירוקה בבניה חדשה ובשיפוץ מבנים.
2. **בדצמבר 2012** אישרה הועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בניה והחלתו על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. ברמה הארצית עיריית תל אביב-יפו היתה החלוץ שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
3. **ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימה (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה)
10 - - '22-0006	דיון באישור מדיניות

מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.

4. **במרץ 2016** עדכנה הועדה המקומית את המדיניות העירונית וקבעה את הדרישות כהנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. העדכון הרחיב את החלת ההנחיות על סוגי מבנים נוספים ותוספת דרישות ביחס ליעילות אנרגטית ולחסכון במים. **בהתאם להחלטת ועד הערר בערר 5198/16 מוסרי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה שונה מעמדן מהנחיות מרחביות למדיניות ועדה מקומית.**

5. **בינואר 2018** התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40, רשת של 96 ערים גדולות בעולם המחויבות לפעולה בנושא אקלים, בהתאם ליעדי הסכם פריז מדצמבר 2015. עם קבלתה לארגון התחייבה העיר לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובניה, תחבורה וטיפול בפסולת.

6. **בספטמבר 2020**, 15 שנה אחרי שגובש התקן לבנייה ירוקה והוגדר כוולונטרי, ו-8 שנים לאחר שעיריית תל-אביב יפו אמצה את התקן כדרישה מחייבת - שר הפנים חתם על תקנות בנייה ירוקה כהגדלתם לעיל. התקנות מחייבות בניה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.

7. **בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15 בראשות ראש העיר, רון חולדאי, לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.

בשנים האחרונות חלה קפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, בהתפתחות השוק, התקן לבניה ירוקה ובצבירת ידע תכנוני ומעשי. התקן הישראלי לבניה ירוקה מתעדכן, הוסמכו מכוני התעדה, הוקם איגוד יועצי בניה ירוקה, וחלה עלייה משמעותית בהיצע מוצרים ושירותים. האסדרה של התחום הובילה לירידה במחירים ובעלויות הנלוות. תקנות הבניה הירוקה הפכו את התקן למחייב (לאחר שנים ארוכות שהיה במעמד וולונטרי) הן ביטוי ישיר למגמה זו.

בשנת 2020 פרסמה עיריית תל אביב-יפו תכנית פעולה מפורטת להתמודדות עם שינויי אקלים. בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בינוי מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות והיתרי בנייה. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה, המובאת לאישור כעת היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבנייה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - 0006-22ב'

מצב תכנוני קיים

מדיניות מאושרת לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו (6.6.2016)		
סוג השימוש	סוג בניין / גובה / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
מגורים	בניין חדש לפי תמ"א 38	1
	בניין גבוה (מעל 13 מ') או / מתחמי מגורים מעל 120 יח"ד	1
	מעל 30 קומות	2
משרדים	500 מ"ר עד 19 קומות	1
	20 קומות ומעלה או / מעל 20,000 מ"ר	2
מסחר	500 – 10,000 מ"ר	1
	מעל 10,000 מ"ר	2
אכסון תיירותי	500 - 6000 מ"ר	1
	מעל 6,000 מ"ר	2
ציבורי	מעל 100 מ"ר ⁽¹⁾	1

(1) מבנה חינוך בשטח הקטן מ-600 מ"ר לא נדרש אישור ממכון התעדה. יאושר ביחידת אדריכל העיר.

דרישות נוספות שאושרו בשנת 2016 :

- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון יש למחזר מי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.
- 3) הליך אישור בן שלושה שלבים : אישור מקדמי ; אישור שלב א כתנאי למתן טופס תחילת עבודות ; אישור שלב ב כתנאי למתן תעודת גמר.

מצב תכנוני מוצע

1. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות

- א. עדכון טבלת הדרישות לעמידה בתקן בניה ירוקה בהתאם לתקן המעודכן 2016
- ב. עדכון רמת הדירוג (כוכבים) הנדרשת לבנייה חדשה – תוספת של כוכב אחד לכל סוגי הבניינים ביחס למדיניות המאושרת במצב הקיים, כמפורט בטבלה :

דרישות מחייבות לבנייה בת-קיימה		דירוג מוצע לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו ⁽¹⁾		
בתקנות ⁽²⁾	בערי פורום ה-15 ⁽²⁾	כוכבים	סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	סוג השימוש
1	2	2	בניין רב-קומות	מגורים
1 החל 1.3.2023	2 החל 1.3.2023	2	בניין רב-קומות במסגרת התחדשות עירונית	
1 החל 1.3.2023	1 החל 1.9.2023	2	בניין מ-2 קומות ו-6 יחיד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	
1 החל 1.9.2023	1 ⁽⁴⁾	2	1,000 עד 10,000	משרדים ⁽³⁾
1	2	2	10,000 – 20,000	
1	2	3	מעל 20,000	
1 החל 1.9.2023	1 החל 1.9.2023	2	מעל 1,000	מסחר
1 החל 1.9.2023	1	2	1,200 עד 5,000	אכסון תיירותי
1	2	2	מעל 5,000 – 10,000	
1	2	3	מעל 10,000	
1	1	2	מעל 1,000	בניין התקהלות ציבורית ⁽⁵⁾
1 ⁽⁶⁾	1	2	ל.ר.	מוסד חינוך להשכלה גבוהה
40 נק' ⁽⁷⁾ 1	1 החל 1.1.2024	2	מעל 1,000	בית ספר, גן ילדים
1 החל 1.9.2023	1	2	ל.ר.	בית חולים
1 החל 1.9.2023	1	2	מעל 1,000	מרפאה

(1) החל מ-1 במרס 2022; (2) החל מ-1 במרס 2022 אלא אם נרשם אחרת; (3) לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת"; (4) כיום נדרש כוכב אחד מעל 5,000 מ"ר; (5) שלא על ידי רשות מקומית. (6) מעל 1,000 מ"ר; (7) מעל 3,000 מ"ר.

2. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

בהיתרי בנייה לבניין חדש או לתוספת בנייה בתל אביב-יפו תהיינה הדרישות הבאות מחייבות:

- א. בניין מעורב שימושים מעל 15,000 מ"ר יעמוד לכל הפחות בדירוג של 3 כוכבים
- ב. **יעילות אנרגטית לפי ת"י 5282**
- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
- 3) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת אירוח בבניין אכסון תיירותי חדש יהיה C
- 4) הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A

ג. ניהול מי נגר עילי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - - '22-0006

כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו (למעט ההסתייגויות הכתובות בחוק) תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.

ד. חסכון בצריכת מים

בבנייני משרדים ובנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

ה. עמדת טעינה לרכב חשמלי

תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

ו. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות חינוך

- 1) הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- 2) ייושם גג מגונן (גג ירוק) כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר
- 3) לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

ז. ייצור אנרגיה:

כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה³.

ח. תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281:

דירוג תקן LEED	דירוג ת"י 5281
פלטינה Platinum	4 או 5 כוכבים
זהב Gold	3 כוכבים
כסף Silver	2 כוכבים
מאושר Certified	1 כוכב

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. לאשרר את המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22
2. ממליץ לעדכן את המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות כדלקמן:
 - 2.1 החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שני כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים:

- א. מגורים - בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם; בניין רב-קומות במסגרת התחדשות עירונית; בניין רב-קומות
- ב. משרדים, לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - 1,000 עד 20,000 מ"ר
- ג. מסחר – מעל 1,000 מ"ר
- ד. אכסון תיירותי - 1,200 עד 10,000 מ"ר

³ דרישה זו תכנס לתוקף לאחר פרסום הנחיות משרד האנרגיה ובהתאמה להן.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה)
10 - - '22-0006	דיון באישור מדיניות

- ה. בניין התקהלות ציבורית שלא על ידי רשות מקומית – מעל 1,000 מ"ר
- ו. בית ספר, גן ילדים מעל 1,000 מ"ר
- ז. מוסד חינוך להשכלה גבוהה – הכל.
- ח. בית חולים – הכל
- ט. מרפאה – מעל 1,000 מ"ר

2.2 החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שלושה מוכנים** לפי ת"י 5281 המבנים

הבאים:

- א. משרדים לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - מעל 20,000 מ"ר
- ב. אכסון תיירותי – מעל 10,000 מ"ר

3. לאשר את הדרישות העירוניות הנוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע.
4. להסמיך את מהנדס העיר להתאים ככל הנדרש את הדרישות העירוניות הנוספות (כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע) לעדכונים שיחולו מעת לעת בתקנים או בתקנות הנוגעים לסעיפים אלו.
5. דרישות לבניה ירוקה במסגרת תכניות המקודמות באגף תכנון עיר יהיו לכל הפחות בהתאמה למדיניות זו.
6. הועדה ממליצה למנהל (כהגדרתו לחוק העזר לתל אביב-יפו שמירה ושיפוץ חזיתות בתים התשע"א, 2011) לקבוע דרישות לבניה ירוקה בהיתרי שיפוץ מכוח חוק העזר.
7. **הליך הרישוי ופיקוח**: יעודכן בהתאם למפורט בתקנות בניה ירוקה
8. **תחילת המדיניות לעניין תיקי מידע: 1.3.2022**
9. **פרסום**: המדיניות תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
10. המדיניות תעודכן מעת לעת.