

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0013-22 מיום 27/04/2022

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 27/04/2022 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 הועדה 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/81363361585>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0010 מיום 23/03/2022			
	אישור פרוטוקול 22-0012 מיום 06/04/2022			
09:00	חלק מחלקה 3 בגוש 7116 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
	הפקעת חלקה 17 בגוש 7100 דיון בהפקעה - דיון רגיל		2	.2
	הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 הארכת מועד לכל תביעות תת"ל (3) בקשת ארכה של 365 יום נוספים		3	.3
	4113- נחל איילון 21 בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים		4	.4
	4113-הרכב 11 בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים		5	.5
	תתל 70א 3616א- בן יהודה 43 דיון בפיצויים		6	.6
	3616א-בילו 68 מענה לתביעת פיצויים		7	.7
	הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם.		8	.8
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם		9	.9
	בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	507-0333617	10	.10
09:30	צפון מערב נווה שאנן דיון באישור מדיניות		11	.11
10:30	רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	507-0884080	12	.12
11:30	מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות		13	.13
12:00	מוסד דן דיון בהפקדה	507-0473637	14	.14

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 מספר 22-0010
כ' אדר ב תשפ"ב 23/03/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:24
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0008 מיום 09/03/2022			
3616א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים		1	.1
3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים		10	.2
3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 דיון בפיצויים		17	.3
3616א' - אמסטרדם 8 דיון בפיצויים		25	.4
מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.5
תכנית אלון דיון בהפקדה	507-0892091	40	.6
מדיניות הדר יוסף דיון באישור מדיניות		61	.7
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות	507-0893354	86	.8
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	507-0634923	106	.9

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4817 - לבונטין החשמל

פרוטוקול החלטות מספר 22-0012
ה' ניסן תשפ"ב 06/04/2022 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:51
בנוכחות: ליאור שפירא, אלחנן זבלון, חן אריאלי,

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בדיווח (2) - תיקון בטבלאות האיזון 4236-אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים (2)	507-0609446	1	.1
מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)	507-0323345	11	.3
ארבר דרום דיון בסעיף 77+78	_____0	105	.4
קורקידי דיון בסעיף 77+78	_____0	110	.5
בורמה דיון בהפקדה	507-0898189	114	.6
מרחב בית אמות דיון בהפקדה	507-0621870	134	.7
תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		150	.8

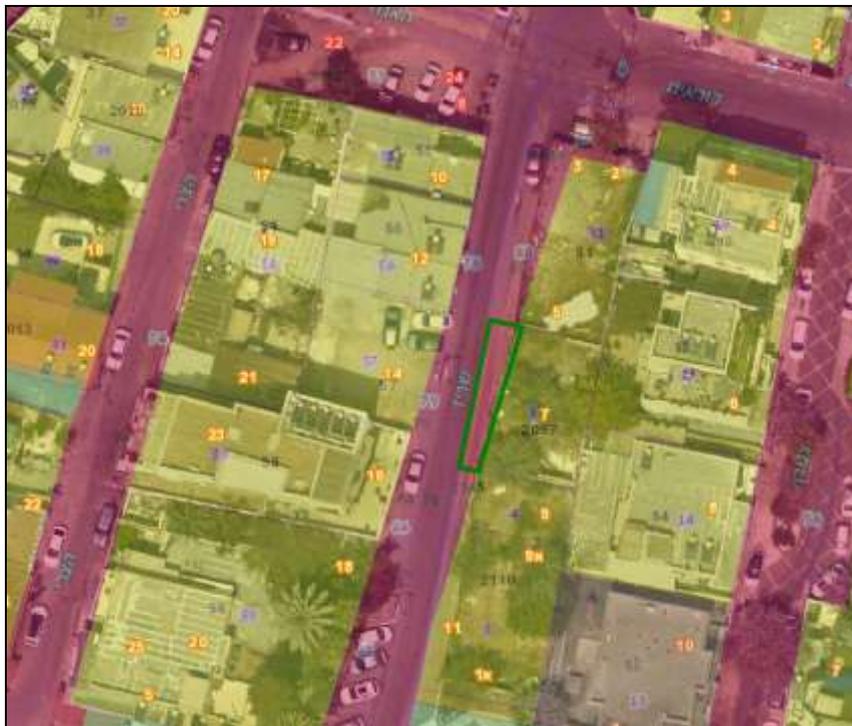
מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שטח בייעוד דרך בחזית המגרש ברח' שריד 7, שכונת עגימי, יפו

שטח ההפקעה על רקע מפת סביבה:



שטח ההפקעה על רקע מפת יעודי קרקע:



שטח ההפקעה 

התוכן	מס' החלטה
- חלק מחלקה 3 בגוש 7116 דיון בהפקעה - דיון רגיל	-

גושים וחלקות בתכנית:

מס' השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
ריק ופנוי	דרך מאושרת	39 (כולל שטח שהופקע בעבר)	212	מדינת ישראל	3	7116

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב. הבעלים מבקש לרשום את זכויותיו בחלקה, בעבר הופקע שטח של כ-30 מ"ר מתוך החלקה, עפ"י מפת מודד שטח ההפקעה הינו 39 מ"ר.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 3 בגוש 7116 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הסדרת רישום חלק ממגרש בית ספר עירוני א' לאומנויות ע"ש העירייה (רוב השטח רשום בבעלות העירייה), רח' לאונרדו דה וינצ'י (סמוך לסינמטק)

שטח ההפקעה על רקע מפת סביבה:



שטח ההפקעה על רקע מפת יעודי קרקע:



שטח ההפקעה

התוכן	מס' החלטה 27/04/2022 7100 - הפקעת חלקה 17 בגוש 7100 דיון בהפקעה - דיון רגיל
	2 - 0013-222

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק ממגרש בית ספר תיכון עירוני א' לאומנויות. רח' ליאונרדו דה וינצ'י	מבנים ומוסדות ציבור	1,010	1,010	מדינת ישראל	17	7100

מזב תכנוני קיים:

השטח ההפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2604 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4656 מיום 21/06/1998 כ"ז סיון תשנ"ח

מזב חוקי:

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

חוק"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 17 בגוש 7100 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוק"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין) אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

התוכן	מס' החלטה
הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70 ותת"ל 71 ו71'50	27/04/2022
הארכת מועד לכל תביעות תת"ל (3) בקשת ארכה של 365 יום נוספים	3 - 0013-22

חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70/א ("הקו הסגול" מקטע מערב), אישור תכנית תת"ל 71/ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616 א' ו-3729 א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.
- ביום 19.8.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616 א' ותכנית 3729 א'.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 יום למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 360 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב- 411 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם בכ- 853 מ' ש.

₪107,700	₪56,183,800	₪800,000	₪352,301,465	₪3,109,525	₪395,084,901	₪45,182,400
א3729	א3616	תתל 71ג	תתל 71ב	תתל 71א	תתל 70א	תא/5000

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
 - הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
 - בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
 - המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
 - על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
 - בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
 - חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיבי הפיצויים עקב אישור תכנית 3616 א' ותכנית 3729 א', מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
 - זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל הראשון של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
 - לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20 מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:**

עו"ד הראל וינטרוב:

בהמשך 141 תביעות שהוגשו לירידת ערך בגין תכניות רובע 3 41 והתת"ל בהן ניתנה הארכת מועד של 180 ימים בוועדת המשנה מיום בישיבתה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1).

הבקשה הינה להארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ל270 תביעות נוספות שהוגשו.

החלטה:

לאשר הארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ב270 התביעות הנוספות שהוגשו בגין תכניות התת"ל, רובע 3 ורובע 4.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

בקשה להארכה נוספת

חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70/א ("הקו הסגול" מקטע מערבלי), אישור תכנית תת"ל 71/ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616א' ו-3729א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.
- ביום 19.8.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב- 411 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם בכ- 853 מ' ש.

₪107,700	₪56,183,800	₪800,000	₪352,301,465	₪3,109,525	₪395,084,901	₪ 45,182,400
₪3729	₪3616	תתל 71ג	תתל 71ב	תתל 71א	תתל 70א	תא/5000

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל השני של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לאורכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: אורכה אחרונה

בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 19.08.2020 לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכניות תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התשי"ף-2020.

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר: מבוקשת הארכת מועד של 360 יום.
ראובן לדיאנסקי: זה לא כפוף להחלטת היעוץ המשפטי?
יובל בנקיר: לא. זה כפוף להחלטת הוועדה. הסיבה מעבר להיקפים של התביעות שהוגשו אנחנו רוצים להעביר מענה מדויק יסודי ועמוק מול עבודת המשפה שהיא נת"ע..
אילנית לוזון שגב: בעקרון מדובר ב90 יום. לאור היקף התביעות שהתקבלו במהלך השנתיים האחרונות, מורכבותן והעובדה שנדרשים תיאומים מול המשפה כולל התקשרויות ותיאומים מול יועצים למיניהם, נדרשת הארכת המועד. אנחנו מתייחסים לכל תביעה באופן אישי. מה גם שלתובעים היו 3 שנים להגיש את התביעות הללו לנו ניתן מענה של 90 יום לפי החוק.
ראובן לדיאנסקי: האם זה סביר?
הראל: אברהם אוזן: בנסיבות הקיימות זה סביר. הוגשו המון תביעות, כאשר בשנה האחרונה היתה תקופת קורונה. יש כאן משפה ואנחנו צריכים לעבוד איתו. בסוף שהתביעות תגענה אליכם ואתם תראו את העבודה הרבה שנעשתה כאן.
מלי פולישוק: אולי כדי לחלק התביעות.
אילנית לוזון שגב: ברור שאם יהיו תביעות שנוכל להכניס קודם לדיון אז נכניס ראובן לדיאנסקי: שיעשו מאמיצים לסיים את התביעות כמה שיותר מהר.

בישיבתה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, אסף הראל

בקשה להארכה נוספת

חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

מקבץ ראשון – 141 תביעות

- ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב- 141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התנ"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- ביום 30.9.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.

מקבץ שני – 270 תביעות

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תנ"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערב), אישור תכנית תנ"ל 71ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616א' ו-3729א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.

- ביום 19.8.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 יום למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- **מקבץ שלישי – 184 תביעות**
- מתחילת חודש ספטמבר 2020 ואילך הוגשו 184 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א, אישור תכנית תת"ל 71ג וכן עקב אישור תכנית 3616א.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- ביום 12.5.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטה בכל 595 התביעות הנ"ל (כלומר בתביעות מושא שלושת המקבצים).
- **בהמשך להארכות הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 365 יום לשם מתן החלטה בכל התביעות הנ"ל.**
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-595 תביעות אלו הינו כ-1.115 מיליארד ₪.
- **עד כה, טופלו על ידי הוועדה 188 תביעות.**
- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א, תת"ל 70ב ותת"ל 71ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרד הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש היה לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות, מה גם שבמהלך הזמן שונו ועתידיים להשתנות היקפי ההפקעות בתכניות התת"ל על ידי נת"ע.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה על כל משמעויותיו, השתבשה מתכונת העבודה הסדירה בוועדה המקומית.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 365 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

התוכן	מס' החלטה
21 - נחל איילון 4113 - בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים	27/04/2022 4 - - '222-0013

מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

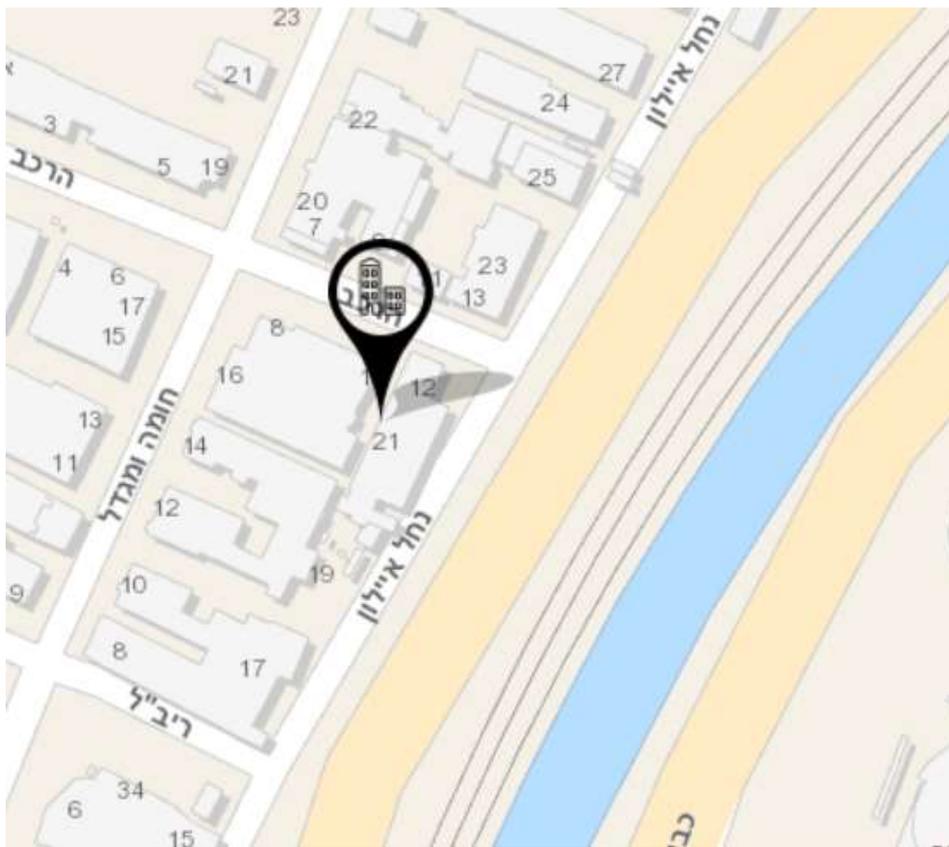
רקע קודם:

בתאריך 21/03/2021 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 4113.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלקה: 1
כתובת: רחוב נחל איילון מס' 21
תובע/ים: שלמה כהן
בא כוח התובעים: עו"ד פל אריאל

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	- 4113 - נחל איילון 21
4 - - '22-0013	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

פירוט סכום הפיצויים:
7,140,000 מ"ש

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

- ירידת הערך נובעת מפגיעה ישירה שבעטיה אבדו זכויות בניה מאושרות (ברמה המפורטת וברמה הכוללנית) כתוצאה משינוי הייעוד בעת אישורה של תכנית תא/4113.
- התכנית פוגעת מהותית בשוויו של הנכס עקב הקטנת זכויות בנייה.

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכי הדין מיכל דיק וחנן ארבל, ב"כ הוועדה המקומית

1. מדובר בחלקה ששטחה הרשום הינו כ-60,000 מ"ר, כאשר החלק התובע עומד לטענתו על 504 מ"ר וטרם בוצע הליך פרצלציה.
2. התובע התבקש להשלים מסמכים לצורך הוכחת זכאותו להגשת תביעה ומיקום המקרקעין בחלקה, ומסמכים אלו נבחנים על-ידי הגורמים המקצועיים מטעם הוועדה המקומית.
3. מדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית ומסמכים שונים.
4. בנוסף, טרם הוכנו תשריטי הפקעה לתכנית.
5. כמו כן, לאור משבר הקורונה על משמעויותיו, השתבשה מתכונת העבודה הסדורה בעירייה.
6. לפיכך, לשם גיבוש המענה הן במישור השמאי והן במישור המשפטי, מבוקשת ארכה בת 240 ימים להגשת עמדה לוועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע:

לקבל חוו"ד היועצים המשפטיים לאשר ארכה של 180 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	11-4113-הרכב
5 - 0013-222'	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 05/05/2021 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 4113.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1

כתובת: רחוב הרכב מס' 11

תובעים: אנגלנדר אברהם יצחק

אריה אנגלנדר

תעשיית מבלטים אנגלנדר יוסף בע"מ ואנגלנדר מבלטים ומוצרים בע"מ

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

28,100,000 מל"ש

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים קמיל-טרשנסקי):

- בהתאם למדידה גראפית מתשריט תכנית 4113 - "גשר השלושה" שטח קרקע מדוד של 688 מסומן בייעוד דרך והמבנים בתחום הדרך מסומנים להריסה.
- הפגיעה בתחום של 688 מ"ר מוערכת בהתאם להוראות תכנית תא/5000 המאפשרת בנייה עד לרח"ק של 12.8 לעונת השווי המתקבל בייעוד דרך בהתאם לתכנית תא/4113.

מס' החלטה	התוכן
-	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113 - רחוב הרכב מספר 11

- המגרש הנותר לאחר ההפקעה נותר מגרש לא רגולרי. צורת ושטח המגרש הנותר מקשה ומשפיעה באופן ישיר על היתכנות זכויות בנייה בו.

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכי הדין מיכל דיק וחנן ארבל, ב"כ הוועדה המקומית:

7. מדובר בחלקה ששטחה הרשום הינו כ-60,000 מ"ר, כאשר החלק התובע עומד לטענת התובעים על כ-1,475 מ"ר וטרם בוצע הליך פרצלציה.
8. התובעים התבקשו להשלים מסמכים לצורך הוכחת זכאותם להגשת תביעה, ומסמכים אלו נבחנים על-ידי הגורמים המקצועיים מטעם הוועדה המקומית.
9. מדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית ומסמכים שונים.
10. בנוסף, טרם הוכנו תשריטי הפקעה לתכנית.
11. כמו כן, לאור משבר הקורונה על משמעויותיו, השתבשה מתכונת העבודה הסדורה בעירייה.
12. לפיכך, לשם גיבוש המענה הן במישור השמאי והן במישור המשפטי, מבוקשת ארכה בת 240 ימים להגשת עמדה לוועדה המקומית.

חו"ד מה"ע:

לקבל חו"ד היועצים המשפטיים לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

התוכן	מס' החלטה
תתל 70א 36161א - בן יהודה 43	27/04/2022
דיון בפיצויים	6 - - 0013-222

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק ממשרד תדמור לוי. 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 16/09/2020 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/70א.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0001 ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 360 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

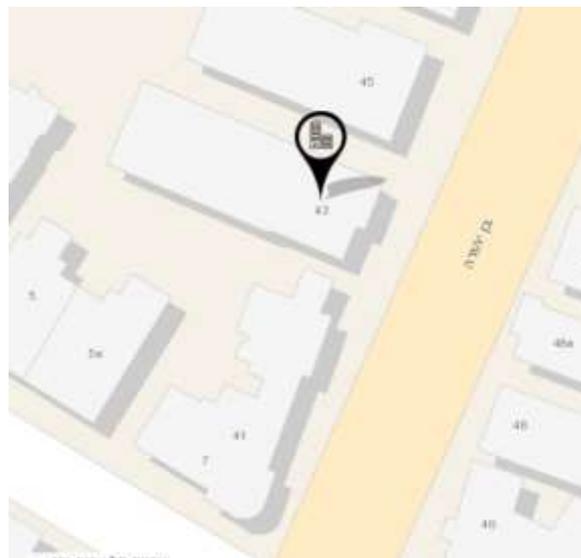
גוש: 6905 חלקה: 71

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 43

תובע/ים: רונן טוסי ת.ז. 023570682 וטוסי נדל"ן ויזום בע"מ ח.פ. 513923136

בא כוח התובעים: יפת יאיר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תביעה בגין תת"ל 70א - 470,000 ש"ח

תביעה בגין תכנית 3616א' - 960,000 ש"ח

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א/3616א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים	27/04/2022 0013-222' - 6

כתב השיפוי:

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

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

- תת"ל/70א – התכנית גורמת למפגעים סביבתיים משמעותיים.
- תא/3616א – ערב אישור התכנית קיימת מובהקות לשימוש מיטבי בחלקה בשלמותה כקרקע פנויה לניצול מלוא הזכויות של תכנית מ' ותמ"א 38 על שינוייה אשר עולים על סל הזכויות המאושר מכוח תכנית 3616א.

חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור :

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א ותא/3616א.

תת"ל 70

- שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב בו יהודה יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.
- במצב תכנוני קודם תמ"א 4/23א' יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5 אשר קדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/23א' (ראה דברי ההסבר) אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בהקשר זה יודגש כי תמ"מ 5 אינה מהווה שינוי לתמ"א 23א' על תיקוניה, באשר לקו הרכבת שבנדון. בסעיף 6.7.1 לתמ"מ 5 הובהר כי: "על תוואי הרכבת הקלה, המסומנים עפ"י תמ"א 23א' יחולו הוראות התמ"א על שינוייה..." לפיכך, הטענה לקיומה של פגיעה עקב המרת מפלס הקו מקו תת קרקעי לקו עילי הינה שגויה.
- תמ"א 4/23א' קבעה כי מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. בסעיף 10 להוראות תמ"א 4/23א' נקבע כי ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מפלס מעל הקרקע, בכלל זה המסילה עצמה.
- בנספח א' לתמ"א 4/23א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' בן יהודה בקטע שמרחוב אלנבי ועד רח' ארלוזורוב. תמ"א 4/23א' אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- לאור כל האמור לעיל, ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.
- כן יצוין, כי בתמ"א 4/23א' נקבע כי במקרה הנדון רוחב הרצועה לתכנון יהיה כרוחב זכות הדרך בצירוף המרחקים בין קווי הבניין, לכל מפלס, שנקבעו בתכניות המאושרות הגובלות בשני צידי הדרך המאושרת עד כדי רוחב מירבי של 30 מ', דהיינו השטח התחום בין קו הבניין הקדמי לגבול החלקה מוגדר כרצועה לתכנון. בשטח הרצועה לא תאושר כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה או הרשאה, כל עוד לא אושרה רצועת המסילה בתכנית מפורטת.
- יודגש כי במקרה הנדון התת"ל אינה חלה על המקרקעין אך מסמנת בתחום החלקות הסמוכות לה רצועת מתע"ן בתחום דרך מאושרת.
- בסעיף 6.9 להוראות התת"ל נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון עלפי התמ"א. דהיינו התת"ל מטיבה עם המקרקעין בכך שמבטלת את המגבלות שיצרה התמ"א.
- מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
- במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן, בין היתר, צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א/3616א - בן יהודה 43	27/04/2022
דיון בפיצויים	6 - - '22-0013

- יודגש כי רח' בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון. שמאי התובעים הפנה לשומה מייצגת של השמאי המכריע, משה נדס, ברחוב גת רימון 3 ו-5 (גוש 6925, חלקה 22 (חלק)). בשומה זו לא נקבע כי רכבת עילית פוגעת בשווי המקרקעין אלא נקבע כי לרכבת תחתית קיימים יתרונות המשביחים את המקרקעין. סביר להניח שיתרונות אלו יפים גם כלפי רכבת עילית. בהתאם לחוות הדעת הסביבתיות כפי שמפורטים להלן, צפויה ירידה בזיהום האוויר וברעש במיוחד בהתחשב במאפייני רחוב בן יהודה טרם אישור תכנית הרכבת הקלה ברחוב. כמו כן, כפי שפורט בחוות דעת זו, במצב קודם לא נקבע כי הרכבת תהיה תת קרקעית.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, עפ"י סעיף 29 להוראות התכנית, הוראותיה הינן בתוקף לחמש שנים בלבד. ואכן, בהחלטתה מיום 5.11.19 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1.10.22.
- לאור זאת, וכפי שמובא בחשבון בחוות דעת זו, במועד הקובע לתכנית תת"ל 70 א', השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, בו אין יתרת זכויות בנייה, למעט זכויות לתוספת חדרי יציאה לגג.
- משכך יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תכנית 3616א

- לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות בהתאם לתמ"א 38.
- עמדת הוועדה המקומית, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הינה כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית. כמו כן עפ"י סעיף 29 להוראות התכנית, הוראותיה הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.
- משכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהמצב התכנוני הקודם ערב אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א'.
- לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
- התכנית מאפשרת תוספת בניה ברח' בן יהודה : בבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית שתבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת החזיתות הבניין הקדמיות 1.21 מ' מקו החזית הנוספת (ככל וקיימת) ושטחה לא יעלה על 65% משטח הגג (הנמוך מבניהם).
- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 3.4 מ' ו-4.5 מ' ברטו ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.
- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי.
- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני חדש הינו הבינוי הקיים, בתוספת זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616א'.
- יובהר כי הוועדה המקומית הגישה עררים ביחס לשומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית תא/3616א', אשר במסגרתן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבנייה מכח תמ"א 38.
- כאמור, אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה.
- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך - הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות. כמו כן התכנית הינה בתוקף לחמש שנים. לפיכך, אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.
- זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית תא/3616א', כגון: תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה. בהתאם לתכנית ג' משנת 1994 הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה, בכפוף להוראות התכנית, ובגובה של עד 2.5 מ'.
- תכנית תא/3616א' מאפשרת הקמת דירות גג בגובה קומה טיפוסית לעומת בניה מכח תכנית ג' המגבילה את גובה קומת הגג עד ל-2.5 מ'. ובכך נוצר שיפור תכנוני משמעותי בקומת הגג. בטרם אישור תכנית תא/3616א' נדרש היה לפרסם הקלה להגבהת גובה קומת הגג לצורך הקמת דירות גג בגובה העולה על 2.5 מ'.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א/3616א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים	27/04/2022 0013-222'ב' - 6

- כמו כן תכנית תא/3616א' מאפשרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון. בנוסף, במצב התכנוני הקודם מכוחה של תכנית מ', יש להקים מרפסות שירות בשטח של 2.5 מ"ר לדירות בשטח של עד 80 מ"ר ו- 3 מ"ר לדירות בשטח הגדול מ- 80 מ"ר. תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מרפסות שירות מגבילות את התכנון הדירתי ולראיה במרבית הדירות המתוכננות בתחום תכניות תא/3729א' (רובע 4) ותא/3616א' (רובע 3) אין כלל מרפסות שירות. לפיכך, התכנית יוצרת השבחה משינוי סיווג השטח כמרפסות שירות לשטח עיקרי כללי המאפשר גמישות תכנונית של השטחים הנבנים.
- מטרתה של תכנית תא/3616א', בין היתר, להטמיע את עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, תוך שמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע מדיניות ולהתאים את הוראות תכנית זו למאפייני היישוב או חלקים ממנו וכן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.
- כמפורט לעיל בהרחבה יובהר, כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הוועדה המקומית. לא ניתן לטעון לפגיעה בזכות שטרם התגבשה ותלויה בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. יוצא אפוא כי תכנית תא/3616א' אינה פגעה בזכויות התובעים, ההיפך התכנית יצרה השבחה בדמות תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה.
- לאור כל האמור לעיל תכנית תא/3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף -

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 3.11.19 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית תת"ל 70א' ותא/3616א'), רשומים כבעלי זכויות הבעלות במקרקעין בשלמות ה"ה ניפלד רות ויובל (אבישר) אילנה (בחלקים שווים), כאשר המבנה אינו רשום כבית משותף.
- ביחס לזכויות בעלות אלו, רשומות הערות אזהרה וביניהן, בין היתר, רשומות הערות כדלקמן:
- הערת אזהרה בלתי מפורטת מיום 14.2.2008 על שמו של מר רונן טוסי.
- הערת אזהרה בלתי מפורטת מיום 23.12.2015 על שמה של טוסי נדלין וייזום בע"מ וגריליכס אברהם.
- הערת אזהרה מפורטת מיום 7.11.2018 על שמה של טוסי נדלין וייזום בע"מ ביחס לדירת המגורים בקומת הקרקע.
- הערת אזהרה מפורטת מיום 7.11.2018 על שמה של טוסי נדלין וייזום בע"מ ביחס למשרד בקומת הקרקע והמרתף.
- כלומר, מנסח הרישום עולה כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הינם בעלי הזכויות הנכסים התובעים במועדים הקובעים לאישורן של תת"ל 70א' ותא/3616א' בכלל הנכסים התובעים בתביעה בענייננו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להלן נתייחס לכל אחת מהערות האזהרה אשר פורטו לעיל.
- הערת האזהרה משנת 2008 - נבהיר, כי לא ניתן ללמוד ביחס לאיזה מהנכסים מיוחסת הערת האזהרה הכללית והבלתי מפורטת על שמו של מר רונן טוסי משנת 2008.
- הערת האזהרה משנת 2015 - כך, גם ביחס להערת האזהרה הכללית והבלתי מפורטת שמה של טוסי נדלין וייזום בע"מ וגריליכס אברהם משנת 2015 אשר לא ניתן ללמוד גם ממנה ביחס לאיזה מהנכסים מיוחסת הערת האזהרה.
- למעלה מן הנדרש יצוין, כי הוועדה המקומית בחנה האם הוגש דיווח על מכר במקרקעין ונמצא כי אכן ביום 23.11.2015, כלומר עוד בטרם אושרו תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א', רכשה יחידת התובעים טוסי נדלין וייזום בע"מ ביחס עם אברהם גריליכס (בחלקים שווים) את המשרד בקומת הקרקע. משכך, יש לדון בתביעת הפיצויים אך ורק ביחס לזכות זו, דהיינו ביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע.
- הערות האזהרה משנת 2018 - יתרה מזו, הערות האזהרה המפורטות על שמה של טוסי נדלין וייזום בע"מ ביחס

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	- תתל 70א/3616א - בן יהודה 43
0013-222' - 6	דיון בפיצויים

- לדירת המגורים בקומת הקרקע וביחס למשרד בקומת הקרקע והמרתף נרשמו תקופה ארוכה לאחר אישורן של תת"ל 70א' (ביום 18.7.2017) ותא/3616א' (ביום 9.1.2018).
- נבהיר, כי התובעים לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לכלל הנכסים התובעים.
- לאמור, התובעים כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לדירת המגורים בקומת הקרקע, לדירת המגורים בקומה הרביעית, למשרד בקומת הקרקע והמשרד וכן ביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע.
- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף התביעה ביחס לדירת המגורים בקומת הקרקע, ביחס לדירת המגורים בקומה הרביעית, ביחס למשרד בקומת הקרקע והמרתף וביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובעים באמצעות עוה"ד גיא מדמוני לנדאו ויאיר יפת, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש.
- לאמור, יש לדון בתביעת הפיצויים אך ורק ביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 24 לעיל
- יתרה מזו, על טופס התביעה, חתום מר רוני טוסי בשמו ובשם טוסי נדל"ן וייזום בע"מ, בהיעדר כל מסמך המתיר למר רוני טוסי לחתום על התביעה בשמה של טוסי נדל"ן וייזום בע"מ.
- לאמור, יש לדחות על הסף את התביעה גם ביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע וזאת בהיעדר כל ראייה או מסמך אשר התירה למר רוני טוסי לחתום על התביעה בשומו של טוסי נדל"ן וייזום בע"מ במועד הגשתה.
- כן יובהר, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי אופן חישוב שטחי הנכסים התובעים (אשר אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים) ושטח המבנה כפי שנקבעו בעלמא ובהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין בחוות דעת שמאי התובעים אינם מקובלים. בחוות דעת שמאי התובעים לא פורטו ולא הוצגו מסמכים לפיהם ניתן לזהות את הנכסים התובעים ובהתאם לא ניתן לזהות את מיקומם ושטחם.
- משאלו הם פני הדברים, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הנכסים התובעים לא זוהו בצורה חד ערכית.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעים בהיעדר זכות תביעה ביחס לכלל הנכסים התובעים.
- למען הזהירות, לאור האמור לעיל ביחס למחצית המשרד בקומת הקרקע ובכפוף לכך שיומצא מסמך תקין וכנדרש לחתימתה על טוסי נדל"ן וייזום בע"מ על התביעה, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- 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.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	- תתל 70א/3616א - בן יהודה 43
6 - 0013-222'ב'	דיון בפיצויים

- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כחת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א ו3616א - בן יהודה 43	27/04/2022
דיון בפיצויים	6 - 0013-22'

- באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב בן יהודה כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטיית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב בין היתר גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכנון המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א 3616א - בן יהודה 43	27/04/2022
דיון בפיצויים	6 - ' - 2013

המדינה).

- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עלילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגרה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- לא זו אף זו, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לסקר מחירים אשר הוצג במסגרתה, ברי כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי הדיור ברח' בן יהודה בין השנים 2015-2018 נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה החיובית של תת"ל 70א'.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והנכס בהתאמה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שניויה וכן מכוחן של יתר התכניות החלות על המקרקעין.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38, במסגרתה נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	- תתל 70א 3616א - בן יהודה 43
0013-222' - 6	דיון בפיצויים

- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ, לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס לנכס.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.
- בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק.
- לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעיות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכרעיות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. כן נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית בנוגע לשטחי הבניה שיש להביא בחשבון הן ביחס למבנה הקיים והן מכוחה של תכנית תא/3616א'.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022 6 - 0013-222'	- תתל 70א ו3616א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים

- של תכניות תת"ל 70א' ותא' 3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עורכי הדין תומר גור ורון זרוק ממשרד תדמור לוי- ב"כ חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

יש לדחות את התביעה על הסף מן הטעמים הבאים:

- התובעים לא הוכיחו פגיעה בעקבות אישור התת"ל שכן כבר במצב התכנוני הקודם ייעודו של המקרקעין הרלוונטיים ברחוב בן יהודה היה מיועד לרק"ל וזאת הן מסגרת תמ"א/23/א' משנת 1998 ותמ"א/23/א' 4/ שאושרה בשנת 2010.
- התובעים רכשו חלקים מן המקרקעין במועדים שונים, הן לאחר אישור התת"ל, וכן לאחר אישורה של תמ"א 4/23, ולכן יש לדחות את התביעה על הסף ביחס לזכויות התובעים בחלקים אלו, כמפורט בחוות הדעת המשפטית.

לחילופין - יש לדחות את התביעה לגופה:

- הטענה כי התת"ל שינתה את מפלס המעבר של הרק"ל מתת-הקרקע אל מעל הקרקע – שגויה.
- יש לדחות את הטענה למטרדים כגון רעש וזיהום אוויר לאחר התחלת הפעלת הרק"ל
- אין להסתמך על תמ"א 38 בעת קביעת השווי במצב הקודם.

לחילופין חילופין - חל בענייננו הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

- בסמוך** לחלקה הנדונה, הוחלה תכנית לתשתית לאומית מס' 70 א'- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי (להלן: "התת"ל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18/07/2017.
- בסעיף 119 (ב) לחוק נקבע כי המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא מועד פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות, דהיינו, 18/07/2017 (להלן: "המועד הקובע").
- סעיף 197 לחוק מקנה זכאות לפיצויים בגין תכנית רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".
- בעלי הזכויות בדירה שבקומת הקרקע והמשרד שבקומת הקרקע והמרתף, רכשו את המקרקעין ביום 31/10/2018 - כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התת"ל. לפיכך, התובעים הנ"ל אינם זכאים לפיצויים בגין מקרקעין אלו, אם וככל שיפסקו.
- תמא/23/א' 4/ פורסמה למתן תוקף מיום 12/08/2010** (להלן: "התמ"א")
- התמ"א מתווה שלד תחבורתי הכולל, בין היתר, תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית, אשר מטרתו לשמור זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022 6 - 0013-222'ב'	- תתל 70א ו3616א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים

- בסעיף 6.4 לתמ"א צוין במפורש שהתמ"א משנה את תמ"א 23/א ואת הקבוע בתכנית מתאר מחוזית מס' 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א צוין שהקו הסגול עובר ברח' בן-יהודה בקטע שמרחוב אלנבי ועד רח' ארלוזורוב.
- בדברי ההסבר לתמ"א צוין בסעיף 3.11 כדלקמן:
"התמ"א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התנאים השמורים בה מותאמים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבעו בתכנון המפורט".
- בסעיף 10 לתמ"א העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.
- מכאן שכל טענה לקיומה של פגיעה עקב המרת מפלס הקו ביחס לתמ"א, אינה רלוונטית ושגויה מיסודה.
- בתמ"א נקבע כי במקרה הנדון רוחב הרצועה לתכנון יהיה כרוחב זכות הדרך בצירוף המרחקים בין קווי הבניין, לכל מפלס, שנקבעו בתכניות המאושרות הגובלות בשני צידי הדרך המאושרת עד כדי רוחב מרבי של 30 מטרים. דהיינו, השטח התחום בין קו הבניין הקדמי לגבול החלקה מוגדר כרצועה לתכנון.
- בשטח הרצועה לתכנון לא תאושר כל תכנית ולא ינתן כל היתר בניה או הרשאה, כל עוד לא אושרה רצועת המסילה בתכנית מפורטת.
- התשריט שהציג שמאי התובעים בחוות דעתו הוא תשריט מצב מאושר של תמ"א 23/א/4 ולא תשריט מצב מוצע.

פגיעה מתכנית קודמת

- לאור כל האמור בסעיפים הקודמים, המסקנה המתקבלת היא ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כתוצאה מאישורה של התת"ל. לחילופין, אם וככל שנוצרה פגיעה כלשהי, הרי שפגיעה זו נוצרה כבר בתמ"א 23/א/4 שהתוותה את הרק"ל ברח' בן-יהודה, בצמוד לשטח נשוא חוות הדעת.
- בתשריט התמ"א הודגשו וצוינו במפורש הרחובות בהן הרק"ל צפויה לעבור ובנספח א' לתמ"א צוין במלל הקטע המדויק בו היא צפויה לעבור ברחוב בן-יהודה.
- לא זו אף זו, נספח התחבורה של תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, שאושרה טרם המועד הקובע, חוזר ומסמן את התוואי כפי שסומן בתמ"א.
- מכל מקום, בפס"ד בר"ם 5898/16 ו-7019/16 רומן ברג ואחי נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשלי"צ ואחי (להלן: "פס"ד רומן ברג") שניתן בבית המשפט העליון בתאריך 10/03/2020, נקבע כי תכניות מתאר ארציות, גם לא מפורטות, יכולות לפגוע בערך המקרקעין ויחד עם זאת לא לזכות בפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. בסעיף 66 לפס"ד רומן ברג צוין כך:
- **"הנה כי כן, השפעתן של תכניות העבר על מקרקעי המערערים לא הגיעה לרף "הפגיעה" הנדרש לצורך גיבוש זכותם של המערערים לפיצוי לפי סעיף 197. אין חולק כי היה בהן כדי להשפיע על ערכי המקרקעין, וזאת כפועל יוצא מהשפעתן על ציפיות השוק ביחס אליהם. עם זאת, תכניות העבר התאפיינו במידה של אי ודאות, ולא היה בהן כדי לבשר למערערים על השינוי הקונקרטי הצפוי במקרקעיהם, גם אם בישרו על היתכנותו של שינוי כאמור. "נקודת המפנה" בהקשר זה, שגיבשה לראשונה "פגיעה" במקרקעי העותרים הגיעה עם אישורה של תמ"מ 6/3א ולא לפני כן".**

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א ו36161א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים	27/04/2022 6 - - '22-0013

- בסעיף 82 לפס"ד רומן ברג צוין כך :
"לפיכך, ונוכח מסקנתי כי הדין הקיים אינו מאפשר לפצות את המערערים בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר, לא מצאתי עילה להתערב בקביעת השמאית המכריעה להתחשב בעננה התכנונית לצורך קביעת ערכי הקרקע במצב הקודם לאישור תמ"מ 6/3א".
- בפס"ד רומן ברג תכניות העבר הן תמ"א 3 ותמ"א 23 שרמת מסוימותן הרבה יותר נמוכה ביחס לתמ"א הנדונה. במקרה דנן, התמ"א הייתה מספיק מפורטת כדי להבהיר היכן בדיוק תעבור הרק"ל, ברמה של מטרים ספורים וליצור עננה תכנונית, אם לא למעלה מכך.
- כמו כן, מניתוח המצב הקנייני עולה כי הדירה שבקומת הקרקע והמשרד שבקומת הקרקע והמרתף נרכשו ע"י התובעים בתאריך 31/10/2018 - **לאחר אישור התת"ל** ומשרד נוסף שבקומת הקרקע נרכש בתאריך 23/11/2015 - לאחר אישור התמ"א. על התובעים חלה **חובה כפולה ומכופלת** לבצע, טרם רכישת הזכויות, בדיקה מקיפה לגבי כל גורם העשוי להשפיע על מחיר הרכישה, לרבות אישורן של התמ"א והתת"ל.
- לאור האמור לעיל, ככל שנגרמה פגיעה בנשוא חוות הדעת עקב סימון תוואי הרק"ל בשטח הכלול בתכנית, יש לייחס אותה במלואה לתמ"א. מיותר לציין, כי התביעה בגין התמ"א התיישנה ויש לדחותה על הסף.
- **היבטים תנועתיים וסביבתיים**
- בעררים מס' 384/07 + 9024/09 + 116/09 + 9021/09 + 238/08 + 353/07 + 356/07 + 357/07 בעניין אדם עמל ועוד 97 עוררים ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב פ"ת ו.ת.ע. - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ נקבע כי קירבה כשלעצמה לדרך או לתחנה אינה מהווה ראש נזק, ויש להוכיח את הפגיעה. במקרה דנן, טענות התובעים למפגעים של זיהום אוויר, צפירות, כריזה, התגודדות וכו' הועלו בעלמא וללא כל ביסוס.
- עוד יצוין כי בערר 95004/08 מקמל יעקב ו-116 אחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק ו.ת.ע. - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ, נקבע כי יש לבסס טענות לרעש וזיהום אוויר באמצעות חוות דעת מומחה. די בכך כדי לשלול את טענות התובעים למפגעים לכאורה בהיעדר צירוף חוות דעת מומחים לחיזוק טענותיהם לעניין זה.
- בערר (י-ם) 183/09 קופלה גדעון וגויליאן ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, הועבר התיק לשמאי המכריע אמנון נזרי, אשר קבע כי אין כל פגיעה בעקבות סמיכות לרק"ל, לרבות פגיעה עקיפה דוגמת רעש ומטרדים אחרים, והדברים נכונים גם בענייננו, כפי שיובהר להלן.
- בעת מניית גורמי ההשפעה של התת"ל יש להביא בחשבון את כלל הגורמים השליליים והחיוביים, ולבחון אם בסופו של דבר התת"ל פגעה בשווי המקרקעין או השביחה אותם.
- בפס"ד שניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה והועדה המקומית לתו"ב מחוז המרכז בתאריך 05/05/1993 נקבע כי :
"במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות, אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם".
- נכון למועד הקובע, מהווה רח' בן-יהודה ציר תנועה מרכזי, עמוס בתנועה (בעיקר תחבורה ציבורית) ורועש מאוד.
- במסגרת התת"ל, מתוכננת הרחבת מדרכות הרחוב, תוך שדרוג מרחב הולכי הרגל, התוויית שבילי אופניים

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022 6 - - 0013-222ב'	- תתל 70א ו36161א - בן יהודה 43 דיון בפיצויים

רציפים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי **נתיב אחד בלבד** והתוויית מסילה עבור ה"קו הסגול" של הרכבת הקלה (להלן: "הקו הסגול").

- הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit), המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה יחסית, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- קיבולת הנוסעים של הרכבת המתוכננת, גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים.
- בנוסף, צפוי הקו הסגול לנוע על מסלול ייעודי ויזכה לזכות קדימה על פני יתר כלי הרכב.
- בהינתן כל הנתונים המפורטים לעיל, **סביר להניח כי יישום התכנית במתכונתה הנוכחית, תוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה ברמת זיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים.**
- בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס יאיר ברמן מתברר אקו- הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ מיום 17/02/2021 נבדקה ההשפעה של הקו הסגול בהיבטים הסביבתיים- רעש ורעידות. להלן מסקנת חוות הדעת:
- **"תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון- תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיוורגשו בבתים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.**
- **ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה."**
- בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס בן ציון כרמל מיום 107/06/2021 לבחינת הטענה כי הרק"ל גורמת לזיהום אוויר צוין כי:

"חברת נת"ע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. במפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנועי אחר. מערכת זו מחוברת למערכת התשתית של חברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר.

לאור האמור לעיל, הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה."
- לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, באקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הושבח עם אישורה של התת"ל.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
68 - א-3616 בילו - מענה לתביעת פיצויים	27/04/2022 7 - - 0013-22

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
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 07/01/2021 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 א.3616.

בישיבתה מספר 21-0015 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 34

כתובת: רחוב ביל"ו מס' 68

תובעים: בלנק שולמית ולוי מיכאל

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

630,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן:
תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע.

חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

להלן מענה לתביעה:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר כזכויות מוקנות בלעדית לדירה התובעת בהתבסס על תיקון 126 לחוק.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויכות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבענייננו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתו, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל. לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א - רחוב ביל"ו מס' 68

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
 תוספת קומה מלאה – 182.2 מ"ר.
 תוספת קומת גג חלקית – 113.3 מ"ר.
 תוספת מרפסת גג – 69 מ"ר.

שטחי הבניה במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:
 תוספת קומה מלאה – 227.4 מ"ר.
 תוספת קומת גג חלקית – 148.9 מ"ר.
 תוספת מרפסת גג – כ-78.5 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ- 24 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעים התעלם מהאפשרות לתוספת בנייה בקומת הקרקע, אשר הבעלות בזכויות אלו הינה של כלל בעלי הזכויות בדירות ומהווה רכוש משותף.

משכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' את הזכויות אשר נקבעו בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49!), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

להערכת מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616 א' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של דירת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו הגב' שלומית בלנק ומר מיכאל לוי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616").

התובעים הם החוכרים הרשומים של דירת מגורים בקומה עליונה הפונה לכיוונים צפון-מזרח-דרום בחלקה 34 בגוש 7085, ברחוב ביל"ו 68 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית וכן קומת גג שטוחה ופנויה למעט חדר מדרגות וחדר כביסה (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי
סביבת המבנה מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה בין 3-4 קומות ובפיתוח ותשתית עירונית.
בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א, שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה. במסגרת הוראותיה של תכנית 3616 א, בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	--------------------------------------	-------	---------------------------------------

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 630,000 ₪.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "שמאית הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א על ערכה של הדירה, וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאית הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה:
א. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

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.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא

הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. ובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדן, בזכות הקניין של בעל מקרקעין. יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16), כדלקמן:

"סיכום עד כאן: סעיף 197 מעניק פיצוי שהוא קנייני במהותו על פגיעתה של הרשות התכנונית, שנעשתה כדן, בזכות הקניין של בעל מקרקעין." (ההדגשה נוספה, הח"מ)

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דליה דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין, כדלקמן:

"סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מעגן את זכאותו של בעל מקרקעין או בעל זכות אחרת בהם לקבל פיצויים מהוועדה המקומית במקרה שבו "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו". בבסיסו של הסדר זה מצויים ההגנה על זכות הקניין... " (ההדגשה נוספה, הח"מ)

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 123.92 מ"ר אקווי.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 9.3% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי

היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71(בד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ"ו) 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף, כדלקמן:

"36. ראשית אבהיר כי באופן עקרוני תכנית בניין עיר עוסקת בתכנון ולא בקניין. כלומר המטרה הראשונית והעיקרית של תכנית הינה קביעת נורמות תכנוניות ולא נורמות קנייניות. מהות חוק התכנון והבניה ככלל, והתכניות המאושרות מכוחו בפרט, הינה לקבוע ולמסד תכנון ולא קניין.

עם זאת, מובן כי הנושא הקנייני אינו זר להליך התכנוני ואכן קיימים מקרים בהם ההליך התכנוני מוביל לתוצאה קניינית. כך, למשל, נעשה במסגרת תכנית "איחוד וחלוקה" מכוח סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. אולם, וזה העיקר לענייננו, קביעה קניינית במסגרת תכנית הינה החרגה, כאשר הכלל הינו כי התכנית עוסקת בתכנון ולא בהקצאה קניינית, אלא אם נכתב אחרת.

לפיכך, לטעמי, כאשר אין בתכנית מסוימת אמירה מפורשת לעניין קביעת קניינית, או כאשר אין בתכנית הקצאה מקניינית מפורשת (כמו שיש למשל בתכנית איחוד וחלוקה), הנטייה תהיה שלא לתת לתכנית פרשנות כי הוראותיה חורגות מתחום התכנון וכקובעות הקצאת זכויות קנייניות.

37. על רקע עקרון זה, עיון בלשון תכנית ג' מגלה כי זו אינה קובעת כל קביעה קניינית לגבי שיוך זכויות הבניה וזאת להבדיל מהדרך התכנונית לנצלן.

40. כאמור, תכנית ג' שותקת לגבי הקצאת זכויות הבניה שניתנות מכוחה, אולם מסדירה את נושא הבניה ביחס להיות שטח הגג עצמו צמוד או לאו. לטעמי עצם שתיקת התכנית ביחס להקצאת זכויות הבניה מלמדת כי התכנית לא התכוונה להתערב קניינית בנושא זה לכאן או לכאן, ובפרט לא ניתן לקבוע על סמך שתיקתה של התכנית כי התכנית בחרה להקצות את זכויות הבניה דווקא לבעלי דירת הגג.

בכל מקרה, לטעמי, לא ניתן לקבל פרשנות כי זכויות הבניה שמעניקה התכנית יקבלו יחס קנייני שונה מאשר שטח הגג, כך שבעל דירת הגג יוכל לנצל את זכויות הבניה ללא הסכמת הדיירים וזאת על אף שהן לא שויכו לו מכוח תקנון הבית

המשותף.

41. ... הפרשנות הראויה הינה כי יש לקבוע דין שווה לשטח הגג ולזכויות בניה. כך שכל עוד שהשטח או הזכויות הינן משותפים [כבענייננו, הח"מ] מכוח תקנון הבית המשותף נדרשת הסכמת כלל הדיירים לניצול השטח ו/או הזכויות.

48. מכאן, לענין פרשנות התכנית מונחים לפניי אינטרסים מנוגדים המצריכים איזון. מצד אחד, קביעה כי התכנית מקצה את הזכויות לבעלי דירות הגג בלבד תקצר את הזמן הנדרש להוצאת היתר בניה על הגג ובכך תגשים את מטרת התכנית – לאפשר בניה על גגות. מצד שני, פרשנות שכזו משמעה חלוקה שאינה צודקת של משאב זכויות הבניה, כך שהוא יוצר העדפה ברורה של בעלי דירות גג על פני יתר בעלי הדירות.

49. לטעמי, תוצאת האיזון נוטה באופן מובהק לטובת הצדק החלוקתי ושמירה על עיקרון השוויון, ואסביר: ראשית אבהיר לענין זה כי קבלת פרשנות התובעים אין משמעותה העדר אפשרות לנצל את זכויות הבניה שהעניקה תכנית ג', אלא שפרשנות זו רק מחייבת קבלת הסכמה קניינית או חוזית לניצול האמור, כלומר מדובר בעיכוב בלבד במימוש הזכויות ולא באיון.

בכל מקרה, בהתייחס לעיכוב שעלול להיגרם במימוש הבניה לאור קבלת פרשנות התובעים (שהינה כאמור צודקת חלוקתית ושומרת על השוויון), אין לטעמי בעיכוב זה בכדי להצדיק העדפה כלכלית כה ברורה של בעלי דירות מסוג אחד (דירות הגג) על בעלי דירות מסוג אחר (יתר הדירות).

50. יתרה מזו, לתוצאה זו המעדיפה את הצורך בקבלת הסכמת יתר הדיירים על פני יישום מהיר של הבנייה ניתן כאמור למצוא עיגון לשוני בתכנית ג' עצמה, אשר קבעה כי במקרה של גג משותף יהיה צורך בהסכמת כלל הדיירים לבנייה. הינה כי כן התכנית עצמה העדיפה את שיקולי הצדק החלוקתי בנושא זה, על העיכוב העלול להיגרם מהחובה לקבלת הסכמת כלל הדיירים. (ההדגשות במקור, הח"מ)

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בבסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א. משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראייה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו,

5.8.14.

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתתף חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020):

44. נותר, אפוא, לבחון את האפשרות השלישית. עמדתנו היא כי אפשרות זו היא האפשרות המתאימה, שמתיישבת באופן המיטבי עם תכלית החקיקה.
45. משמעות אפשרות זו היא כי בבחינת ההשבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים. ההשבחה תקבע כמקובל, על פי הערכת עליית שווי המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית, ובהתאם לכללים השמאיים המקובלים. מובן, וכפי שנקבע על ידי ועדות הערר, ככל שיש מורכבות קניינית במימוש התוכנית, נוכח הצורך לקבל הסכמת דיירים היא תבוא לידי ביטוי במקדם מתאים. מובן כי מורכבות שכזו עשויה להשפיע על הקונה במצב החדש, שיהיה מוכן לשלם מחיר נמוך יותר. אין בקביעת מקדם מסוג זה כל חדש והדברים נעשים בשגרה בהערכת שווי מקרקעין." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאית הועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאית הועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובעים העניק למרפסת הגג מקדם 0.3 במצב התכנוני הקודם, מקום בו לעמדת שמאית הועדה המקומית ראוי להעניק למרפסת הגג מקדם 0.2.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת

הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

בנוסף, ובהתאם למפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בשומת התובעים חושבו במצב התכנוני החדש שטחים בחסר – באופן המקטינים באופן שגוי ומלאכותי את שווי הנכס במצב התכנוני החדש. בתוך כך, בשומת התובעים נפלו שגגות בחישוב שטחי קומות התוספת וכן לא חושבה השלמת בניה בקומת הקרקע.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם.	27/04/2022 8 - 0013-22'

פרק הסדר חניה – הנחיות מרחביות

מטרת הדיון:

- עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם.
- עדכון פרק הנחיות "הסדר חניה" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
 - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
 - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.

שטח התכנית: כל תחום העיר תל אביב יפו

צוות העבודה:

מהנדס העיר
אדריכל העיר
אגף תנועה
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון העיר
אישור יועמ"ש

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

תמצית:

הנחיות מרחביות אלה קובעות בנושא הסדר חניה בכל רחבי העיר. בפרק מפורטות הנחיות לגבי דרישת מקומות חניה ורמות שירות וכן הוראות לתכנון חניה. ההנחיות כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר והנחיות לביצוע חניה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה	
דיון באישור הנחיות מרחביות	

הנחיות מרחביות

הסדר חניה

עמ'	פרקי משנה
01	01 - כללי
02	02 - חקיקה ותקינה
03	03 – הגדרות
05	04 – דרישת מקומות חניה
07	05 - רמות שרות
07	06 - הנחיות תכנון חניה לרכב
08	07 – חנייה עילית בחצרות בניינים קיימים
11	08 - חניה באמצעות מתקנים מכניים
12	09 - הנחיות תכנון חניה אופנועים
12	10 - הנחיות תכנון חניה לאופניים
14	11- הנחיות להסדרי חניה בהיתרים לפי תמ"א/38
14	12- טעינה חשמלית
15	13 - הנחיות ביצוע

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

01 כללי:

1.1 הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים להסדר חניה במגרשים בתל-אביב-יפו כנדרש לפי סעיף 145ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.

02 חקיקה ותקינה:

- תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983
תקנות הקובעות תקני חניה, לרבות תקן לשימושי קרקע מעורבים, יחס לתכניות מתאר ומפורטות ותקנות בדבר חניונים ציבוריים.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ו-1976, חלק ח' – התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני ציבור.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970
תוספת שנייה, חלק ח'1 פרק ב': נגישות בנייני מגורים
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני מגורים.
- ת.י 1918
תקן ישראלי הקובע, בין היתר, תקנות לחניות נגישות.
- תכנית ח'
תכנית מתאר כלל עירונית לחניה בתל-אביב יפו שמטרתה קביעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והוראות לקרן חניה. התכנית אושרה בשנת 2001.
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
הנחיות משרד התחבורה למרכיבים הגיאומטריים של חניונים.
ההנחיות פורסמו בשנת 2000.
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והב' בדרכים
הנחיות משרד התחבורה הסוקרות ומסווגות מתקנים מכניים בחניונים, מגדירות מידות לחניות במתקנים המכניים והנחיות למתקנים בייעודי קרקע שונים.
ההנחיות פורסמו בשנת 2008.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים
- המסמך שקובע מדיניות והנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים. המסמך אושר כמדיניות ע"י הוועדה המחוזית תל-אביב בשנת 20
- קובץ פרטים סטנדרטיים עירוני לפיתוח המרחב הציבורי.

03 הגדרות:

3.1 חזית הרחוב

מסמך זה כולל הנחיות לחניה ביחס לחזית המבנה הפונה לרחוב. במגרש פינתי, שתי החזיתות הפונות למפגש הרחובות יחשבו כחזית הפונה לרחוב ויחולו עליהן הוראות מסמך זה בנדון.

3.2 מקום חניה

שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת תא החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה מתא החניה כפי שיקבע ויאושר בתכנית סידור מקומות החניה.

3.3 מקום חניה באמצעות מתקן מכני

מקומות חניה המסתייעים בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, באמצעות שיטת חניה חצי אוטומאטית או אוטומאטית מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים".

3.4 מקום חניה נגיש

מקום חניה המיועד לכלי רכב הנושא תג נכה לפי חוק חניית נכים, התשנ"ד - 1993.

3.5 מקום חניה עוקבת

משבצת תא חניה שהגישה אליה היא אך ורק דרך משבצת תא חניה הצמודה אליה (מכונה גם "חניה כפולה")

3.6 מקום חניה תפעולית

מקום חניה לפרקה או לפשיעה, להעלאת נוסעים או להנחתם או לרכב שנוסעים או העלה, לערבו השמנוני בוס או תפעול

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

3.7 מתקן חניה לאופניים

מתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או תלייה ונעילתם במנעול.

3.8 מעלית רכב

מתקן מכני לחנייה שמשנע אנכית כלי רכב בין קומת הקרקע לקומות תת הקרקע.

3.9 מכפיל חניה

מתקן מכני לחנייה שכולל משטחי חניה המאפשרים הצבת כלי רכב זה מעל זה.

3.10 רמת שרות

קבוצת מידות המשפיעה על נוחיות הנהיגה בחניון כמפורט ב"הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה, פרק ד', ומוגדרת כרמות שירות 1,2,3. רמת שירות גבוהה מאפשרת נוחות גבוהה יותר למשתמש בחניון.

3.11 תקן חניה

מספר מקומות חניה דרוש לשימוש קרקע מסוים עפ"י פרמטרים של היקף פעילות המבוטאים ע"י שטחי בנייה, חדרים, מיטות, מקומות ישיבה וכד' וכפי שנקבע בתכניות מפורטות והחלטות ועדה מקומית

3.12 חניה ציבורית:

חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים או מיועדים למשתמשים מסוימים. חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית. חניון זה אפשר שיהיה בתשלום דמי כניסה או לא תשלום דמי כניסה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

04 דרישת מקומות חניה:

04.01 דרישת מקומות חניית כלי רכב
 דרישת החניה תיקבע על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי או מקום בו אישר מוסד תכנון להקטין את תקן החניה.
 תקן החניה התקף ייקבע בכפוף לכל דין.

04.02 דרישת מקומות חניית אופנועים
 דרישת חניית אופנועים בבניין חדש יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה:

שימוש קרקע	מספר מזערי של מקומות חניה לאופנועים
מגורים	
מגורים	1 לכל 5 יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 3 חדרים
מסחר ומשרדים	
מסחר, תעשייה קלה, משרדים, תעשייה עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
חנויות מכל הסוגים	1 לכל 200 מ"ר עיקרי
תרבות, חינוך וספורט	
אוניברסיטה, בייס תיכון, בית תרבות, מרכז קהילתי, מוזיאון, ספרייה	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
אצטדיון	
מועדון ספורט	1 לכל 100 מושבים
תיאטרון, בית קולנוע, אולם כינוס	1 לכל 200 מ"ר עיקרי
שימושים נוספים	
מלונות מכל סוג	1 לכל 20 חדרים
מרפאות	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	5% מהמספר החזוי של נוסעים המשתמשים בתחנה.

אופנוע: רכב מנועי כהגדרתו בתקנות התעבורה התשכ"א.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

04.03 דרישת מקומות חניית אופניים

דרישת מקומות חניית אופניים יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה :

שימוש קרקע	תקן חניה לאופנים (תקן מינימום)
מגורים	1 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 5 סטודנטים
משרדים, תעשיה עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר שטח עיקרי באזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000, 1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000.
מסחר ותעשיה קלה	1 לכל 300 מ"ר שטח עיקרי
מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספריה ומוזיאון	1 ל-100 מ"ר
שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	1 ל-300 מ"ר
מוסדות ציבור אחרים	1 ל-500 מ"ר
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	200 מקומות חניה לתחנה

04.04 דרישת מקומות חניית תפעולית

דרישת מקומות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה.

04.05 הנחיות כלליות לחישוב דרישת מקומות חניה

במידה ולא נקבע תקן מוגדר לשימוש קרקע מסויים תקבענה דרישות החניה ע"י הוועדה המקומית. בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

05 רמות שרות

5.1 כללי

"הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" מפרט הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, מרמה שירות גבוהה (רמת שירות 1) המצריכה בד"כ תמרון אחד בלבד לצורך כניסה לחניה, ועד לרמה שירות הנמוכה (רמת שירות 3) המצריכה מספר תמרונים למטרה זו.

5.2 קביעת רמות שירות

תכנון החניונים בת"א-יפו יהיה עפ"י רמות שירות 1 ו-2. במקרים מיוחדים רשאי מה"ע או ממטעמו לאשר תכנון חניון ברמת שירות 3 וזאת בכפוף לפירוט מלא של האלמנטים ברמת שירות 3 וקבלת הסבר מפורט ומנומק מיועץ התנועה לסיבות והאילוצים אשר הביאו לתכנון ברמת שירות זו. יצוין כי לא יאושרו אלמנטים בחניונים שתכנונם יהיה מתחת לרמת שירות 3.

06 הנחיות תכנון חניה לרכב

6.1 תכנון מקומות חניה לרכב

תכנון מקומות החניה, על הקרקע ובתת הקרקע, יהיה לפי הוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "הנחיות לתכנון חניה" הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" ו-"הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה", על עדכניהם.

6.2 תכנון מקומות חניה נגישה

חניה נגישה (חניית נכים) תהיה על-פי ת"י 1918.

6.3 התקנת מקומות חנייה בתת הקרקע

בכל בניין חדש שיש בו מעל 4 יח"ד במגרש, תהיה החניה תת קרקעית. הכל בכפוף להוראות תכנוניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבנייה ולאופיה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

מיקום החניה

- א. ככלל, מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש.
- ב. במקרים מיוחדים, רשאית הוועדה המקומית להתיר מקומות חניה מחוץ למגרש בהתאם להוראות סעיף 10 בתכנית ח' (סעיף העוסק בהתקנת מקומות חניה מחוץ לנכס וקרן חניה) ובכפוף להגשת דו"ח הנדסי/תכנוני המפרט את האילוצים בגינם מבוקשת התקנת מקומות חנייה מחוץ למגרש. חניה מחוץ למגרש תותר רק במגרשים שניתן להקים בהם חניה על פי ייעוד הקרקע, בתנאי שתרשם בפנקס המקרקעין של מגרשים אלה הצמדה של חניה זו.
- ג. לא תותר חניה מחוץ למגרש בשטחים ציבוריים לרבות ברחובות.

6.4 תכנון מקומות חניה תפעולית

מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש אך לא בתחום המרווח הקדמי. במקרים בהם יוכח שאין אפשרות למקם חניה תפעולית אלא בתחום המרווח הקדמי, תישמר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בין קו המגרש הקדמי לבין החניה התפעולית.

6.5 חניה עוקבת

הוועדה המקומית רשאית להתיר בחניונים "חניות עוקבות" בשיעור של עד 10% מסך מקומות החניה, שיימנו כחלק מדרישת החניה. הוראה זו אינה חלה על הוראות לחניה תפעולית, חניה נגישה ולרכב דו-גלגלי. בשימוש למגורים, יותרו עד 100% חניות "כפולות" מהחניות הצמודות לאותה יחידת הדיור ובלבד שלכל יחידת תוקצה חניה אחת לפחות שהינה "עצמאית". החניה "הכפולה" (החסומה ע"י החניה "העצמאית") תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד. לכל יחידת דיור יוצמד מקום חניה עצמאי. במקרה של חניות עוקבות תוצמדנה שתיהן לאותה יחידת דיור. כל זאת בתנאי שיינתנו פתרונות נאותים לחניה תפעולית לחניות הנגישות ולחניית רכב דו-גלגלי.

6.6 חניה ניצבת

חניה ניצבת תותר רק בתנאי שרוחב המדרכה הסמוכה לה לא יפחת מ-5 מ'.

6.7 כניסה ויציאה מחניונים

לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה.

6.8 תכנית פיתוח

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

כל בקשה להיתר הכוללת חניון תכלול תכנית פיתוח שטח כללית בהתאם ל-3 פרק הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש". בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החנייה העיליים לרכב, רכב נגיש, רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חניית אופנועים וחניית אופניים. תכנית הפיתוח תכלול את תרשים המגרש והמגרשים הצמודים לו, פרטי גינון, צמחיה, עצים בוגרים, פתרון מתקני אשפה, גידור, מתקנים טכניים, עמודים וכיוב', בתחום המגרש, ברחוב ובמגרשים הצמודים. אם קיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תכנית הפיתוח חניה זו והפתחים בגדרות אליה. במגרשים פינתיים יותאם תיחום המגרש לרדיוס הפנייה כמתחייב מצרכי התנועה. תכנית הפיתוח תציין את כל הפרטים המיועדים להקמה/הריסה/העתקה וכד'.

6.9 מעברים להולכי רגל

כל בקשה להיתר הכולל חניון תציג פתרונות להולכי רגל לרבות בחניונים. המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויתאמו לדרישות ת"י 1918.

6.10 הוראות כלליות

- א. חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים תהיה בהתאם ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" שאושר ע"י הוועדה המחוזית תל אביב.
- ב. מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הנדרש מעל חניה תת-קרקעית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנטיעת עצים.
- ג. פתחי האוורור יתוכננו לפי המפורט בפרקי ההנחיות המרחביות - פיתוח המגרש, איכות הסביבה.
- ד. ככל שיידרש אזור המתנה לרכב, ימוקם אזור ההמתנה בתחום המרווח הצידי ולא בחלק הקדמי של המגרשים.
- ה. גובה גדר המלווה רמפה יהיה המזערי הדרוש לפי חוק.
- ו. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תתחיל מקו המגרש או גבול זיקת ההנאה הגדול מבניהם.

07 חניה עילית בחצרות בניינים קיימים

7.1 ניתן להוסיף מקומות חניה בחצרות בניינים קיימים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף זה ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.

7.2 תוכשר רצועה לצרכי גינון של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, בחזית המגרש בצמוד לגדר, הכל בהתאם למפורט בפרק ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש.

~~7.3 במגרש ותוכננו לפחות שלושיה מהקומות חניה - במקרה חבנו של מרבית חניונים נאנושכנו שני מהקומות חניה בלבד~~

התוכן	מס' החלטה
	הנחיות מרחביות פרק חניה
	דיון באישור הנחיות מרחביות

- 7.4** בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים, בהם יוכח, באמצעות הסבר כתוב ומפורט, שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד, ניתן לאשר 2 פתחים בגדר ובלבד שיוכשרו 10 מקומות חנייה לפחות במגרש.
- 7.5** באזורים בהם חלה תכנית המאפשרת שני מקומות חניה זה לצד זה – הפתח בגדר יהיה בהתאמה.
- 7.6** רוחב פתח הגישה לחניה לא יעלה 3 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לאשר פתח רחב יותר בשל צרכי התנועה/תמרון שיאושרו כהכרחיים לצורך תפקוד וגישה ע"י מכון הרישוי.
- 7.7** על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב יוסדרו שלושה מקומות חניה לפחות במגרש. במקרים חריגים של מגבלות פיזיות/תכנוניות יאושרו שני מקומות חניה בלבד. תותר חניה בטור באישור מיוחד.
- 7.8** החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה אלא בהמלצת האגרונום העירוני ואישור פקיד היערות.
- 7.9** במגרש בו מעל 3 חניות, לא תאושר חניה בחצר אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.10** ברחובות מסחריים הכוללים תנועה רבה של הולכי רגל, לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.11** הפיתוח בחניון על קרקעי יהיה באמצעות ריצוף מחלחל ו/או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן המאפשר השהייה וחלחול מי הנגר ומבלי לצמצם את השיהוי ו/או ההחדרה במגרש קודם לפיתוח המוצע, בהתאם להנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.12** למרות האמור בפרק זה לא תאושר בקשה לחניה במקרים, בהם הכניסה לחניה פוגעת בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחוב או בצומת, ו/או מטעמים של תכנון אורבני סביבתי.
- 7.13** לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. גובה השער יהיה כמפורט בפרק ההנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.14** בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

08 חניה באמצעות מתקנים מכניים

8.1 ניתן להוסיף מקומות באמצעות מתקנים מכניים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.

8.2 מתקני חניה מכניים בחניונים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".

8.3 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים חדשים** :

- א. כל מקומות החניה ומתקני החניה יהיו במרתפי החניה.
- ב. מעלית רכב תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי ולא לפני קו חזית הבניין.

8.4 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים קיימים** :

- א. מתקנים מכניים לחנייה, בין אם מדובר במתקני חניה אוטומטית ו/או מכפילי חניה, יהיו בתת הקרקע.
- ב. אם יוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה בתת הקרקע, יותר לבנות מתקני חניה מסוג מכפילי חניה במרווח הצידי ובמרווח האחורי בלבד, בתנאים הבאים -
 1. אישור מה"ע והגשת בקשה להיתר כהקלה, לרבות פרסום ודיון בהתנגדויות ככל שתוגשנה.
 2. מכפילי החניה יהיו מוטמנים, כל מכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים. המפלס העליון של מתקני חניה לא יכלול חניה ויהיה, כאשר הוא סגור, חלק רציף והמשכי של מפלס הקרקע במגרש.
 3. במגרשים שייעודם תעשייה או מלאכה יותר לבנות מכפילי חניה שאינם מוטמנים במלואם, במרווח הצידי ובמרווח האחורי, ובלבד שהמכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים.
 4. במגרש פינתי אסורים מכפילי חניה לאורך כל חזיתות המגרש הגובלות ברחובות.
 5. לא יאושר מיקום מכפילים זה אחרי זה.
- ג. מעלית רכב למרתף בבניינים קיימים
 1. תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי. אם לא ניתן למקם את מעלית הרכב במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי, תותר הקמת המעלית במרווח הקדמי ובתנאי שהמעלית תיתן מענה ל-10 מקומות חניה לפחות.
 2. במצב הקבוע, כאשר המעלית אינה בפעולה, יהיה מפלס הקרקע פנוי מחניה ויפותח כחלק מהמגרש.
 3. הדופן הקצרה של מעלית החניה תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי. המעלית תהיה בניצב לקו חזית המגרש. במגרש בו לא ניתן למקם מעלית חניה בניצב, ניתן לאשר באופן חריג מעלית מקבילה ובלבד שתבוצע רצועת גינון ברוחב של כ-2 מ' בין מעלית החניה לקו המגרש (המדרכה).

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

ד. סידור חניה הכוללת מתקנים מכניים בבנינים קיימים יתאפשר בתנאים הבאים:

1. בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב.
2. הקמת מרתף חניה במרווח הקדמי מותנית בהקמת בתי גידול לעצים בוגרים במרווח הקדמי כמפורט בהנחיות מרחביות בנושא שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים.
3. חדר המכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החניה המכנית ימוקמו בקומת המרתף או לחילופין ימוקמו בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, פתחיהם יפנו לחזית אחורית או חזית צד. תובטח הפחתת רעש ופליטות מחדרי המכונות לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וההנחיות המרחביות בנושא איכות הסביבה.
4. עמידה בתנאים ובהנחיות המפורטות בפרק זה בסעיף 07 (חניה בחצרות בניינים קיימים) ככל שאינם סותרים הנחיות סעיף זה.

09 הנחיות תכנון לחניית אופנועים

- 9.1 בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 04.02 ורשאית הועדה המקומית לקבוע בהיתר מקומות חניה נוספים על התקן.
- 9.2 מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש, וישולבו ככל הניתן בחניה במפלסים תת הקרקע.
- 9.3 בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, ומאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

10 הנחיות תכנון חניה לאופניים

10.1 מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הקובעת לבניין.

10.2 מיקום מקומות החניה לאופניים יהיה כדלקמן:

שימוש קרקע	מיקום מקומות חניה לאופניים
בניין מגורים ומעונות סטודנטים	ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
משרדים, תעשייה עתירת ידע	ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מסחר ותעשייה קלה	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מוסדות חינוך, מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה, מוזיאון, מוסדות ציבור אחרים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין

10.3 מקומות החניה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, או בקומת המרתף העליונה. לחלופין, יש למקם מתקנים לחניית אופניים במקבצים גדולים, במקומות בעלי נגישות ונראות טובה, במקומות מוארים ובמידת האפשר - תחת מחסה. מקומות החניה לאופניים לא יהיו על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

10.4 תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הקרקע באמצעות רמפה או באמצעים אחרים כגון מדרגות עם מסילה מובילה או מעלית.

10.5 מקומות החניה לאופניים יהיו מצוידים במתקני חנייה לאופניים כהגדרתם בסעיף 03.6 ושטחי גישה נוחים לחניית האופניים. יש להבטיח שהמתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

10.6 כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופניים ותיאור מיקום חניות האופניים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין והפיתוח.

10.7 היטל הקרקע של מקום חנייה לשני זוגות אופניים יהיה 80 ס"מ על 200 ס"מ. מחסן בשטח מעל 6 מ' יחשב כחניית אופניים.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

11 הנחיות להסדר חניה בהיתרים לפי תמ"א/38

- 11.1** ההנחיות המרחביות בנושא הסדר חניה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים בהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/38 על תיקוניה.
- 11.2** עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 לפחות אשר מבוקשת בהם, מכוח תמ"א/38, בנייה של 20 יח"ד לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים, יחולו שינויים נקודתיים בהנחיות הכלליות כמפורט לעיל:
- א. החניה תהיה ככל הניתן תת-קרקעית ותספק מענה מירבי לדרישת החניה של תוספת הבנייה.
 - ב. מקומות חניה שלא יתאפשר למקמם בתת-הקרקע, יינתן למקמם במפלס הקרקע, בתנאים הבאים:
 - לא תותר חניה במירווח הקידמי- בחזיתות הפונות לרחובות. המרווח הקידמי יתוכנן כשטח מגונן.
 - תינתן חניה במרווח הצדדי והאחורי בלבד. במרווח הצדדי, בחלק הפונה לרחוב תפותח רצועה גננית עד קו הבנין.
 - תתוכנן רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1 מ' עבור גדר חיה ונטיעות לאורך גבולות המגרש. אורכה של רצועת הגינון לא יפחת מ- 50% מאורך כל צלע של המגרש.
 - לכל מגרש תאושר כניסה אחת בלבד לרכב.
 - לא תאושר חניה בחצרות פנימיות ובשטחים הפתוחים המוקפים חלקי בנין- אלה יפותחו ויתוכננו כחצר פנימית מגוננת.
 - תכנית הפיתוח תציג פתרונות הגנה כגון אבן שפה או אלמנטי עצירה לרכב חונה באזורי המימשק בין החניה לאזור המגונן.
 - תכנית הפיתוח תציג סידור מתקני אצירת אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

12 טעינה חשמלית

12.1 תסופק הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode 3) העומדת בדרישות התקן הישראלי ת"י 61851 חלק 1.

12.2 יוצג מענה עבור חיבור אחד לכל מקום חניה, כמפורט להלן:

ייעוד/שימוש קרקע	אחוז מינימאלי של חניות עם הכנה לטעינה חשמלית
מגורים	לפחות 5% ממקומות החניה
תעסוקה	לפחות 5% ממקומות החניה
מבנה ציבור	לפחות 5% ממקומות החניה

▪ לפחות מקום חניה אחד

13 הנחיות ביצוע

13.1 ההיתר לביצוע החניה מחייב הסדרת אבן עליה לכניסת רכב לחצר. אבן העליה תמוקם בקצה המדרכה מול פתח הכניסה לחניה ואורכה 6 מ'. יש לתאם מיקום

אבן העליה, אורכה וסימונה עם מח' תכנון באגף התנועה ומדור מדרכות באגף דרכים ומאור במנהל בת"ש. ריצוף חדש הנדרש בעקבות השינוי במדרכה יבוצע בריצוף זהה או דומה לזה הקיים במדרכה בחזית המגרש. לצורך תיאום ואישור האמור לעיל יש להציג את היתר הבנייה+צילום התכנית במפלס הקרקע לאגף דרכים.

13.2 סימון תמרור ד-16 על פני הכביש בכניסה לחצר (פתח לרכב) יסומן ע"י אגף התנועה. אגף התנועה יבצע את הסימון לאחר גמר הכשרת השטח בצירוף תעודת

גמר העבודה, החתומה ע"י מנהל מדור מדרכות ואישור התמרור ע"י רשות התמרור המקומית. ע"מ לקבל אישור זה יש להציג לאגף התנועה תכניות מקוריות מהיתר הבניה.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

בישיבתה מספר 0006-16'ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות פרק חניה. נתן אלנתן: יש לי מספר תיקונים לפרק כלהלן: התקנת מקומות חניה בתת הקרקע. למחוק את סיפא 6.3 סעיף 7.12 המהות מקובלת לנסח מחדש בתאום עם היועצת המשפטית. סעיף 7.9: תיקון לשוני – לשנות "אלא אם". סעיף 11.2 יש להוסיף אחרי: ששטחם 1.2 את המילה **דונם**. יואב דוד: סעיף של הנחיות תמ"א 38 מצד אחד רוצים חיזוק והתחדשות של העיר אנחנו מבקשים שהחניה תהיה תת קרקעית. סעיף 11.2 יש לתת פרשנות מידתית למונח "ככל הניתן" בתיאום עם היועצת המשפטית. סעיף 12.2 בנושא טעינה חשמלית להוסיף בטבלה את המילים "מתוך התקן".

הועדה מחליטה:

לאשר את הנחיות מרחביות כפוף לתיקונים המפורטים במהלך הדיון. יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

עדכון הועדה:

ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית קבעו כי תחולת ההנחיות העיצוביות בפרק זה לא חלה על מבני ציבור. ביום 5.9.2021 התקבלה החלטה בערר (ת"א) 1077/0620, שבמסגרתו קבעה ועדת הערר כי תכנית צ' אינה מחייבת אישור תכנית עיצוב בבנייה חדשה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הקטנים מ- 3 דונם. הוועדה המקומית הגישה עתירה על החלטת ועדת הערר (עת"מ 10-21-68677). בתשובת ועדת הערר לעתירה, הציעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית תדרוש דרישות עיצוביות למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית על ידי קביעת הנחיות מרחביות כלליות או פרטניות, חלף אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית. במסגרת הדיון מיום 20.3.2022 בעתירה בבית המשפט המחוזי, הציע בית המשפט הנכבד לוועדה המקומית למחוק את העתירה ולאמץ את הצעת ועדת הערר כאמור לעיל. בעקבות זאת, הוועדה המקומית הגישה בקשה למחיקת העתירה תוך כדי אימוץ הצעת ועדת הערר והמלצת בית המשפט הנכבד. לפיכך, מבקשים לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר להם תכנית עיצוב פרטנית בוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם	27/04/2022 9 - 0013-22'

פרק פיתוח המגרש – הנחיות מרחביות

מטרת הדין:

- עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ – 3 דונם.
- עדכון פרק הנחיות "פיתוח המגרש" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
 - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
 - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.

שטח התכנית: כל תחום העיר תל אביב יפו

צוות העבודה:

מהנדס העיר
אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף שפ"ע
אגף תכנון העיר
אישור יועמ"ש
ייעוץ : אדר' ד"ר קרן מטרני

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

תמצית:

פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית היא כי לפיתוח המגרשים הפרטיים הפונים למרחב הציבורי תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות מתייחסות באופן בולט לשטחים שבתחום המרווח הקדמי ומרווחי ולממשק שלהם עם הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

פרק 3

הנחיות מרחביות

פיתוח המגרש

57	01 כללי
58	02 גדרות ושערים
61	03 פיתוח שטח
62	04 דרכי גישה ונגישות
62	05 רחבת כיבוי אש
63	06 מתקנים ופרטי עזר
66	07 חצר אנגלית, חצר מונמכת
66	08 מבני עזר ומחסן
68	09 דירות גן בבניינים משותפים
68	10 בניינים עם חזית מסחרית
68	11 שונות

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

עדכון להנחיות מרחביות : אדר' ד"ר קרן מטרני

01 כללי

- 01.01 מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים בתל-אביב-יפו כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות.
- 01.02 בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, תקנים והחלטות וועדות תכנון, יקבעו התקנות, התכניות הסטטוטוריות, התקנים והחלטות וועדות תכנון.
- 01.03 התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושאי תכנון ופיתוח המגרש - כל אלה מתעדכנים מעת לעת. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. יודגש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, החלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

02 גדרות ושערים

גדרות

- 02.01 בבנייני מגורים תוקם גדר בגבול המגרש הפונה לרחוב, למעט במקרים הבאים:
 א. ברחוב מסחרי בו המרווח הקדמי צורף לשטח המדרכה.
 ב. בשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם מתאפשר מעבר חופשי לציבור ו/או בתחום זיקת הנאה.
- 02.02 הקמת גדר בתוך שטח המגרש, שאינה צמודה לגבולות המגרש, תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור או בין בניינים הבנויים בקו צדדי אפס.
- 02.03 לא יוקמו גדרות בחצרות משותפות בין בניינים טוריים.
- 02.04 באזורים בהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה (מדיניות 9003 לרמת אביב הותיקה, אזור הכרזת אונסקו, מעוז אביב, נווה צדק, יפו).
- גובה הגדר**
- 02.05 בבנייני מגורים משותפים גובה גדר הגובלת ברחוב לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרחוב וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ'.
- 02.06 גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) בתחום המרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב.
- 02.07 ברובעים 3, 4, 5 גובה הגדר הגובלת יהיה ברחוב עד 0.7 מ' או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.
- 02.08 בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי גובה גדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- 02.09 מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.
- 02.10 ברחובות או בקטעים מהם בהם נפוצה גדר בגובה נמוך יותר מ-1.0 מ', תתוכנן הגדר בהתאם לגובה הנפוץ.
- סוג הגדר וחומרי גמר**
- 02.11 הגדר תהיה בנויה, קלה או שילוב של השניים (גדר משולבת). את הגדר תלווה משוכת שיחים (גדר חיה).
- 02.12 גמר החלק הבנוי של הגדר יהיה באחת מהחלופות הבאות: טיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן לקט, בטון חשוף, בטון כורכרי
- 02.13 גדר קלה תהיה ממתכת. ניתן לשלב עץ.
- 02.14 לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'. ברובעים 3, 4, 5 לא יותרו גדרות בגמר אבן ו/או עץ.
- 02.15 גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון.
- 02.16 ברחובות או בקטעים מהם אשר בהם נפוצה גדר מחומר ומצורה מסויימת, תתוכנן הגדר בהתאמה לסוג הנפוץ.

עיצוב

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- 02.17 גדר הפונה לחזית רחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון עם גדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
- 02.18 החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
- 02.19 ברחוב משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר ימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.
- 02.20 כאשר מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב, ויוכח שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, נדרש פתרון של קיר תמך. במקרה זה מדידת הגדר תבוצע ביחס למפלס המגרש, ועיצוב הגדר הקדמית יהיה כלהלן:
- א. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מ' וקטן מ-1.5 מ' הגדר תהיה קלה ובגובה 1.05 מ'.
- ב. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מ' הגדר תהיה מדורגת אל פנים המגרש (ראה איור). גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מ' נטו, שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.

קירות תמך או אקוסטיים

- 02.21 עבור קירות תמך או קירות אקוסטיים החורגים מהגבהים שצוינו במסמך זה, ה בקשה תכלול תכנון הקיר האקוסטי לכל אורך הרחוב (בין צומת לצומת) בצירוף פרטי עיצוב של הקיר וציון מקטעים לפי חלוקה למגרשים לצורך בניית הקיר בשלבים במגרשים גובלים. במעמד הגשת הבקשה להיתר יש להגיש חוות דעת אקוסטית שתערך על ידי מתכנן אקוסטי המומחה לנושא ואשר תוכיח כי הקיר המוצע אכן מספק את המיגון האקוסטי הנדרש.

שערים ומחסומים

- 02.22 מחסום בכניסה לחניה מאושרת ושערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 02.23 מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
- 02.24 הפתחים יורחקו מגבול המגרש הצדדי ב-0.4 מ' לפחות לצורך יצירת ערוגה.
- 02.25 פתח כניסה להולכי רגל יהיה ברוחב 1.1 מ' לפחות, במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.
- 02.26 שער/ מחסום יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהגדר.
- 02.27 גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר.
- 02.28 השערים יהיו ממתכת בגוון אחיד. ניתן לשלב עץ.
- 02.29 פתח כניסת רכב למגרש:
- א. רוחב הפתח - כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- ב. הפתח ימוקם בסמוך למגרש הגובל.

מס' החלטה	התוכן
	<p>הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש</p> <p>דיון באישור הנחיות מרחביות</p>

- 02.30 ג. במגרשים פינתיים ימוקם הפתח ברחוב המשני.
שער בחניון (מגרש חניה המופעל ברשיון עסק כחניון):
- א. על אף האמור לעיל, שער כניסת הרכב בחניון יהיה מחסום חשמלי שכיוון תנועתו מעלה מטה (הרמה).
- ב. הפעלת המחסום תיעשה מתוך בניין השומר או באופן אוטומטי לאחר תשלום החשבון וזיהוי אוטומטי של הרכב היוצא לאחר זיהויו במצלמת השער.
- ג. במידה ולחניון יש כניסה ויציאה בנתיבים נפרדים יוקמו שני מחסומים.
- ד. התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בכניסה וביציאה מהחניון.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

03 פיתוח שטח

הגדרה: מרווח קדמי לעניין פרק זה – השטח התחום בין קו חזית הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדיים.

מרווח קדמי

- 03.01 שטח המגרש הפונה לרחוב יתוכנן באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול בניין לצד שמירה על סדר, אסתטיקה ומאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב.
- 03.02 השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב, עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. לעניין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ראה הנחיות מרחביות פרק 'מעטפת הבניין'.
- 03.03 לא תותר חניה עילית ו/או אזורי תמרון לחניה בתחום המרווח הקדמי, אלא על פי תכנית מאושרת או במקרים המפורטים בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 03.04 מתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת ימוקמו לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית. ראה הנחיות מפורטות בהמשך פרק זה.
- 03.05 לא תמוקם בריכת שחיה במרווח קדמי.
- 03.06 בחזית המגרש הפונה לרחוב תפותח רצועת גינון כמפורט להלן:
- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מ'. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מ' רוחב רצועת גינון לא יפחת מ-1 מ'.
- ב. ישמר עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'עצים - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה'. עומק זה ישמר גם במקרים בהם יאושרו מתקני חניה ו/או מרתפי חניה בשטח המרווח הקדמי.
- ג. לא תחוייב רצועת גינון במקומות בהם מותרת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי.
- ד. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן. ראה הנחיות ביחס לשבילים וכניסות בהמשך פרק זה.

מרווח צדדי ואחורי

- 03.07 ככלל, מתקן לצרכי נגישות ימוקם בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.
- 03.08 אזור המתנה לרכב בכניסה לחניה, ככל שיידרש, ימוקם בתחום המרווח הצדדי.

ניהול מי נגר

- 03.01 הנחיות מלאות לניהול מי נגר כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.02 ככלל, מי גשם מגגות, ממרפסות, מאזורים מרוצפים ומכלל שטח המגרש יופנו לחלחול או יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, למעט במגרשים בהם הוכח שקיים זיהום קרקע ו/או מי תהום ובאזורים בהם מי תהום גבוהים.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות	

- 03.03 תכנון מערכת ניקוז, השהייה, חלחול טבעי, החדרת וגלישת עודפי מי נגר יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.04 15% לפחות משטח המגרש יהיה ללא בניה תת-קרקעית, מינימום עומק אדמת גן 1.5 מ'. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכנית הגבוהה מ-85% משטח המגרש תתוכנן גינה עם מצע גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו על תקרת המרתף. שטח הגינה לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- 03.05 שטחי הריצוף והגיטון יאפשרו השהייה ו/או חלחול מי נגר לקרקע באמצעות תכנון פיתוח כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.06 כמות מי הנגר העילי היוצאת מהמגרש בתכנון המוצע לא תעלה על הכמות במצב הקיים לפי תקופת חזרה של 95% (ארוע של 1: 5 שנים).

חפירה ומילוי קרקע

- 03.07 גובה מילוי קרקע לאחר חפירת מרתפים יבטיח שהשטח בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב.
- 03.08 בכל מקרה לא יעלה גובה מילוי קרקע על 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע במגרשים הגובלים.

04 דרכי גישה ונגישות

דרכי גישה

- 04.01 דרך הגישה (שביל), כבש ומדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.
- 04.02 דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיטון נרחב ככל הניתן.
- 04.03 שביל כניסה ראשי להולכי רגל יהיה ברוחב 1.10 מטר לפחות, וככל הניתן יהיה במפלס המדרכה.
- 04.04 חומרי גמר לדרכי גישה: אריחי טראצו, בטון יצוק, אבן וגרנוליט העומדים בדרישות התקן. לא יאושרו אריחי גרניט פורצלן.
- 04.05 מדרגות כניסה לבניין:
- א. מדרגות המובילות לכניסה הראשית לבניין ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-2 מ' מגבול המגרש הקדמי, למעט בבניינים הבניין בקו בניין קדמי אפס.
- ב. לא יותרו מדרגות חיצוניות הצמודות לקירות הבניין, למעט במבני 'גן גי' בני 2 קומות כדוגמת הקיימים בשכונות בצרון, רמת ישראל, התקווה, עזרא, הארגזים וכד'.

נגישות

- 04.06 תובטח דרך גישה אחת מונגשת לבעלי מוגבלויות אל מפלס הכניסה הקובעת. תכנון דרך הגישה יעשה תוך התחשבות מרבית בעקרון ההכלה ומתוך כבוד לבעלי מוגבלויות.
- 04.07 מעלון יותקן במרווח צדדי או אחורי, למעט במקרים בהם יוכח כי התקנתו מחוייבת במרווח קדמי.

05 רחבת כיבוי אש

- 05.01 מיקום רחבות כיבוי אש יהיה על פי סדר העדיפות הבא:

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- א. רחבה בשטח מסעת הכביש בזכות הדרך, במידה ואינה מבטלת חניות ציבוריות.
- ב. רחבה בשטח המגרש הפרטי. הרחבה תמוקם בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
- ג. במקרים חריגים, אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בניה, קווי בניה וכד', ניתן לאשר רחבת כיבוי אש בשטח מדרכה ציבורית בזכות הדרך. במקרה זו מומלץ למקם הרחבה בניצב לכביש – בין נטיעות עצים/עמודי תאורה באופן שאינו פוגע בקצב נטיעות העצים ברחוב ובתאורת הרחוב. במקרה זה יש להגיש בעת הגשת הבקשה להיתר מסמך הסבר מאת עורך הבקשה ובו יש להסביר מדוע לא ניתן למקם את הרחבה במגרש הפרטי, כולל צירוף תרשימים מתאימים להוכחת הדבר.
- 05.02 מיקום רחבת הכיבוי יסומן בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור כולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.
- 05.03 רחבת כיבוי אש תסומן באמצעות שילוט המוצמד למבנה, ללא צביעה. בתכנית ההגשה ירשם: "סימון רחבת כיבוי אש ללא צביעה על מסעה/מדרכה אלא באמצעות שילוט בלבד". מידות השלט שיוצב: 60*60 ס"מ.

06 מתקנים ופרטי עזר

סעיף זה מתייחס למתקני תשתית (מים, חשמל, גז), מתקנים טכניים (שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אויר, אצירת אשפה, ומיכון מיוחד), ופרטי עזר כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

06.01 מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחוייבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי. המתקנים יתוכננו באופן המותיר שטח חצר מרבי לטיפול ולגינון, נטול מפגעים בטיחותיים.

06.02 כל מתקן או פרט עזר שהתקנתו אינה נדרשת בשטחים הפתוחים במגרש (חצר) על פי תקן ימוקם בתחום קווי הבניין.

מתקני תשתיות

06.03 סעיף זה מתייחס אל:

- מד מים ראשי
 - מתקנים של חברת חשמל
 - מכלי גז
- 06.04 בבניין משותף מתקני התשתיות המפורטים לעיל יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
- הגומחה תמוקם לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית.
 - הגומחה תהיה בנויה ובגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים והרשויות הרלוונטיות.
 - הפאה הקצרה של הגומחה תמוקם במקביל לרחוב.
 - גומחה שהתקנתה נדרשת בתחום רצועת הגינון תשתלב, ככל הניתן, באחד ממרכיבי הפיתוח במגרש (שביל, כבש וכד').

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

- ה. חומרי גמר : זהה לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- ו. בחזית הקדמית של הגומחה תותקן דלתית מתכת צבועה. בדלתית יהיו פתחי איוורור בהתאם לדרישות התקן. הדלתית לא תפתח אל תחום המרחב הציבורי.
- 06.05 מתקנים הנדרשים להתקנה במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת יוצמדו לגדר המבנה. גובה המתקנים לא יעלה על גובה הגדר הפונה לרחוב.
- 06.06 בבניה פרטית צמודת קרקע (קוטג'ים) ישולבו הגומחות בגדר הקדמית.
- 06.07 חדר שנאים עפ"י דרישות חברת חשמל יהיה תת קרקעי. ככל שהדבר אינו מתאפשר יוצמד החדר לגבול המגרש האחורי.
- 06.08 בבניינים הבנויים בקו בניין אפס ישולבו הגומחות בקיר הבניין. לא תאושר התקנת מתקני תשתית בתחום השטח הציבורי.
- 06.09 לא ימוקס צובר גז במרחב הקדמי בשטח המיועד למעבר הציבור ו/או בתחום זיקות הנאה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

מתקנים טכניים

- 06.10 **אווורור שחרור עשן**: מתקני אוורור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ויפנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'איכות הסביבה'.
- 06.11 **ברזי כיבוי אש (הידרנטים)**:
 א. ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או/ו המרחב הציבורי.
 ב. הברזים ישולבו בגדר או יוצמדו לגומחה.
 ג. בבנייה בקיר משותף ימוקמו הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים ישולבו ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה.
- 06.12 **מיזוג אויר**: התקנת יחידות חימום מיזוג תותר בתנאים הבאים:
 א. בבנייה פרטית (קוטג') ובבניין קיים בו לא קיים מסתור כביסה ימוקמו היחידות בצמוד לבניין או באופן גומחה בצמוד לגבולות המגרש.
 ב. באזורי תעסוקה ניתן למקם יחידות, שהתקנתן איננה אפשרית על הגג, בתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית. המתקנים יוצמדו למבנה ויורחקו מגבול המגרש.
- 06.13 **מתקנים מכניים לחניה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 06.14 **אצירת אשפה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'אצירת אשפה'. דלתות המכסות על נישות בהם משולבים פחי אשפה לא ייפתחו אל המדרכה, וניתן לבצע אותן רק בשתי צורות: כנף הזזה או כנף שתיפתח אל תוך הנישה. במקרה של דלת הזזה אין להבליט את מסגרות הדלת (המסילות והמובלים של הכנף) אל שטח המדרכה והכל צריך להיות בתוך שטח המגרש.
- 06.15 **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר**: תותר התקנת מיכון הכרחי בלבד ובתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

פרטי עזר

- 06.16 **תאורה, שילוט ובטיחות**:
 א. פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצרכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') יתוכננו באופן אינטגרלי בגדרות ו/או בגומחות.
 ב. הצבת שילוט בשטח המגרש, בהיתר או בפטור מהיתר, תהיה כפופה למסמך 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.
 ג. לא תותר התקנת תאורת הצפה בשטח המגרש, למעט במבנים לשימור. ראה הנחיות נוספות במסמך 'הנחיות לתאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'.
- 06.17 **מצללה בחצר**
 א. לא תאושר הקמת מצללה בשטחי חוף במרווח הקדמי ו/או בחזית הפונה לרחוב לדירה בקומת קרקע.
 ב. עיצוב וחמרי גמר - ראה הנחיות המרחביות למצללה בפרק 'מעטפת הבניין'.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

ג. המרווח שבין המצללה לגבול המגרש לא יקטן מ-2 מ'.
06.18 מתקן חניה לאופניים: יתוכנן כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.

07 חצר אנגלית, חצר מונמכת

הגדרות:

- חצר אנגלית:** שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף.
- חצר מונמכת:** מרפסת קרקע במפלס הנמוך ממפלס קומת הכניסה. חצר מונמכת שלא נקבעה בתכנית בינוי מאושרת תאושר במסגרת הקלה בלבד, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- 07.01 הוראות עבור חצר אנגלית יחולו גם על חצר מונמכת.
- 07.02 לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבנייה פרטית (קוטג') ובתנאי שמירה על רצועת גינון כמפורט בסעיף 03 לעיל. לא תומלץ להקלה חצר מונמכת במרווח הקדמי.
- 07.03 במידה ותאושר חצר אנגלית במרווח קדמי היא תהיה מקורה במלואה בשבכה, ללא מעקה.
- 07.04 ככלל לא יאושרו פתחים במרתף עד רצפת הקומה, למעט לכניסה למשרד למקצוע חפשי מכח תכנית ע'1. הכניסה, ככל שתאושר, תהיה מחזית אחורית או צדדית.
- 07.05 שטח הכניסה ואורך דפנותיה יחשבו כחצר מונמכת ויחולו עליה כל הכללים המפורטים בסעיף זה.
- 07.06 אורך חצר אנגלית לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית בה החצר ממוקמת. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ'.
- 07.07 שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו.
- 07.08 בהיקף חצר אנגלית לא יוקמו גדרות ו/או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויות מסגרות קלה בלבד.

08 מבני עזר ומחסן

08.01 **ביתן לשומר**

א. ביתן שומר בחניון:

- מבנה יביל עשוי מחומר קשיח, יציב, עם חזית במראה אסטטי שמשולבים בה חלונות שיאפשרו תצפית מלאה על נתיב הכניסה לחניון ועל החניון עצמו.
- המבנה יאפשר שרות לשני צידיו, לרכבים הנכנסים ולרכבים היוצאים.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 66

מס' החלטה	התוכן
	<p>הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש</p> <p>דיון באישור הנחיות מרחביות</p>

3. המבנה יאפשר מתן שרות גם לעובד נכה על כיסא גלגלים.

4. המבנה יחובר לחשמל בצורה תקנית ויותקן בו מזגן.

ב. ביתן שומר (בטחון) יוקם ע"פ תכנית 3365 מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה.

08.02 מחסן

א. ניתן יהיה להקים מחסן רק אם הותר ע"פ תכניות מאושרות. המחסן יוקם במיקום, בשטח, ומגבלות התכנית.

ב. בהעדר הגדרת מיקום למחסן יוקם המחסן בצמוד לגבול המגרש האחורי.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

09 דירות גן בבניינים משותפים

- 09.01 לדירה בקומת קרקע לא תאושר הצמדת שטחי חוף במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין, אלא על פי תכנית מאושרת..
- 09.02 יאושר משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל.
- 09.03 לא יאושרו פתחי יציאה לדירות בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
- 09.04 ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה.
- 09.05 מצללות בחצר – ראה סעיף 06.16.

10 בניינים עם חזית מסחרית

- 10.01 על מגרש בו שטח המרווח הקדמי, שבין קו החזית המסחרית לבין גבול המגרש הפונה לרחוב, צורף למדרכה יחולו ההוראות הבאות:
- הרצועה מיועדת לרשות הרבים ונדרש בה רישום זיקת הנאה לציבור.
 - בתחום הרצועה זו לא יוקם מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.
 - מפלס הרצועה יהיה המשכי למפלס המדרכה הסמוכה ובאותו חומר גמר.
 - רצועת המגרש המסופחת ברצף למדרכה הציבורית תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה יקבע בהתאם.
 - שערי גישה לבניין ימוקמו בקו חזית המבנה.
 - מתקנים טכניים ופרטי עזר שהקמתם מותרת בחצר ימוקמו בשטח המרווח הצדדי או האחורי על פי הנחיות פרק זה.
 - מתקן טכני קיים או גדר קיימת בתחום שטח המרווח הקדמי (כגון מד מים ראשי) יועתק אל שטח המרווח הצדדי.
- 10.02 במגרש עם חזית מסחרית בו התירה תכנית בנייה תת קרקעית תישמר רצועת קרקע בשטח המרווח הקדמי בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ'.
- 10.03 עיצוב חזית מסחרית – כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'תכנון ועיצוב חזיתות מסחריות בתל אביב-יפו', וכן פרק 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.

11 שונות

עבור שטחים פתוחים מסוג שצ"פ או שפ"פ, שהוגדרו בתכנית שהאחראי על הפיתוח או התחזוקה הוא גורם פרטי תוכן תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

בישיבתה מספר 0006-16ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות להיתרי בניה פרק פיתוח המגרש. יש למחוק את סעיף 9.4 מתוך הפרק - "ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה", הסעיף אינו מתאים לפורמט של הנחיות מרחביות להיתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי ניהול מחזור מי עיבוי המזגנים?
יואב דוד: הדרישה קיימת בפרק בניה ירוקה.

גיורא רובנשטיין: עד עכשיו קבלן היה יכול כמעט מיידי להתחיל בבניה עם קבלת היתר הבניה, כפוך לכל האישורים כמו: קבלן רשום, התארגנות של בין שבועיים שלוש לתיאומים בין כל מיני גורמים ולהתחיל לבנות, ועכשיו זה נראה שיש ועדת התייעצות.

יואב דוד: לשאלות שלך יש התייחסות בפרק ארגון אתר הבניה.
כרמלה עוזרי: האם מדובר בבניה חדשה או כל אדם שיש לו גינה? האם מדובר גם בבתיים פרטים?
יואב דוד: מדובר על הנחיות להיתרי בניה, בניה חדשה בלבד.
מלי פולישוק: מספר הפתחים יצומצם זה לא אומר כמה.

יואב דוד: רוצים להבטיח סימון בין הפרטי לציבורי. אנחנו מגדירים את שטח המגרש על ידי גדר בנויה והמשך רציף של המדרכה.

איריס לוי: אנחנו רוצים לעשות אבחנה בין שטח ציבורי לשטח פרטי.

יואב דוד: יש למחוק סעיף 9.02 מתוך הפרק - "אאושר משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל".

נתן אלנתן: אנחנו מאשרים את ההוראות המרחביות.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש כמפורט בפרק בתיקונים הבאים:
יש למחוק את סעיפים 9.2 ו- 9.4 כמפורט במהלך הדיון לעיל ולתקן בהתאם את הפרק.
יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי

עדכנון הועדה:

ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית קבעו כי תחולת ההנחיות העיצוביות בפרק זה לא חלה על מבני ציבור.

ביום 5.9.2021 התקבלה החלטה בערר (ת"א) 1077/0620, שבמסגרתו קבעה ועדת הערר כי תכנית צ' אינה מחייבת אישור תכנית עיצוב בבנייה חדשה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הקטנים מ- 3 דונם. הוועדה המקומית הגישה עתירה על החלטת ועדת הערר (עת"מ 10-21-68677).

בתשובת ועדת הערר לעתירה, הציעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית תדרוש דרישות עיצוביות למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית על ידי קביעת הנחיות מרחביות כלליות או פרטניות, חלף אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית.

במסגרת הדיון מיום 20.3.2022 בעתירה בבית המשפט המחוזי, הציע בית המשפט הנכבד לוועדה המקומית למחוק את העתירה ולאמץ את הצעת ועדת הערר כאמור לעיל.

בעקבות זאת, הוועדה המקומית הגישה בקשה למחיקת העתירה תוך כדי אימוץ הצעת ועדת הערר והמלצת בית המשפט הנכבד.

לפיכך, מבקשים לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר להם תכנית עיצוב פרטנית בוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: רח' אלנבי פינת רח' אחד העם 23 מדרום והר סיני 5 מצפון

כתובת: אלנבי 110 תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921		114,40		

שטח התכנית: 4.108

מתכנן: מה"ע ומחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב-יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה –תל אביב - יפו

בעלות: קק"ל (לפי נסח עדכני מ-1.1.15), עיריית תל אביב יפו (לחלקה 114 בוצעה דרישת בעלות ע"י העירייה אך טרם נרשמה). חלקה 114 אינה כוללת את מבנה בית הכנסת הגדול.

מצב השטח בפועל: מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלם את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניה ציבורית בתשלום. כיום פועלים בו בתי עסק, בתי קפה, מסעדות ולעת ערב המקום שוקק פעילות. כהמשך למגמה של שיקום מרחבים ציבוריים בעיר ולעת פתיחת חניון קצה השדרה נוצרת הזדמנות עירונית לפתח במקום ככר עירונית חיה ושוקקת ברוב שעות היממה עבור תושבי הסביבה מבקרים ובאי בית הכנסת.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע"י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות.

בהיתר בניין משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, 'סביבת בית הכנסת הגדול' משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ"פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

בשטח זה מתנהל כיום חניון ברישיון עסק. החלטת וועדת ערר מיום 13.10.97. קבעה כי השימוש בחניון לבאי בית הכנסת אינו מהווה שימוש חורג ויש לאשרו בכפוף לכך שלא ייעשה בו שימוש לצרכים מסחריים.

אולם מדובר בחניון מסחרי לכל דבר המנוהל ע"י חברת רסקו. שטח החניון 1433 מ"ר ל - 57 כלי רכב.

בשנת 2014 התברר לעירייה כי החניון העסקי מנוהל ללא היתר לשימוש חורג. נשלחה לבעלי החניון הודעה כי לא יחודש להם רישיון העסק. אולם בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה עם ידם לבית המשפט חודש הרישיון לשנה אחת כל פעם.

בשנת 2017 נמסר בשגגה רישיון עסק עבור החניון ל-5 שנים. משהתגלתה הטעות היא תוקנה וכנגד התיקון הוגשה עתירה מנהלית אשר נמחקה בהמלצת בית המשפט, תוך הסכמה למתן רישיון עסק עד ליום 10.1.19, ובחינת האפשרות להארכתו לתקופה נוספת, בהתאם להתקדמות ההליך התכנוני. למבנה בחלקה 41 הנמצא פינת רח' אחד העם והר סיני קיים חניון תת"ק בהיתר עם כניסה מרח' הר סיני. התכנית תאפשר המשך גישה ישירה לחניון כפי שמופיע בהיתר. לשאר המבנים הקיימים לאורכו של רחוב הר סיני אין חנייה מוצמדת עפ"י היתרים ואין חניונים תת"ק.

מדיניות קיימת:

שיקום, שדרוג ושיפוץ המרחב הציבורי עבור תושבי העיר ומבקריה.

מצב תכנוני קיים:

על החלקות חלות התכניות הבאות:

57, סביבת הבית הכנסת הגדול משנת 39 שקבעה דרכים, קולונדה מסביב, בניינים להריסה ושטח ציבורי פתוח (public open spaces) בשטח בו פועל כיום החניון. תכנית 44 החריגה את תכנית 57 מהתכנית הכללית תכנית 1200 שקבעה את האזור כאזור לתכנון בעתיד. ייעוד: אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200. 2650ב' תכנית השימור שקבעה את בניין בית הכנסת והחצרות מסביב לשימור. למבנה קיימות זכויות בניה לניוד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית קובעת את מגרש בית הכנסת כמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת שני המגרשים המקיפים את בית הכנסת (חלק מחלקה 40 וחלקה 114) ביעוד כיכר עירונית (עם זיקת הנאה לציבור). זאת במטרה לייצר ככר חיה ותוססת המייצרת דיאלוג עם הסביבה ומחזירה את ערכיו האסטטיים של בית הכנסת לתכנונו המקורי וזאת ע"י:

שינוי ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200 לשטח למבנה ציבור המיועד לבית כנסת (חלק מחלקה 40) ואת יתרת השטח ליעוד לכיכר עירונית עם הוראת הפקעה (בחלק מחלקות 40 ובחלקה 114), וכל זאת בכפוף לתכנית השימור 2650ב'.

צמצום רוחב הדרך לרח' אלנבי ולרח' אחד העם בהתאמה להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור הקובע כי הפקעות הדרכים בתחום מבני השימור יבוטלו.

יוקצו 5 מקומות חניה לבאי בית הכנסת. ניתן יהיה להקים עוד 5 מקומות חניה באמצעות מכפילי חניה במידה ויעלה הצורך.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית תא/מק/4470	
שם התכנית בית כנסת גדול באלבני	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית עדר נבילי	תאריך
זיהוי חלשת ארועות			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח חוזנות
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
		<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מיקוד התכנון המוסמך לתפקיד 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:			

התאמה ללפי של התוכנית המועעת	מס' חשיון בחוק לעניין סמכות מקומית	חיות הסעיף בחוק
התוכנית מתאימה ללפי של התוכנית המועעת ב-14 חלקים: חלשת כוללת דרישת 3 מבני מגורים סדרים וקומת 5 מבני מגורים חלשים כוללת קרו שטחים	22 א-ג, חוק החוזר התשי"ט	חיות הסעיף בחוק סמכות מקומית התכנית מתאימה ללפי של התוכנית המועעת ב-14 חלקים: חלשת כוללת דרישת 3 מבני מגורים סדרים וקומת 5 מבני מגורים חלשים כוללת קרו שטחים
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
השואות בהם התוכנית המועעת עוסקת	הסעיף הראשי הר לבנייה בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע לשימושים מלליים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4) ור-53 וחוב אלבני	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר המתארת
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ייעוד קרקע: מסורות ציבור ומרחב ציבורי, ניתן לקבוע ייעודי קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המתירים באותו ייעוד, בתנאים הבאים: 1. הועדה שוכנעה כי אין בשימוש הבלעדי המבקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד אזור התכנון. 2. לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש מסוגלות או לסירותים בעלי אופי ציבורי. 3. בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותר שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם

הצהרת התקיימות	
בדקתי את טוביית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, והצדקה את האחריות כמסופק בסעיף 10 בטופס זה.	
מספר ת.ת. 0510820013	תאריך 4/4/18
שם וזמם משפחה	עודד נבולי, אדרי
מספר ת.ת. 242 2424 - 4	תאריך 3.1.2018
שם וזמם משפחה	חראלח אברהם אזור, עו"ד
הערות בני אילנה טולמו - ראש ענף נחשבת טוביית ועדה מחוזיים צוות תכנון	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

בישיבתה מספר 0003-18'ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מדובר ברחבת ביה"כ הגדול. מציג את ביה"כ במצגת, בהי"כ הוא בנין לשימור. תוכנית 57 שקבעה את שטח הביה"כ כגן ושצ"פ ואנחנו מבטלים את תוכנית 1200 ומחזירים את היעוד המקורי של ככר עירונית, מקצים מס' חניות לבאי בית הכנסת או הככר. התוכנית קובעת את השטח כשטח חום למבנה ציבורי, היום כל האזור הוא 1200. מבנה בית כנסת הופכים לשטח חום והשטח מסיבב הופכים אותו לכיכר ציבורית. אנחנו מקצים 10 מקומות חניה 5 עיליים 5 תחתיים באזור הדרומי של בית הכנסת. אורלי אראל: הביה"כ יעבור הליך של שימור, העמודים בחלק הצפוני יורדו והבנין יחזור לבניה המקורי ובחלק מערבי והדרומי חלק מהקולונדה תישאר ויהיה מסחר של בית הכנסת. נתן אלנתן: בית הכנסת הגדול הוא מבנה לשימור ועומד להיות משופץ. למעשה מ3 חזיתות של בית הכנסת יורדים העמודים ורק ברח' הר סיני יישאר עמודים. נסדיר שם מעלית ועוד כמה דברים מודרניים. הדבר הכי חשוב אנחנו פותחים את ביה"כ לרחוב, היום הוא מנותק מהרחוב והופכים אותו נגיש לציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

בשנות ה-70 הציבור עזב את האזור של אלנבי ולכן עשו את החומה סביב ביה"כ. עיריית ת"א בשיתוף של עמותת ההקדש של ביה"כ יצרו מתווה ויש הסכם של שיפוץ המקום יש תרומה של 20 מיליון ש"ח יש זכויות לניוד, ויהפכו את המקום לנגיש לציבור. בתוספת שתעשה יהיה מרכז מבקרים. המקום יהיה קהילתי ושימושי לציבור הרחב.

ראובן לדיאנסקי: החניה הקיימת באזור שיש בו בעיית חניה כמה רכבים יכנסו למגרש החניה. ומה החלופה שהציבור יקבל?

נתן אלנתן: העיריה היא זו שהחליטה לבטל את החניון. השטח הזה היה ביעוד שלו שצ"פ ובמקור היתה רחבה.

אדי אביטן: זה חניון שמשרת את עובדי רסקו זה לא חניון ציבורי. ראובן: יש חלופה?

אורלי אראל: יש חניון של רוטשילד.

אדי אביטן: אנחנו מקצים 8 מקומות חניה לבאי בית הכנסת.

אהרון מדואל: צריך להקצות העלאה והורדה.

אורלי אראל: נושא של הסדרי תנועה ברח' העלאה והורדת נוסעים זה לא קשור לתב"ע. התב"ע לא קובעת הסדרי חניה לנכים, קובע יעודי קרקע שימושים וזכויות בניה.

נתן אלנתן: התבע קובעת את ביה"כ כמגרש חום והיא מבטלת את תוכנית 1200 ולאפשר את הגן ככר עירונית.

עודד גבולי: יש כאן תב"ע טובה לשיפור המרחב הציבורי החניה היא לא נושא רוצים לעשות שם כיכר ציבורית ולשפץ את בית הכנסת.

נתן אלנתן: מה שחשוב שהכל נעשה בהסכמה ולביצוע מידי.

אדי אביטן: רק השטח של הככר העירונית תהיה הוראה להפקעה השטח החום לא יופקע.

נאפשר 8 מקומות חניה עיליים או 10 מקומות חניה במכפילי חניה נמצא את המקום לחניות הללו.

ראובן לדיאנסקי: אני משוכנע שלא צריך חניה. חניית המקום הם של אנשים שעובדים שם ולא למבקרים, יש חניונים בסביבה. לכן בהקשר הזה זה מיותר להוסיף חניה.

אהרון מדואל: אני מבקש שיצוין במסגרת הנגשת בית הכנסת יהיה מקום להעלאת והורדת נוסעים.

אסף זמיר: אני בעד להקצות מס' קטן של חניה לבית הכנסת.

דורון ספיר: איפה נמצאות החניות? אני רוצה לראות בהדמיה איך זה נראה. אני מסכים עם אסף כמה שפחות חניות במרכז העיר. אם הפרויקט כולו תלוי ויכול ליפול בגלל החניות הייתי שוקל זאת אחרת.

אדי אביטן: מציג במצגת את הדופן ברח' אחד העם את 5 חניות עיליות.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות חניה תת קרקעית?

דורון ספיר: חניה תת קרקעית לא תהיה. אני מציע לשוב ולדון. לבדוק נושא הנת"צ. להביא מיקום

מדויק והדמיה של החניות ולבדוק העלאה והורדה ולחזור עם כל הנתונים לועדה.

ראובן לדיאנסקי: חשוב לעשות סיור.

דורון ספיר: אני מציע להביא הדמיה בימים הקרובים ולהזמין לסיור שבוע הבא

לשוב ולדון אחרי הבדיקות הבאות:

1. נתיב הנת"צ

2. מיקום מדויק של החניות והדמיה

3. מיקום העלאה והורדה

4. סיור במקום.

מלי פולישוק: ציינת שיש מסחר, האם במוסדות ציבור אפשר להכניס מסחר?

אדי אביטן: הנושא של המסחר לא קשור לתב"ע הזו, היום תוכנית השימור מאפשרת מסחר. התוכנית

הזו מסדירה את יעודי הקרקע ולא קשור למסחר.

מלי פולישוק: האם יש הגדרה מה כוללת הכיכר העירונית.

אדי אביטן: עוד לא.

סיור תוך שבוע ביום ראשון ושני וביצוע הדמיה.

נתן אלנתן: כל הפרויקט מורכב הגיעו פה להסכמות אחרי מו"מ והנושא של החניה הגיע למינימום. בלי 10

מקומות חניה לא יהיה פרויקט, הגענו לפשרות בצורה לא פשוטה. יש הסכמות שהגיעו איתם. ביה"כ

מנוהל ע"י הקדש, יש בית דין הרבני שאמור לאשר כל הליך והליך שעבר דרך אישור שלו. בסופו של דבר

הגענו למתווה בלי מאבקים. במקום עצמו יש הרבה מקומות חניה במסגרת הסיכום נתנו רק 10 מקומות

חניה. ביה"כ לא יהיה רק מקום שמתפללים בו אלא יהיה בו מרכז מבקרים שבו יציגו את ההיסטוריה של

ביה"כ. למעשה העיריה מפרה את הסיכום שהיא סיכמה בין העיריה לגורמים שבתוך הנושא. אם רוצים

שהפרויקט יצא לפועל צריכים לאשר אותו כי יש כבר נמצאים בהכנה להיתר בניה. התבע הזו מסדירה את

יעודי הקרקע ולכן אני מציע לאשר ובמסגרת היתר הבניה יוצג את פתרון החניה אפשר להכניס את זה

לתב"ע. כל המטרה כאן בתב"ע לשנות את היעודי קרקע.

אהרון מדואל: אני מציע להשמיט את נושא החניה מהתב"ע. לאשר את התב"ע כפי שהיא ללא נושא

החניה ונגיע לאישור ההיתר החניה נעלה את הנושא של החניות.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
10 - 0013-22	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

ראובן לדיאנסקי: אני בעד ההצעה של אהרון או את ההצעה של דורון. נתן אלנתן: המטרה בתבע היתה להגביל את מקומות חניה. מלי פולישוק: אתם סותרים את עצמכם פתאום הנושא הוא כן הכנסת חניה? נתן אלנתן: כדי להגביל שלא יהיה יותר היום אני יכול לעשות 20 או 30 והסיכום היה לעשות רק 10 מקומות חניה. אתם רוצים להוריד תורידו. מרינה ירמונונוק-רמ"י- מדינת ישראל: הקרקע של הקק"ל והיא הקדש ולא של עיריית ת"א. אין לנו התנגדות לתבע היא מסדירה את השימושים הציבוריים של ביה"כ. היינו רוצים לבקש מהצוות המקצועי שידייק את נושא ההפקעה בתחום הקרקע הציבורית דהיינו הככר. בדפרט הוא לא היה מדוייק. יוגדר כי השטח שעליו תהיה הוראת הפקעה הוא שטח המיועד לכיכר ציבורית בלבד ולא השטח המיועד למוסדות ומבני ציבור.

דורון ספיר: אני מציע שנכניס עד 10 מקומות חניה בהחלטה אבל זה לא יכנס לתב"ע רק להחלטה זה פותר את כל הבעיה.

הצבעה: עד 10 מקומות חניה שיופיעו רק בהחלטה ולא יכנסו לתב"ע. בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן כרמלה עוזרי

נגד: ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל

הנושא לא חוזר לוועדה

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה כאשר הוועדה מחליטה להגביל את מספר הרכבים שיוכלו לחנות במקום לעד 10 מקומות חניה, סעיף זה לא ייכנס לתב"ע המאפשרת מקומות חניה. הועדה מבקשת לבדוק את הנושאים הבאים אשר יוצגו בסיוור במקום, החניות המתוכננות, אפשרויות העלאה והורדה של נוסעים וכן הדמייה. כל השאר יוחלט במסגרת היתר הבנייה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף זמיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7825 בעמוד 8397 בתאריך 05/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2018	העיר
08/06/2018	ישראל היום
07/06/2018	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אלון יגאל 65 תל אביב - יפו 6744316	אוריאל בוני עו"ד
רחוב דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607	וילצייק אלי
רחוב אלנבי 22 תל-אביב 6330111	זהבה ארוזאן
יהודה הלוי 23 תל אביב 65136	טלי סלטון ישועה

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. משפחת מרדכי	הר סיני 2	וקסלר ברגמן ושות'.
2. חברת סדיר (נדל"ן) בע"מ	חלקות 37-38 בגוש 6921	כהן וילצ'יק ושות'.
3. יאיר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת הגדול		דוד שוב משרד עו"ד
4. עמותת ירוק וגם בטון		עו"ד אדם ידיד

חברת סדיר	הערות	המלצה
טענה 1. תכנון מפורט של בית הכנסת ועיקריו כפי שהוצג בוועדה לא קיבל ביטוי בתכנית.	מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. הבניין מוגדר לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב', תכנון מפורט של בית הכנסת ייעשה במסגרת היתר בניה ואין והוא חלק ממטרות התכנית. המצגת שהוצגה בוועדה הייתה לצורך המחשה בלבד.	לדחות את הטענה
2. בהיעדר פירוט כנדרש בתכנית לגבי מבנה בית הכנסת לא ניתן לבחון באם הבינוי המתכונן עומד בזכויות הבניה המאושרות של החלקות.	התכנית אינה משנה את מבנה בית הכנסת אלא רק משנה ייעוד ולפיכך זכויות הבניה אינן רלוונטיות. בכל מקרה בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 נרשם "יותר זכויות לפי שטח הבנוי הקיים בפועל של בית הכנסת הגדול על בסיס מפת מדידה לפי תכנית 2650ב' במסגרת היתר בניה ותחשיב ניוד זכויות".	לדחות את הטענה
3. התכנית מבטלת חניון קיים לטובת ככר עירונית ואינה נותנת מענה לאזור שסובל ממצוקת חניה.	המדיניות העירונית, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, היא קידום תכניות שתומכות באמצעי תחבורה מקיימים ובראשם תחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל (סעיף 3.8.1). מגרש בית הכנסת הגדול מצוי בסמיכות לתחנת הקו הסגול שהפעלתה מתוכננת ב-2025 ובאזור המסומן בתכנית המתאר ל"העדפת הולכי רגל". באזור זה יש חשיבות רבה אף יותר לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, שתשפר את התנועה, ואת המרחב ההולכי רגל ורוכבי אופניים (3.8.1(ה)). כיכר במקום חניון עונה לכל התנאים שקבעה תא/5000 יש לציין בנוסף, כי המדיניות העירונית בתחום התחבורה, מתחדדת באסטרטגיה לתחבורה בת קיימא שזה עתה אושרה ע"י הנהלת העירייה. התכנית האסטרטגית קבעה כי מדיניות החניה העירונית מוכרחה לתמוך במעבר לתחבורה ציבורית ע"י צמצום ההיצע לחניה וניהול הביקושים.	לדחות את הטענה

לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל	4. לפי חו"ד יועץ תנועה עולה כי נכון לתקן חניה התקף מתחם בית הכנסת מצריך 75 מקומות חניה.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל. ובכל מקרה תכנית המתאר סעיף 3.8.6 (ב) (2) קבעה כי במקרה של הקמת חניונים באזור העדפת הולכי רגל תהיה "הפחתה של חניות רחוב ו/או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי"	5. הוועדה התעלמה מהצורך בפתרונות חניה ואף לא שקלה חניון תת קרקעי שהיה נותן מענה למצוקת החניה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד".	התכנית מאפשרת גישה למגרשים בהם קיימת חניה בהיתר. כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורכי פריקה וטעינה בלבד	6. ביטול החניון הקיים מותיר את מבני המתנגדות ויתר המבנים במתחם ללא דרך גישה לרכב.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל	7. חניון רוטשילד לא יכול לתת פתרונות חניה.
לדחות את הטענה	ביטול החניון הינו שיקול תכנוני וככל שנטען כי יש בו כדי לגרום לנזק עומדים לזכות המתנגדים האמצעים הקבועים לכך בחוק.	8. ביטול החניון הקיים יביא לנזקים כספיים חמורים למתנגדות הן כתוצאה מביטול החניון והן מהיעדר יכולת לנצל את יתרת זכויות הבניה המותרות להן.
לדחות את הטענה	ההשלכות הכלכליות של תכנית נבחנו על ידי הגורמים המקצועיים טרם הפקדתה	9. הוועדה לא מצאה לנכון לקיים דיון מקיף לגבי ההשלכות הכלכליות של התכנית.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל	10. הוספת אגף חדש תחסום את האור האוויר והשמש למבנה המתנגדים בהר סיני 3.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 2 לעיל	11. לתכנית לא צורפה טבלת זכויות
לקבל חלקית את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 וב-7 לעיל ובכל מקרה בהתאם לסעיף 4.2.2 ג' בהוראות התכנית, תוכן לכיכר העירונית תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ואולם בהמשך להתנגדות שתובא להלן ממליצים להביא את תכנית עיצוב ופיתוח לכיכר לאישור הוועדה המקומית.	12. לתכנית לא צורפו נוסף בינוי/פיתוח/עיצוב כך שלא ניתן להבין את המתוכנן.
לדחות את הטענה	המצגת שהוצגה בוועדה המקומית דנה במהות התכנית בהקשר של הכיכר העירונית. השימושים שהוצעו לבית הכנסת כפי שהם מופיעים בסעיף 4.1.1. בהוראות התכנית הם: בית כנסת ושימושים נלווים לבית כנסת, עריכת טקסים ואירועים (חתונות בריתות וכו') בעלי אופי דתי וקהילתי.	13. השימושים שהוצעו לבית הכנסת בתכנית שונים מאלו שהוצגו במצגת הוועדה.
לדחות את הטענה	התכנית אינה מצדיקה שיתוף הציבור לאור האמור בסעיף 1 לעיל ולאור העובדה שאין התכנית מוסיפה זכויות.	14. לא נעשה הליך שיתוף ציבור.

לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 13 לעיל	15. קיים חשש כי בית הכנסת ישמש כאולם אירועים ואין מקום להתיר שימוש זה בקרקע ציבורית.
לדחות את הטענה	כל תושב היה מעדיף חניה ליד ביתו אך כאשר בוחנים את השיקולים העירוניים, ציבוריים המשרתים את כלל תושבי העיר מול המקרה הפרטי, גוברים השיקולים הרחבים, מה גם שהמקום נמצא סמוך לתחנת הקו הסגול.	16. לא התקיימה הידברות בין עורכי התכנית לבין בעלי הזכויות במתחם על מנת להקטין את הפגיעה לנוכח ביטול החניה.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל	17. השימושים המוצעים ותנועת המבקרים יגבירו את מצוקת החניה באזור.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל ובכל מקרה החניון ברוטשילד הינו חניון ציבורי שאמור לתת מענה כחלק מפתרונות חניה באזור.	18. החניון ברוטשילד לא מהווה פתרון חלופי למצוקת החניה.
לדחות את הטענה.	סעיף 4.2.1 לתכנית קובע מהם השימושים המותרים ברחבת בית הכנסת. כמו כן בהחלטת הוועדה מתאריך 21.2.18 נקבע כי יש להקצות עד 10 מקומות חניה. תקנון התכנית קובע בסעיף 6.2. כי במידה ויוקצו מקומות חניה בהיתר הם יוקצו לטובת באי בית הכנסת בלבד.	19. התכנית מתעלמת מהחלטת ועדת ערר מתאריך 13.10.97 שקבעה כי בתכנית חדשה יש לפרט את השימושים המותרים ברחבה תוך התייחסות לצרכי החניה של באי בית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה.	ראייה מענה לסעיף 6 לעיל.	20. התכנית אינה מאפשרת גישה למבנה המתנגדות ולחלקה 114 ולא התייחסה לנושא אבל כן אפשרה כניסה לחלקה 41 הסמוכה.
לדחות את הטענה.	התכנית מתייחסת למצב הסטטוטורי הקיים בפועל, כל בקשה אחרת שתוגש תבחן לגופו של עניין ובהתאם לנהלים המקובלים.	21. במידה והמתנגדות היו מבקשות להקים בנייני מגורים היה הכרח להסדיר אליו דרך גישה.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל. פתרונות כמבוקש יכולים להינתן במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתר בניה.	22. מניעת כניסת רכבים תמנע מהמתנגדים לנצל זכויות בניה קיימות ולחזק את המבנים מאחר ולא ניתן יהיה לבצע עבודות בניה שינוע והנפה של חומרי בניין.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל.	23. למתנגדים קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות אשר מכוחן ניתן להוסיף מקומות חניה שיש להן ערך כלכלי רב.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8 לעיל.	24. אישור התכנית יביא לפגיעה בזכויות הקניניות של המתנגדים.
לדחות את הטענה	ראייה מענה לסעיף 8	25. אישור התכנית יחשוף את בוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל.	26. הותרת הקולנדה המערבית תחסום את הנוף, האוויר והשמש.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 1 לעיל.	27. הוועדה מתכננת להקים אגף חדש לשימושים שאינם קשורים לבית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם	סעיף 4.2.1 בהוראות התכנית קובע כי "יותר שימושים זמניים (אירועי רחוב וירידים מתחלפים) ככל שאינם פוגעים המרחב הציבורי. אין כוונה בתכנית לפגוע באופיו של	28. השימושים המוצעים בכיכר, אירועי רחוב וירידים מתחלפים אינם תואמים את אופיו של המקום.

פוגעים באופיו של המקום".	המקום	
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי". שימושים אלה מתקיימים גם היום ואין בכונת התכנית לשנות את אופי הפעילויות שהתקיים עד כה. בכל מקרה תתווסף הערה שאירועים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.	29. שימוש של אולם שמחות בבית הכנסת הוא מטרדי למי שגר בסמוך לבית הכנסת.

		אייר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת
		טענה
		הערות
לדחות את הטענה	מדובר בטענה קניינית שאינה רלבנטית להליך התכנוני של הכנת תכנית.	א1. התכנית מתעלמת מכך שמדובר בהקדש דתי
לדחות את הטענה.	שטח בית הכנסת לא מופקע ובכל מקרה אין כל מניעה חוקית להפקיע רכוש מהקדש	א2. אין להפקיע בשום אופן את רכוש ההקדש שהוא רכוש הציבור.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 29 לעיל	א3. התכנית מגבילה את השימושים המותרים כיום בבית הכנסת ומצמצמת את השימושים המותרים והמבוצעים היום
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 2 לעיל	א4. התכנית חייבת להכיל הוראות ברורות לזכויות הכלכליות לבית הכנסת.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 28 ו- 29 לעיל.	א5. התכנית קובעת שימושים שאינם הולמים את אופיו של בית הכנסת.

		משפחת מרדכי
		טענה
		הערות
		המלצה
לקבל חלקית את הטענה, כאמור בסעיף 6 לעיל	ראייה מענה בסעיף 6 לעיל	ג1. התכנית תבטל את הדרך ברח' הר סיני ותהפוך את מגרש המתנגדים למגרש כלוא ובלא שיוכל לממש את זכויות הבניה
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראייה מענה בסעיף 6 לעיל	ג2. ביטול הגישה לכלי רכב ובידוד המגרש לא צוין כאחת ממטרות התכנית.
לדחות את הטענה.	ראייה מענה בסעיף 3 לעיל	ג3. התכנית מציעה לבטל את מגרש החניה ללא פתרון חלופי.
לדחות את הטענה	ראייה מענה בסעיף 8 לעיל	ג4. אישורה של התכנית תסב לחברה נזק כספי גדול.

לדחות את הטענה	התכנית מציעה לשפר את המרחב הציבורי במרחב הר סיני, לבטל את החניון ולהפוך את המקום לכיכר עירונית לטובת הציבור.	ג. אישור התכנית יביא להזנחת מתחם הר סיני.
לדחות את הטענה	התכנית אכן עוסקת בתכנון נקודתי ואולם היא חלק ממדיניות עירונית לשיפור המרחב הציבורי בעיר לטובת כלל הציבור.	ג. התכנית עוסקת בתכנון נקודתי ולא בתכנון כולל.
לקבל חלקית את הטענה ולשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.	ראי/ה מענה בסעיף 1 ו- 2 לעיל. בנוסף סעיף 4.2.2 ג' להוראות התכנית קובע כי לכיכר העירונית תוכן תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ואולם עפ"י תכנית המתאר סעיף 6.1 ג(1)(ב) ולפיה "תנאי לאישור היתר בניה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה..."	ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ולא באישור הוועדה המקומית.
לדחות את הטענה	מטרת התכנית כפי שמוצג ומוסבר במסמכי התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית מפרטת את מטרותיה ועיקרי הוראותיה כפי שנדרש בנוהל מבא"ת. מה שאינו מופיע בתכנית, מן הסתם התכנית אינה עוסקת בו.	ג. חוסר הפירוט בתכנית פוגע בזכות ההתנגדות של הציבור.
לדחות את הטענה	עיקרי הוראות התכנית מתמקדים במרחב הציבורי שזנח והפך עם השנים לחניון, הדפנות והבניינים הסובבים מוגדרים לשימור מכוח תכנית השימור.	ג. התכנית מתכננת את הכיכר בנפרד מהדפנות ומהרחובות הסובבים כאשר בפועל הייתה צריכה לחפוף לתכנית 57.
לדחות את הטענה.	תכנית 1200 שינתה את ייעוד הקרקע לאזור לתכנון בעתיד. תכניות קודמות נשארו בתקפן, על מנת לאפשר הוצאת היתרים בתקופת הביניים עד שתאושר תכנית חדשה ואולם ייעוד הקרקע השתנה, כאמור, בתכנית 1200.	ג. מסמכי התכנית שוגים בתיאור המצב התכנוני המאושר ויש בו כדי להטעות את הציבור ואת חברי הוועדה: הייעוד של התכנית אינו 1200 אזור לתכנון בעתיד אלא תכנית 57.
לדחות את הטענה	בדיון שהתקיים בתאריך 21.2.18 הוצגה בפני חברי הוועדה התכנית המקודמת, לרבות נושא החניה. כמו כן בדרפט שחולק לחברי הוועדה טרם הדיון, בסעיף מצב תכנוני מוצע מוצגות מטרות התכנית באופן מפורט.	ג. הדיון בוועדה בנושא החניה בכיכר העירונית התקבל על בסיס מידע חלקי ושגוי.
לדחות את הטענה	הדיון שהתקיים בפני הוועדה היה מפורט וממצה וכלל את כל המידע בכל הנוגע לדרכי הגישה למתחם והחניות הקיימות בו, לרבות קיומם של הסכמים במתחם אשר העירייה אינה צד להם, על כל המשתמע בדיון הוצגה התכנית להפיכת שטח חניון לטובת כיכר עירונית. יש לציין כי במקור בתכנית 57 לסביבת בית הכנסת הגדול השטח הוגדר כשטח ציבורי פתוח. לגבי חניון חלופי ראי/ה מענה בסעיף 3 לעיל.	ג. בפני הוועדה לא הוצגה המשמעות של ביטול החניה, חיוניותו, התכנות החניון החלופי והמערכת ההסכמית בין רסקו להקדש.
לדחות את הטענה	התכנון המוצע הוצג לנציגי בית הכנסת הגדול ולנאמני בית הכנסת. ראי/ה מענה לסעיף 16 לעיל	ג. התכנון המוצע לא הוצג ולא תואם עם החברה.
לדחות את הטענה	תכלית התכנית הינה כאמור בסעיף 1 לעיל והיא כוללת את כל הפירוט הנדרש לתכליתה	ג. התכנית אינה כוללת את הרכיבים המתחייבים על מנת שתוכל להיחשב כתכנית מפורטת.

לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 1 לעיל	15ג. מסמכי התכנית דלים, אין בהם התייחסות להיקף זכויות הבניה ולטבלת זכויות, אין חתכים, נספח בינוי, נספח פיתוח וכו'.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 לעיל	16ג. התכנית אינה כוללת הוראות לשיפוץ בית הכנסת הגדול.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 ו-12 לעיל	17ג. התכנית הייתה צריכה לכלול הוראות מפורטות כבר לעת הפקדתה ולא לדחות זאת לשלב הרישוי.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 14ג לעיל	18ג. התכנית אינה יכולה להיות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	התכנית לא מוסיפה שטחי בניה.	19ג. התכנית מוסיפה שטחים עבור מרפסות זיזיות לא פירוט ובניגוד לתכנית השימור.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	ראי/ה מענה בסעיף 19ג לעיל	20ג. אם המרפסות אינן חוקיות יש להעביר את ההתייחסות לשטחים אלו לסעיף 4.1 להוראות התכנית ולהוסיף התייחסות בטבלה 5 לתוספת השטחים האמורה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראי/ה מענה בסעיף 6 לעיל	21ג. אישור התכנית יימנע גישה לרכב לבית משפחת מרדכי.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	22ג. דלילות מסמכי התכנית לא מאפשרות לעמוד על טיבו של התכנון ולהתנגד לו במידת הצורך.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיפים 8 ו-22 לעיל.	23ג. שלילת הגישה לרכב ולרכבי שינוע ובניה אינה מאפשרת הסבת הבניין למגורים ותוספת קומה על הגג לפי תכנית השימור, וכן אינה מאפשרת את תיחזוק הבניין.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	24ג. שלילת הגישה לרכב תמנע הוספת 6 מקומות חניה שניתן להוסיף במגרש.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	25ג. התכנית תסב לחברה נזק של 44 מיליון שח.
לדחות את הטענה	הוועדה המקומית לא התעלמה מהחניון הקיים כבר שנים, למעשה כבר שנים, עוד משנת 1997 שהוועדה המקומית מנסה לבטל את החניון. בתאריך 17.2.15, התקיים עוד דיון בבית המשפט לעניין חידוש רישיון העסק, להלן ההחלטה: "כאשר תוגש בקשה חדשה לשנת 2016 תהא	26ג. הוועדה המקומית התעלמה מהשימוש לחניה שנעשה בקרקע כבר עשרות שנים

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

	רשאיית המשיבה לשקול הבקשה בהתאם לשיקול דעתה, על פי הדין ובהתחשב בכלל הנסיבות שתהיינה באותו המועד." כלל הנסיבות במקרה הזה הוא הפקדת תכנית להפיכת החניון לכיכר ציבורית.	
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 3 לעיל.	27. יש להקים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר הציבורית.

עמותת ירוק וגם בטון		
הערות		טענה
לדחות את הטענה	בהוראות התכנית 1.8.3. צוין כי בעלת הקרקע היא רשות מקרקעי ישראל	1. התכנית אינה מפרטת מי הם בעלי הקרקע מבקשים לפרט בהוראות התכנית
לקבל את הטענה ולהוסיף את ההערה המבוקשת בסעיף 4.1.1	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי".	2. התכנית עלולה לפגוע בהתנהלות בית הכנסת באמצעות הוראות המגבילות את השימושים המותרים בו. מבקשים להכניס הוראות שהשימושים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם אחרי אישור התכנית
לקבל את הטענה בחלקה ולהוסיף את ההערות המבוקשות בסעיף 4.2.1	הוראות התכנית מתייחסות לכך שמדובר בבית כנסת ואין כל כוונה לאפשר אירועים שאינם הולמים את רוח המקום, ואולם יש מקום להדגיש בהוראות התכנית כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית	3. הוראות התכנית לא לוקחות בחשבון כי מדובר בבית כנסת. מבקשים להכניס הוראות כי הפעילות תורחק 4 מ' מקיר בית הכנסת ויתואמו מראש. כמו כן להוסיף הוראה האוסרת על קיום שימושים זמניים בזמן תפילה.
לדחות את הטענה	ייעוד הקרקע הינו שיקול תכנוני והכיכר העירונית תשרת את המרחב העירוני נכון יותר מאשר שצ"פ. תפקודה של הכיכר העירונית מעצם הגדרתה היא כיכר, כמקום התכנסות ציבורית ולא גינה עירונית או גינת משחקים.	4. ייעוד קרקע של כיכר עירונית לא משרת את התושבים, מבקשים לשנות לייעוד שצ"פ
לקבל חלקית את הטענה, תכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הועדה המקומית כפי שנהוג בתכניות עיצוב עפ"י תכנית צ'.	ראי/ה מענה בסעיף 7 לעיל.	5. התכנית מסכנת את האיכות האדריכלית של בית הכנסת והאיכות העירונית סביבו. מבקשים להכניס הוראות בתקנון הוראות לנושא פרסום תכנית עיצוב אדריכלית פתוחה להתנגדויות הציבור
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1, ו-2 לעיל. ובכל מקרה ניתן להוסיף מסחר בקומת הקרקע עפ"י תכנית השימור.	6. התכנית לא מפרטת את זכויות הבניה הניתנות לניוד ואין אזכור למסחר בחזית הדרומית. מבקשים לתקן את טבלה 5 בהוראות ולציין מה הן זכויות הבניה בכל תא שטח ולהוסיף בסעיף 6.4 שתנאי להיתר בנייה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
לדחות את הטענה	התכנית אינה מניידת זכויות וזו אינה חלק ממטרות התכנית.	7. מבקשים לצרף כנספח חו"ד כלכלית שמאית שתייחס לשווי זכויות בית הכנסת.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1, 2, ו-6 לעיל	8. התכנית לא מאפשרת שימושים מסחריים בבית הכנסת בניגוד לנאמר

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

		בדיון להפקדה. מבקשים להכניס לתקנון הוראה המאפשרת שימושים מסחריים, לסמן בתשריט את מיקום החזית המסחרית ולציין את השטח המקסימלי לצרכי מסחר.
--	--	--

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד".
2. להוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
3. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
4. ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.
5. לשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
6. למחוק את סעיף 4.2.2 א, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
- 7.
8. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדי אביטן: מציג את עיקרי התכנית. אורלי אראל: היתה תוכנית 57 ואחריה תכנית 1200 שדרסה את תכנית 57 וקבעה את האזור ביעוד אזור תכנון בעתיד. תכנית 1200 קבעה הרבה אזורים כאזורים לתכנון בעתיד. במקרה הזה סוכם שנשנה את יעוד המבנה למגרש חום ואת המגרש חניה נהפוך לכיכר ציבורית. הראלה אברהם אוזן: עדכון לחברי הוועדה התקבלה ביום 3.3.19 התנגדות באיחור, ההתנגדות הוגשה ע"י המנהל המיוחד להקדש בית הכנסת הגדול. מי שהגיש עו"ד ענר חפץ שהמינוי שלו ע"י ביה"ד הוא מ – 26.2.19, התבקשו לבחון את הארכת המועד להגשת ההתנגדות. הנושא נבחן מבחינה משפטית. במקרה הזה מאחר ומדובר בהקדש דתי שחייב מינוי מנהל מיוחד לצורך הגשת ההתנגדות ונוכח העובדה שהוגשו התנגדויות נוספות שטרם נשמעו ואין בהארכת המועד להגשת ההתנגדות כדי להשפיע על מועד הדיון ההמלצתנו היא לשמוע את התנגדות.

דיון בהתנגדויות

עו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון (מתנגד שהגיש באיחור): מוניתי כמנהל ההקדש. המוסד היחיד שאחראי לזכויות הנכס ושינויים בו הוא ביה"ד הרבני. יש מהלך חשוב לשיפוץ ושיקום ביה"כ והסביבה הקרובה אבל מהלך כזה לא יעשה ע"י הוועדה המקומית לצורך ציבורי ללא הסכמת ביה"ד הרבני. אם הכוונה להעביר תוכנית שמפקיעה את מקור ההכנסה של הקדש זה לא יעשה. אסף הראל: בדיון הקודם היה דיון עם בית הכנסת והגיעו להסכם הלא כן? ראובן לדיאנסקי: מקריא מהדיון הקודם שנתן אלנתן אמר שהגיעו להסכם, לכן לא ברור מדוע הגשתם התנגדות.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

עו"ד ענר חפץ: הגורם היחידי שמותר לו להחליט על נכסים של בית כנסת הוא רק ביה"ד הרבני. התנהל מו"מ אבל ביה"ד הרבני לא קבל טיוטת הסכם. ראובן לדיאנסקי: אנחנו בהליך של תביעה והועדה המקומית עדין לא כפופה לביה"ד הרבני. הראלה אברהם אוזן: אם יש לך פסיקה או חקיקה שאכן תומכים בטענה המשפטית שועדה מקומית או אחד ממוסדות התכנון בארץ לא יכול לקבל החלטה לאשר תוכנית כאשר בתחום התוכנית יש נכס שהוא הקדש וכאשר התוכנית פוגעת בנכס, וזו אמירה קשה, אני מבקשת תימוכין משפטיים לכך. עו"ד ענר חפץ: צריך להפריד בין הסמכות לשיקול הדעת. מבחינת סמכות הועדה המקומית מוסמכת לאשר תביעה שמפקיעה שטח. שאלת הסבירות כאשר יש לנו מקרקעין שמשמש לצורך ציבורי שהם מקרקעין שהם היו בבעלות פרטית שהוקדשו לשימוש לבית הכנסת הגדול לצרכי והם משמשים לצורך ציבורי המקרקעין שמיועדים להפקעה והכנסותיו משמשות להקדש הדתי. והשאלה מבחינת סבירות הדעת האם אפשר להעדיף צורך ציבורי אחד על פני אחר. לא צורך ציבורי דחוף כביש או כד'. לעניין החניון הציבורי עו"ד וילצ'ק יציג אותו.

עו"ד טלי סלטון ישועה: חב' משפ' מרדכי הם בעלים של חלקה 39 111 112. התוכנית משפיעה על הנכס שלנו כי היא הופכת אותו מנכס מקושר לדרכים העוקפות לאי שלא מחובר לשום חלקות. בעריכת התוכנית עשו תוכנית נקודתית על חלקה 40 ובנוסף אתם מציינים במצב קיים את תוכנית 1200 וזה לא המצב המשפטי. תוכנית 1200 קובעת לגבי תוכניות תקפות באזור תכנון בעתיד התוכניות עומדות בתוקפן. רח' הר סיני היה רח' מבחינה סטטוטורית וחיבר לרח' אחד העם מלמטה למרות היותו סגור. למעשה אתם מבטלים את רח' הר סיני ואת הכניסה לאחד העם מבטלים והדבר פוגע בחלקה שלנו. הפגיעה של 44 מיליון ש"ח לוקחים קרקע שיש שם מקומות חניה וזכויות בניה והופכים אותה מנותקת. היום התוכנית קובעת שתהיה כניסה אך ורק לחניון בחלקה הראשונה וסגור לכניסה של כלי רכב והיום יש כלי רכב של ביה"כ שנכנסים.

אורלי אראל: המקום סגור כי עובר קו הסגור.
עו"ד טלי סלטון ישועה: המבנה שלנו הוא מבנה לשימור ואנחנו זכאים ל-6 מקומות חניות במגרש. אם מונעים את הכניסה עוד מטר קדימה יש כאן פגיעה חמורה. יש כאן עסקים פועלים, לנו יש מאות מטרים זכויות לבנות ואפשר למצוא פתרונות אם יש למישהו שטח כלוא ולדעתנו זה שגוי להשאיר את המצב כפי שהוא. גם לתחם את השעות וזה פוגע בנו. זו תוכנית שחושפת את הועדה לתביעות 197. לא ראינו מניעה או סיבה לא לעשות חניון תת קרקעי למה שהתוכנית לא תאפשר. התוכנית אומרת שהכל יעשה בתוכנית עתידית אבל אין שקיפות.

עו"ד אליהו וילצ'ק: אני מייצג את חב' רסקו והתוכנית פוגעת בחניון שנמצא במקום שם שקיים משנות ה-60. מקריא מתוך ההתנגדות שהגיש. התוכנית לא עושה דבר, זכויות הבניה נשארות. מתברר שישנה מצגת שהוצגה לחברי הועדה בה מראים איך ומכח מה עומדים לבנות ביה"כ מחדש. וכל הדברים מוסתרים מעיני הציבור. אין כאן שיתוף ציבור אמיתי. איך יהיו שטחים תת קרקעיים מכח מה? איזה אחוזי בניה יהיו? כל הדברים הללו מוסתרים מהעין. מדוע נשארות הקולונדות בצד המערבי שהוא הצד שלנו וידוע שיש כוונה לבנות משרדים וחדרים נוספים לכל מיני שימושים שלא קשורים לבית הכנסת. לא ידוע דבר בלי לידע את הציבור. כל השימושים כגון אולמות שמחות אירועים הדברים הללו לא ברורים. לגבי החניה כל פעם כן נותנים רישיון עסק או לא. המצב המשפטי שקיים במקום הזה חניון. לוקחים חניון קיים שועדת ערר הכירה בו והעירייה מבטלת אותו. בשנת 2015 היה דיון פתוח הסביבה ובין היתר מאושר חניון של בית הכנסת וב-2019 מדברים על הסעת המונים. החניה הזו ביה"כ נהנה מדמי שכירות למקומות החניה. אבל העירייה צריכה להבין יש עתיד ועבר כשבונים מבנים חדשים אני כקונה יודע שאין חניה ובוחר את הבחירה. כאן יש חניה מזה 60 שנה לנכסים של אנשים ופתאום לוקחים את החניה זה דבר שלא יעשה. חייב פתרון ולא להפלות אותנו מחלקה 21 שיש להם חניון תת קרקעי ואפשר לתת הוראה לבנית חניון תת קרקעי.

עו"ד שוב: ההתנגדות שלנו מתבססת על מישור הזכויות. המינימום הוא שנדע מה הזכויות שהיו מקודם. התוכנית מפקיעה זכויות וקובעת שלא תהינה זכויות וזכותנו לדעת מה שווי הזכויות. החניון אולי שווה 5000 מ' זכויות אתם מבצעים הפקעה של שטח לטובת הציבור, מישהו אמר לשלם על זה, כמה צריך לשלם על זה? אולי אתם מבצעים הפקעה של שטח מישהו אמר לשלם על זה. כמה זה עולה לי כאזרח. הפגיעה הכלכלית בביה"כ היא כבדה. וכאשר הפגיעה נבדקה אבל איש לא ראה את תוצאות הבדיקה. ואם ישנה הפקעה אני כמתנגד צריך לקבל מיידע לגבי הערכים. אין שום הגיון להפריד בין התוכנית לניוד לתוכנית התכנונית. ההפקעה אין הצדקה לה כי ההצדקה לה היא לשלוט על השטח שקרוב לביה"כ. אין הצדקה להגביל את השימושים בביה"כ.

מיכל ברזל כהן מטעם ירוק וגם בטון: השכונה שלנו פלורליסטית וביה"כ משרת הרבה תושבים. חלק מהדברים שהגשנו בהתנגדות לא קבלנו מענה. אנחנו מתנגדים לחניון תת קרקעי מתחת לכיכר. חשוב שהשצ"פ שיהיה מוגן סטטוטורית. בת"א היום יש הכחדה של אלפי עצים. ירוק וגם בטון מבקשת לחזור לתוכנית המקורית דובר שיהיה שם גן ירוק. לצערנו אין אין פירוט של הקיף זכויות בתוכנית המוצעת ומבקשים לדעת את עלות ההפקעה לציבור. חשוב לתת לביה"כ שימוש מסחרי שיהיה לערכי יהדות ויודאיקה. אנחנו רוצים לדעת עם הזכויות שהיקפם לא ברור. לא ברור מי הבעלים של הקרקע? אסור לקדם שום דבר בלי שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22'

מענה להתנגדויות

אורלי אראל: ביה"כ הוא אחד מהאתרים החשובים ולכן הוא בנין לשימור וגם תוכנית צ' לא חלה עליו. ביה"כ ראוי שישב במרחב ציבורי פתוח לקהל הרחב. הקו הסגול שאמור לעבור באלנבי אפשר לגשת לתכנון מחדש של המקום הזה ויגרום להוצאת כלי הרכב הפרטיים כמו בעוד מקומות בת"א ופתוח לכיכר ציבורית. לגבי ההסכם שאכן בדיון להפקדה הצגנו וחשבנו שההסכם עומד להיחתם, אבל לא ברור מי הבעלים רמ"י או ההקדש.

אלי לוי: סוגיית הקרקע היא בבעלות קק"ל יש הוראת הקדש ע"י נאמנים שמונו ע"י ביה"ד הרבני. קדמנו טיוטת הסכם שמטרתה שיפוץ של ביה"כ והשארת השימור. יש הסכמה לגבי התכנון והתקדמנו לנושא ההסכם עד כדי טיוטא שישית. עלו שתי בעיות ביה"ד הודיע שהחליפו עו"ד ומונה עו"ד אחר. אחת הבעיות היתה איך עיריית ת"א מעבירה כספים ותורם מעביר כסף לשיפוץ נכס שהוא איננו עירוני. גיבשנו מתכונת ומחכים לאישורו מביה"ד הרבני. ברגע שזה יאושר נוכל להעביר את הכספים לעניין השיפוץ מה גם מחכים לאישור התוכנית הזו. בעייני אין קשר חובה בין הגשת הבקשות לעניין אישור התוכנית. ההסכם נותן מענה לאפשרות של ניהול ביה"כ בעתיד עקב מצוקות כספיות שנובעות מאי הפעלת החניון. עיריית ת"א משפצת את ביה"כ באמצעות קרן ת"א לפתוח חיצוני. השבת השימור לקדמותו ע"י תיקונים נדרשים והמשך ניהול ביה"כ כפי שמתנהל ע"י ההקדש.

ראובן לדיאנסקי: כלומר עיריית ת"א תממן את ביה"כ לאור ירידה מהכנסות. מדוע שלא יהיו לנו אחוזים מתוך ביה"כ למה לא 50% ו50%

אלי לוי: מכיוון שמדובר בהקדש אי אפשר להעביר הקדש לעירייה והרעיון היה שאנחנו נמונה כנאמנים בתוך ההקדש וכך יהיה פיקוח ובקרה על הכספים וככה יהיה פיקוח. חלק מהפתרון הכלכלי הוא כן לבנות חנויות.

מלי פולישוק: העירייה נכנסת להכנסות של אירועים.

אלי לוי: להקדש יש נאמנים והעירייה לא נכנסת לנושא של האירועים.

אדי אביטן: נכון לעכשיו יש את התוכנית הזו שמשנה ייעוד, התכנית שתקודם בעתיד תנייד זכויות. שינוי את היעוד ובעתיד יהיה ניוד זכויות של שימור ושיפוץ ביה"כ והוספת חנויות בדופן הדרומי של מסחר אבל זה לא חלק מהתוכנית הזו. לגבי כליאת מגשים - אנחנו מבטלים את החניות, נאפשר מספר חניות קטן לטובת באי בית הכנסת, בכל מקרה נושא החניות ידחה לשלב ההיתר. אנו לא נבטל חניות שניתנו בהיתר, נאפשר פריקה וטעינה בשעות מסוימות ביום. ממשך לקרוא את התשובות מתוך הדפדפן. ראובן לדיאנסקי: האם יש תקן חניה אפס לביה"כ? כי לדעתי לא צריך להיות מקום לחניה. אדי אביטן: ממשך במענה להתנגדויות.

תגובת המתנגדים

עו"ד ענר חפץ: חוזר על הטענה כי התוכנית לא תצא לפועל בלי אישור של ביה"ד הרבני.

עו"ד טלי סלטון ישועה: חוזרים על כל טענות הכתובות. בהתנגדות שלנו אנחנו מתייחסים לכך כי יש כניסה לחלקה הראשונה שיש חניון תת קרקעי מיד לאחריה החלקה שלנו אנחנו מבקשים לחנות אך ורק במגרש שלנו. לכן לא צריך להפלות אותנו מבאי בית הכנסת ולתת לנו להחנות במגרש שלנו. אמרתם שהתכנון של הכיכר יהיה בתוכנית עיצוב אדריכלית ואשמח לשמוע את התכנון העתידי. כן המלצתם להרחיק את ביה"כ 4 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין שאת מציעה לעשות שיתוף של כל הציבור התל אביבי.

טלי סלטון: הדברים המהותיים יהיו בתוכנית בדיוק כפי שאתם דורשים מאדריכלים.

עו"ד וילצ'יק: מצטרף לדברי ענר וסלטון. התוכנית לא בשלה ולא צריך אותה. מדובר בתוכנית נקודתית על מגרש אחד ולכן אפשר לתכנן תכנון אחד עם תוכנית עיצוב אחת, הרי תוכנית העיצוב לא שקופה לציבור. מדובר על מגרש בודד למה לפצל. נאמר שניתן פריקה וטעינה נראה, ינתנו חניות אולי נראה בתוכנית הבאה. תבואו עם תשובות קונקרטיות נכונות עם שקיפות לציבור.

עו"ד שוב: התוכנית הזו לוקחת עשרות מיליוני שקלים של רכוש ביה"כ באמצעות תוכנית השימור, הדבר לא הגיוני. אל תגעו במקום הזה תנו להקדש להגיש את התביעות שלו. בנוסף נכנסת לרשימת שימושים יש חדרים של חזנים ורבנים זה מותר או לא לפי התוכנית. הפתרון צריך להיות אזורי ולו מהסיבה על צורך לשמור צביון בית הכנסת.

מיכל כהן ברזל: התוכנית מייצרת לכאורה יש מאיין זכויות לניוד מהאזור המבוקש בעיר נבקש שלא ישתתפו חברי ועדה מקומית שעלולים להיות בניגוד עניינים.

ליאור שפירא: זו היתה הערה מיותרת.

מיטל להבי: עו"ד טלי סלטון העירה הערה לגבי היכולת לחנות בתוך החלקה שלה האם הקו הכחול נוגע או משנה בחלקה שלכם.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: ביה"כ הגדול הוא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2560 ב ולכן המבנה כמו שהוא אין עליו תוספות של זכויות בניה. הקשתות יהרסו. תוכנית השימור נתנה תמריצים לניוד, ולכן

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - - '22-0013

המבנה הזה יש בו זכויות של בניה לניוד ובהתאם לתוכנית השימור ינוידו הזכויות. אם לא היינו עוסקים בהקדש הבעלים היה יכול לנייד אותו. העובדה שמדובר בביה"כ שהעירייה עוזרת לשימור שלו עושה את הדברים מורכבים יותר. כל מה שקשור לנושא התוכנית הנוספת זו אותה תוכנית ניוד. תוכנית השימור מוסיפה שימושים והתוכנית הנוכחית כפופה לתוכנית השימור. לכן ניתן יהיה בהיתר בניה לעשות שימושים מסחריים בהתאם לתוכנית השימור ולכן לא צריך לעשות תוכנית בשביל זה. במקום מופעל חניון שנים רבות שחלקו משמש את באי בית הכנסת וחלקו משמש את הציבור הרחב. ב1997 הועדה המקומית קיבלה החלטה בבקשה לשימוש חורג וסירבה לשימוש של חניון. עמדתנו המשפטית היא שאזור לתכנון בעתיד זה יעוד קרקע מחייב ע"ד סלטון הזכירה את תוכנית 1200 ואמרה שיש החלטה של ועדת הערר שמדובר באות מתה, אך לעמדתנו המשפטית האמירה היא לא נכונה וישנן החלטות התומכות בעמדתנו. כפי שאמרתי היתה החלטה בועדה המקומית לא לאשר שימוש חורג לצורך חניון על החלטה זו הוגש ערר. בדיון בועדת ערר ב"כ העוררת "רסקו" אמר שהחניון משרת את בית הכנסת המפיק הכנסות צנועות ואינו מופעל כעסק למטרות רווח. (מקריאה את סעיפים 3 ו-6 בהחלטה ועדת הערר לגבי השימוש החורג). לכן ועדת הערר קבעה שאין לראות בשימוש ברחבה לחניה משום שימוש חורג "וזהו בכפוף לכך כי לא נעשה סו שימוש לצרכים מסחריים". לימים שבאו לבקש רישיון עסק משום מה נתנו רישיון עסק למרות החלטת ועדת ערר. וכשבאו לחדש את רישיון העסק לא אישרנו ודרשנו הליך של שימוש חורג. הנושא הגיע לביהמ"ש והגענו להסכמות שנבחן את הסוגיה. מה שחשוב מבחינה תכנונית הוא שאין פה חניון עסקי שיש זכות להמשיך לעשות בו שימוש ע"פ התכנית התקפה. אותה זכות שטענו לה המתנגדים אין זכות כזו. בסופו של דבר שטח ביה"כ הפך לחום ולפי התוכנית שהופקדה אי אפשר לעשות חניון מתחת לכיכר העירונית זה המצב התכנוני. לסיכום: התוכנית שינתה את יעוד הקרקע עליה בנוי ביה"כ והפכה אותו לשטח חום וקבעה שלא חלה בתחומה תוכנית צ' כך שהזכויות החלות על ביה"כ הן הזכויות שקבעת תוכנית השימור וקבעה יעוד של כיכר העירונית ללא קביעת זכויות בתת הקרקע לחניה כך שאין חניון.

עמי אלמוג: הקרקע בחכירה של קק"ל להקדש ביה"כ מדובר על כל חלקה 40 שכוללת את ביה"כ ושטח החניה שבחוזה נאמר שהוא רק לבאי בית הכנסת בלבד. הפיכת השטח לשצ"פ זה נכון כי ביה"כ הפך את השטח למסחר ולמעשה הפר את החוזה. לגבי שימושים מסחריים אני מבקש שהנושא יובא בעתיד לדיון במינהל. המנדט שניתן להקדש הוא אך ורק לביה"כ ולא לשטחים מסחריים ואם יש כוונה לעשות שטחים מסחריים ראוי שבמינהל ידעו את זה. לא בטוח שנוכל לאפשר את החנויות. מיטל להבי: תכנית 2650 גוברת על צ', מפריע לי השימוש של ישיבה ואני חושבת שצריך לאסור לינה בביה"כ.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה מתקנון התכנית המופקדת: שימושים- בביה"כ ושימושים ופעילויות נלוות לביה"כ כגון: עריכת טקסים, ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי. מיטל להבי: אפשר לאסור לינה בתב"ע? אני לא מאמינה בתכנית 1200. מה זה שצ"פ מבונה? אם זה שטח מבונה ואין עצים אז למה לא לעשות חניה אולי להפעיל ע"י אחוזת חוף. ראובן לדיאנסקי: זה המקום הכי מוטה תחבורה ציבורית גם היום. אורלי אראל: מדוע שלא יהיה עצים זה לא שטח מבונה זו כיכר עירונית. מיטל להבי: אני מבקשת את נספח פתוח ועיצוב נופי ומבנה שיגיע לכאן. אורלי אראל: יש את זה בתוכנית השימור לא צריך את אישור הועדה. הראלה אברהם אוזן: הרעיון בדיון פנימי שמאפשר לכל חבר ועדה להתבטא באופן חופשי. (מסבירה את מהלך דיון התנגדויות).

אסף הראל: מה הבדל בין כיכר עירונית לשצ"פ? מי הבעלים של האחוזים שמקבלים מהשימור? הקולנודה של המסחר שתשאר- למה היא נשארת ואיפה היא תהיה? אורלי אראל: כיכר עירונית לעמדתנו מייצגת שצ"פ - בתכנית הזו המשמעות היא גינה. חלק מהסיבה שלא חתמו על הסכם עם ביה"כ כי לא ברור מי בעלי הזכויות רמ"י או העמותה. עמי אלמוג: יש חוזה ראשי של קק"ל מתחתיו ההקדש והחוזה עם ההקדש. אורלי אראל: מי יקבל את הכסף? עמי אלמוג: ההקדש.

אורלי אראל: מדוע מורידים את הקולנודה? כי אנחנו רוצים להשאיר זיכרון היסטורי ורצינו להשאיר חזית פעילה פתוחה לכיכר.

ראובן לדיאנסקי: מצטרף לדברי מיטל שלא נאפשר לינה בביה"כ. בנוגע לחניה היתה הצעה בדיון הקודם אושר שיהיו רק עד 10 חניות - הדבר לא ברור. אני התנגדתי להחלטה הזו. המקום הזה לא צריך להחיל חניות בכלל, כמו שבבי"ס אנחנו לא מקנים חניות. צריך לצמצם את החניות במיוחד במקומות כאלה. הראלה אברהם אוזן: מקריאה סעיף 6.2 בתוכנית המופקדת שאם יהיה תקן חניה הם ישמשו את באי ביה"כ. מה שחל כאן היא תוכנית השימור והיא יכולה להקטין את תקן החניה ואפילו לקבוע לאפס. התוכנית הזו לא הכניסה חניות אבל כל זאת הוא לשלב ההיתר. ראובן לדיאנסקי: האם יש תקן חניה ומהו? לענין השצ"פ - אני רואה את השילוב בין אזור מבונה לאזור עם עצים זה דבר נכון גם באזור בית הכנסת.

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22

מלי פולישוק: הרחבה סביב ביה"כ חשובה לא פחות מביה"כ מה שייתן את הנראות והפאר שלו, ולכן צריך לנקות את סביבתו וצריך למצוא את הפתרון לפריקה והטעינה. לדעתי משרד הדתות צריך לתחזק את המקום. יש להכניס בהוראות התב"ע את השימוש בתת קרקע ושתהיה אפשרות לבנות בתת קרקע הדבר יעלה את הערך.

אורלי אראל: אבל מדובר בשימוש ציבורי ואז אני לא יכולה להפקיע כי הדבר לא שימוש ציבורי אופירה יוחנן וולק: בהחלטה שלנו צריך לשים לב על מס' חניות לבעלי מוגבלות בניידות. הראלה אברהם אוזן: לפי התקן של בית תפילה או מועדון אשרתם את תקני החניה כרגע מקום חניה ל1 לכל 100 מ"ר. אין תקן אפס. ברגע שכתוב מספר מירבי אפשר לרשום אין חניה בכלל. מיטל להבי: מה גודל המבנה? מציעה לשנות את שעות הפריקה והטעינה מהבוקר ללילה. ציפי ברנד: בבוקר הדבר גורם לפקקים. מיטל להבי: תוסיפו בתיאום עם רשות התמרוך. הראלה אברהם אוזן: בתוכנית נוסף פריקה וטעינה באישור רשות התמרוך. ליאור שפירא: מורידים את המילים בשעות הבוקר. הראלה אברהם אוזן: למועדון ספורט נתת מקום חניה לכל 250 מ"ר ליאור שפירא: יש למחוק את המשפט לשעות הבוקר.

החלטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחוו"ד מהנדס העיר ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

9. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב בהוראות התכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד".
10. להוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
11. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
12. ולהוסיף הערה בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהוו מטרד לשכנים.
13. לתקן את סעיף 4.2.2 בהוראות התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
14. למחוק את סעיף 4.2.2 א בהוראות התכנית, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
15. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, נורי מאיה, ציפי ברנד, מיטל להבי.

דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

מצ"ב החלטת ועדת הערר שהתקבלה בעררים שהוגשו נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית "בית הכנסת הגדול".

ועדת הערר קיבלה את העררים וביטלה את התכנית מהטעמים המפורטים להלן:

א. ועדת הערר דחתה את טענתנו לפיה מטרת התכנית הינה רק לשנות את ייעוד המגרש משטח לתכנון בעתיד לכיכר עירונית, למבנים ומוסדות ציבור. לשיטתה, למעשה, התכנית מבטלת רחוב שנקבע בתכנית 57 ולא בוטל בתכנית 1200, וזאת ללא התייחסות הולמת להסדרי התנועה והחנייה של המקרקעין הגובלים תוך שהינה הופכת אותם למגרשים כלואים ללא גישה לכלי רכב ומבלי להציג את הצורך הציבורי העומד בבסיס התכנית לכיכר עירונית כייעוד העומד בפני עצמו.

ב. ועדת הערר סברה כי אין מקום לאשר תכנית נקודתית שכל מטרתה יצירת כיכר עירונית והיה מקום להציג תכנון כולל ומלא של המתחם בכללותו לרבות המגרשים הגובלים. למצער, היה מקום להציג תכנון המפרט את ההיבט התנועתי ואת היבטי העיצוב והפיתוח. לשיטת ועדת הערר עובר להפקדת התכנית היה צורך בהכנת נספח תנועה המתייחס, בין היתר, לבינוי הגובל ולגישה אליו.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
10 - 0013-222ב'	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

ג. ועדת הערר קבעה כי התכנית אינה כוללת מידע מספק לצורך אישורה שכן אינה כוללת הוראות הנוגעות לשימושים המפורטים ולבינוי המתוכנן.

ד. ועדת הערר דחתה את טענתנו כי פתיחת החניון ברוטשילד 1 היוותה את ההזדמנות להפוך את כיכר בית הכנסת למקום ציבורי שוקק חיים. עוד ציינה ועדת הערר כי אין במדיניות העירונית בדבר עידוד התחבורה הציבורית כדי להפוך את רחובות העיר לכיכרות עירוניות בשם הרצון לקדם תחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית.

ה. לשיטת ועדת הערר התכנית אינה קובעת הוראות ברורות לעניין הייעוד של כיכר עירונית והשימושים המותרים בה, התכנית אינה מפרטת את הוראות הפיתוח, הבינוי והעיצוב של הכיכר, כאשר ברור כי היעדר הוראות אלה עלולה להימנע גישה לפריקה ולטעינה לעסקים הקיימים במגרשים הגובלים. העברת הפירוט לשלב תכנית העיצוב והוצאת היתר הבנייה אינה ראויה נוכח אופייה של התכנית ותפגע בזכות הטיעון של העוררים ללא כל הצדקה.

בהתאם לכך מבקשים להגיש בקשה לזכות ערר לוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נווה שאנן : מרחב צפון המנורה, הקונגרס ומרחב צ'לנוב.



שטח התכנית : כ-400 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
22-23,37-39,54,57	20-21,31-36,40-52,55-56	6894
88	1-8,10-47,49-82,84,86,89	6943
65,113,115,139	1-14,19-22,25-28,66,68-73,77,79-82,101-103,111-112,137,141-142,144-145,147-148,155,157-158	ש6944
	כל החלקות	ש6945
63	1-24,26-42,45-62,64,68-72,75-80,82-83	6946
78	51,60	ש6946
149	1-10,13-16,21,23,55-56,59-61,64-66,70-78,80-96,98-103,106-107,112,115,117-122,126-127,131-132,144-145,148,150-156,161-163,169,171-177,179,181,183,185-189,191-194,1151	ש6947
6,27,193,197	7,9-10,12-16,21-22,26,36-41,43-44,47-49,52-56,58-65,67-70,72-73,76-83,86-87,92-100,102-103,106-107,112-114,116,118,157-159,165,172-175,180-183,190-191,194-196,198-201,205-217,220-223,225,227,230-231	ש6948
302		6972
8	24-28,34-35,38-40,51-53,55-73,76-77,79-81,83-88,90-95,97-103,105-106,108-118,120-121,123-127	6975

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	11 - - '22-0013

29,52,70,187,24 3	53-69,71-72,281	6977
525		ש7051
147		7061
11		8939
4		8940
36-37	5-20,23-35,38,42-43,46-57,64-65	8941
42-43,50	17-40,46-49	8942
	כל החלקות	8944
46,51		8984
34		8988
37		8989
	כל החלקות	9020
	כל החלקות	9021
	כל החלקות	9029
1,28,30	2-5,8-27,32-35,37,39-40	9032

מתכנן: מח' תכנון עיר יפו והדרום, היח' לתכנון אסטרטגי, מח' רישוי.
יזם: וועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עירייה

רקע היסטורי:

שכונת נווה שאנן הוקמה בשנות ה-20 על אדמות פרדסים מזרחית ליפו בקרבת נחל אילון. מאחורי הקמת השכונה עמדה אידיאולוגיה חברתית כלכלית, הרואה ערך בחברה יצרנית שיתופית כפי שהתבטאה במודל "עיר הגנים" של מתכנן הערים הבריטי אבנעזר הווארד. בשונה מתפיסתה של שכונות מרכז העיר שיועדו למגורים, תושבי שכונה זו הקדישו עצמם לפעילות יצרנית וחקלאית שתספק את צרכי השכונה והיישוב. עם הזמן והקשיים נזנחה התפיסה החקלאית ובמהרה קיבלה השכונה אופי יצרני-מסחרי שמתקיים בה גם כיום. בהתאם לאופי התפקודי בשכונה השתמרו גם הפרצלציה וגם עקרונות בינוי רבים שאפיינו את התכנון המקורי.

לאורך השנים התייצבה פריסת השימושים היצרניים בשכונה למלאכה ותעשייה זעירה וקיבלה משנה תוקף בתכנון הסטוטורי מנדטורי ובתכניות מאוחרות. אזור המגורים בצפון המנורה וצ'לנוב אופיין כרקמת מגורים עם קומת קרקע למלאכות, אומנות ומסחר ודפנות השכונה ואזור שוק עלייה אופיינו כאזורי מלאכה, אחסנה וייצור. במקביל הושפעה השכונה מהקמתן ותפקודן של התחנות המרכזיות הישנה והחדשה שהשפיעו רבות על תפקוד השכונה.

מצב השטח בפועל:

כיום שכונת נווה שאנן נמצאת בתהליכי תכנון ופיתוח משמעותיים במרחבי התחנות המרכזיות, דפנות המלאכה ומרקמי המגורים.

מרקמי המגורים באזור "צ'לנוב" ו"המנורה" מתחדשים ביוזמה פרטית בהיתרים לפי תכניות מאושרות ותמ"א 38 לרוב על מגרשים בודדים. מהלכים אלה מאפשרים לשכונה להתחדש בצורה אורגנית באופן ששומר על איכויות הבינוי המירקמיות בבינוי של עד 6.5 קומות.

- מאפייני הפרצלציה והבינוי המקוריים, במתכונת עיר גנים, נשמרים בשכונה עד היום ובפיתוח החדש:**
- חלוקה לבלוקים עירוניים בגודל אחיד יחסית, התחומים מארבעת עבריהם ברחובות ובעלי גישות אל פנים הבלוק בין הבניינים.
 - מגרשים בגודל ממוצע של כ- 400 מ"ר עבור מבנה בודד
 - בינוי בניין אחד בכל מגרש, עם מרווחים בארבעת כיווניו במתכונת של עיר גנים. העמדה המאפשרת אוורור ותאורה של פנים הבניינים, ופיתוח שטחים ירוקים ומחלחלים במרחב הפרטי-משותף, בהיקף הבניין.

- מבנים מקוריים בני 3-4 קומות.

מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ברמה הארצית והמטרופוליטנית. את המרחב חוצים שני קווים של הרכבת הקלה (קו רק"ל סגול: מזרח-מערב וקו רק"ל ירוק: צפון-דרום), בלב המרחב מצויה התחנה המרכזית, ובדופן המזרחית שלה תחנת רכבת ישראל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 - אזור 802.

צפון המנורה: אזור מגורים לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1-2, תעסוקה 1. בקומת הקרקע יותרו רק שימושים המותרים בחזית מסחרית (ס' 3.4.3). רח"ק מרבי 3.5. גובה בינוי עד 8 קומות. **מרחב צ'לנוב - אזור מגורים בבניה עירונית.** בחזית קומת הקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, ושטחים לשימושים ציבוריים. רח"ק משתנה בין 2.5-4. גובה בינוי עד 8 קומות, 10 קומות בדופן הר-ציון.



מדיניות עירונית לתמ"א 38 - בהריסה ובנייה ניתן להגיע

לבינוי בגובה 7 ק' (כולל קומת גג). בתוספות בנייה, ניתן להגיע לתוספת 2.5 ק' לבינוי מגורים, ותוספת קומה 1 למבנה תעסוקה. קווי בניין ע"פ התכנית התקפה- וועדה מקומית רשאית לאשר הקלה בקווי בניין ב-10%.

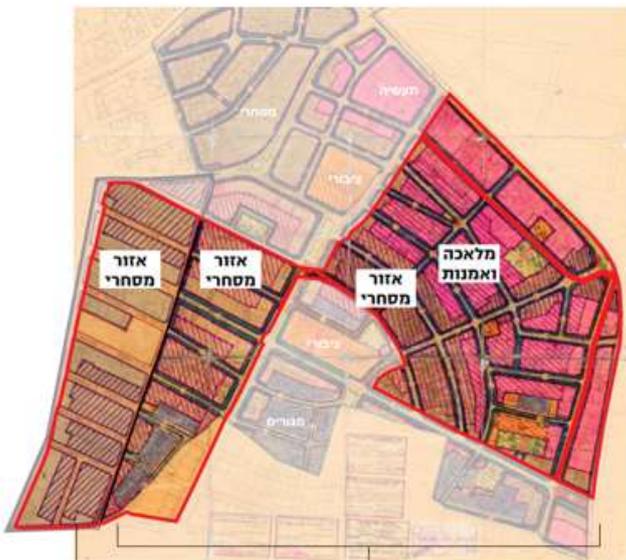
מדיניות 9004 (הגדרת גודל דירה מינימאלי בפלורנטין ובמתחם התחנות)-גודל דירה מיני כולל יהיה 50 מ"ר (עיקרי + שירות בתחום הדירה).

מצב תכנוני קיים:

תכניות ראשיות:

תכנית 44 (1941) – תכנית מתארית לכל אזור מרכז ודרום העיר תל אביב. אזור צפון המנורה מיועד להיות אזור תעשייה עם רחוב נווה שאנן כרחוב מסחרי. מרחב צ'לנוב מוגדר כמרחב מגורים עם שימושי מסחר ברחובות המקיפים: סלמה, העלייה, דרך יפו, ולוינסקי). במרחב זה מיעוט שטחים ציבוריים, השטח העיקרי הוא גינת לוינסקי.

תכנית אף (1945) ותכנית 156 (1946) – שתי תכניות המשנות את ייעודי הקרקע בנווה שאנן: צפון המנורה כמרחב לתעשייה, מלאכות, אומנויות, מסחר ומגורים. מרחב צ'לנוב מסחרי בעיקרו, עם מיעוט מגורים בדופן רחובות חזנוביץ' ורח' הקונגרס (מודגשים בכחול בתשרית)



תכנית | (44) 156
1946

תכנית | F
1944-5

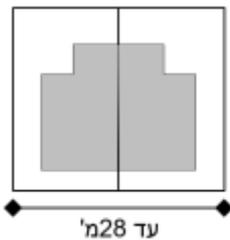
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/מימוש זכויות מתמ"א 38.
- המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:
1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף
 2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע
 3. הגדרת תמהיל מגורים.

עיקרי הוראות התכנון:

1. קביעת הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות בהיתרים המוגשים לפי תמ"א 38 או/ו הכוללים הקלות:

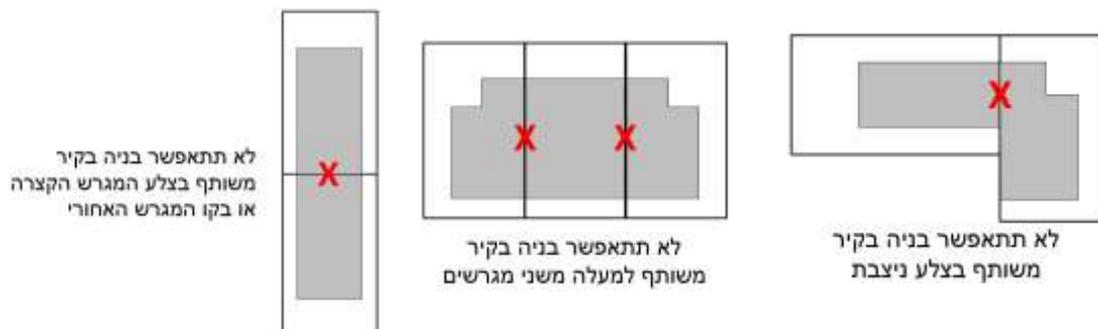


המלצה תכנונית חיובית לבנייה בקיר משותף, תינתן במקרים הבאים:

- בקשת רישוי בה הרוחב המצטבר של החזית של שני המגרשים המבקשים לא עולה על 28 מ'.
- בקשת רישוי להריסה ובניה מחדש במגרשים שערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף כדין. (במקרה זה לא תחול המגבלה של 28 מ' המופיעה בסעיף).
- בבקשות לתוספת בניה בהן הבניין הקיים בנוי בקו 0 צידי (חלקי) ניתן יהיה להמשיך בניה בהתאם לקיים עם המגרש השכן. במקרה של בניין קיים בקיר משותף עם בניין סמוך, ניתן יהיה לבקש קיר משותף עם אותו הבניין בלבד.
- הבנייה בקיר משותף היא בדופן הארוכה של שתי החלקות.
- התנאים להלן אינם מהווים תנאים מצטברים

המלצה שלילית לקיר משותף תינתן במקרים הבאים:

- בבקשה לבנייה בקיר משותף בצלע המגרש ניצבת
- בנייה בקיר משותף בצלע המגרש הקצרה או בקו מגרש אחורי
- בנייה בקיר משותף של למעלה משני מגרשים. הוראה זו לא תחול על בנינים הבנויים בקיר משותף על כמה מגרשים ערב הבקשה להיתר



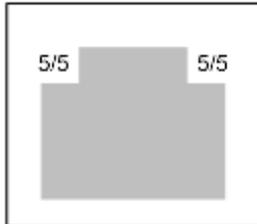
לא תתאפשר בניה בקיר משותף בצלע המגרש הקצרה או בקו המגרש האחורי

לא תתאפשר בניה בקיר משותף למעלה משני מגרשים

לא תתאפשר בניה בקיר משותף בצלע ניצבת

הנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף:

- בהיתרים בבנייה בקיר משותף, לא יומלץ על מתן הקלות בקווי בניין, צדיים ואחוריים, לרבות קווי בניין מוקטנים שאותם היה אפשר לקבל לפי תכנית F סעיף מס' 15, בנוסף על קו הבניין המשותף, לרבות ממ"דים.
- הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי גמר ופרטי בניין.
- יתאפשר גרעין משותף וריכוז מערכות המשרתות את שתי החלקות.
- קיר משותף יתאפשר בתנאי שיתוכנן מרתף משותף וכניסה אחת משותפת למרתף במסלול של הקלה ורישום זיקת הנאה הדדית.
- יתוכננו מגרעות בפינות הבניין הפונות אל פנים הבלוק – בהתאם למופיע בשרטוט- באמצעות נסיגה של 4 מטרים להבטחת מרחב פעיל בפנים הבלוק. הנחיה זו גוברת על מימוש זכויות תמ"א 38.
- יש להבטיח שטח קרקע בהיקף 15% לחלחול מי נגר בתחום קווי המגרש בחלק העורפי של המגרש ליצירת רצף שטחי חלחול עם המגרשים הסמוכים. שטח זה יהיה פנוי מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- יש לרכז מתקני אשפה וגז כך שכל שני בניינים יחלקו מרחב תפעולי ויותר את החזית הצידיית הנגדית פנויה משטחי תפעול וחופשית לתנועה.
- הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה בתחום הבינוי.



המלצות לאיחוד חלקות

- יינתנו במקרים שהאיחוד המבוקש מייצר מגרש ששטחו לא עולה על 400 מ"ר - כדוגמת המגרש הממוצע בשכונה.

2. שימושים בקומת הקרקע:

- בבקשות להיתר להריסה ובניה לפי תכנית תקפה, אשר כוללות הקלות או בקשות המוגשות לפי תמ"א 38, בקומת הקרקע יותרו שימושים שאינם למגורים בלבד שימושים אלה יהיו בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכניות הראשיות מלבד מגורים.
- קומת הקרקע תהיה בגובה נטו של עד 5 מ' וגובה הקומה ימדד מ0.00 של המדרכה הסמוכה.
- בהיתר לתוספת בניה מכוח תמ"א 38 ובקשה הכוללת הקלות, ניתן לשמור על שימושי המגורים בקומות הקרקע במידה וישנם כדן.

3. תמהיל יח"ד (שינוי מדיניות 9004)

- כל השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחי שירות משותפים מחוץ לדירה.
- שטח דירה ממוצע יהיה 70 מ"ר.
- שטח דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר (דירה זו צריכה לעמוד בהגדרתה בחוק)
- התמהיל והצפיפות יחושבו מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים בבניין, כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג'1.

4. תקן החניה:

- לעת הוצאת היתר בנייה, יומלץ לאשר הקלה מתכנית ח' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 באחד מהמקרים הבאים, ובהתאם למוגדר בתקן החניה הארצי: במרחק של עד 300 מ' מקו מתע"ן פעיל, בבניין שכל הדירות בו קטנות מ80 מ"ר (עיקרי+שירות)

5. הערות כלליות:

- בגושי שומה בתחום המדיניות יש להציג מפת המדידה לאחר הסדר מול מפ"י

התוכן	מס' החלטה
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	11 - - '22-0013

- הוראות סעיף 2 ו 3 לא יחולו על מגרשים בייעודי מגורים.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לאשר את מסמך המדיניות

התוכן	מס' החלטה
2307-0884080 תא/מק/4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה	27/04/2022
דיון בהתנגדויות	12 - - 0013-22

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: מערב שכונת התקווה בגבולות חלקה 139.

ממערב - חלק קטן מרחוב תדהר, מצפון - צומת הרחובות רותם, חנוך וגואל, ממזרח - רחוב למואל ומגרשי המגורים בעברו המזרחי, מדרום - רחוב יקותיאל.

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	139	

שטח התכנית: 8.07

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורשטיין

מנהלי התכנית: איילה רונאל אדר'

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת (מושעא) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. חלקה 139 כוללת כ- 30 בניינים המשמשים למגורים. כמחציתם אופיינו כבתים פרטיים ומחציתם משותפים (עד 3 קומות).

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

התוכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.

התוכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה כבישים ומייצר שצפים חדשים.

פירוט יעודים:

מגורים ב'

מתחת לפני הקרקע: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1. לא יותרו מגורים בתת הקרקע. תותר זיקת הנאה לציבור בתת הקרקע לצורך יצירת מעבר ציבורי.
קומת קרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה.
שאר הקומות מעל קומת הקרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'3 ו- ג'3א.

מבנים ומוסדות ציבור

מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, ושירותים עירוניים. (קיים בתוכנית כמגרש השלמה למגרש מחוץ לגבולות התכנית. תכנית זאת לא מגדירה זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור)

זכויות בניה:

זכויות הבניה במגרשי המגורים בתוכנית הינן בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית 2215, ובכפוף לתוכנית המתאר תא5000.

100% בנייה במגרשי המגורים. כמו כן התוכנית קובעת תמריצים לבנייה חדשה על-ידי מתן זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על מגרשי המגורים הראשיים יקבלו 140% זכויות בניה. בנוסף נקבעו התמריצים הבאים: עד 15% באיחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלות

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,095 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	20 מ"ר
שצ"פ (שביל)	354 מ"ר
מגורים ב'	4,592 מ"ר
סה"כ	8,062 מ"ר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א.1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לטבלה 5 ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מבניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 1:0.8

איחוד מגרשים :

יותר איחוד של עד 2 מגרשים סמוכים אשר מהווים חזית רציפה לרחוב אחד, ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה.

הנחיות בינוי :

- תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לחזית הבניין, כאמור בתקנות חוק התכנון והבנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- 18.05.20 דיון בתת-ועדה לשיתוף ציבור, הוחלט על מתווה פגישת הצגה ראשונית של התכנית ומפגשי שיתוף להצגת התכנית לקראת דיון בהפקדה.
- 11.11.20 בנובמבר התקיימה פגישת זום פתוחה לציבור בהנחיית אדר' בת אל אונגר – צוות מזרח בה הוצגו עקרונות תוכניות רה פרצלציה בשכונת התקווה.
- 01.12.20 משלוח מכתבים לכלל המחזיקים בשטח התוכנית.
- 26.01.2 מפגשי שיתוף ציבור להצגת התכנית.

סקר מחזיקים : סקר מחזיקים נערך על ידי חברת 'פרו שיא' ביולי 2018. הסקר התבסס על נתוני מפת שמשון, חברת שמשון ע"י תווד ברזילי, נתוני ארנונה וארכיון תיקי בנייה של עיריית תל אביב, נתונים מתביעות של רשות הפיתוח ועדויות בשטח. לאחר גיבוש מסמכי התוכנית בוצעו על ידי צוות התכנון (אוגוסט 2020) בדיקה ועדכון סקר המחזיקים. בדיקה זו התבססה על נתוני ארנונה המעודכנים, נתוני תיקי בניה עיריית תל אביב, נתוני מפת שימשון ועדויות בשטח.

מס' רשומות נסח טאבו : 1 - רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מס' מחזיקים מאומתים : 52

זמן ביצוע : שוטף

<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>	
<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>	
<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 21.12.2020</p>	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו. דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.

פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
 4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
 5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

דיווח אודות עדכון הועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר, הרחבת קו כחול וסוג

התכנית:

1. סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4899 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, ארבעה מגרשים תכנוניים יהיו מיועדים לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

2. הרחבת קו כחול:

בשל צורך בהסדרת גישה למגרש 'כלוא' הוחלט להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול חלקה סמוכה בבעלות עת"א-יפו ביעוד מגורים המשמשת בפועל כדרך גישה למגרש. התכנית משנה את המגרש מיעוד מגורים לדרך ומסגרת הזכויות הסחירות מוקצות לעירייה במגרש בתחום התכנית.

3. עדכון לסוג התכנית ובעלות:

כלל שטח התכנית בתחום הקו הכחול בתכנית שאושרה להפקדה הנו בבעלות מלאה של רמ"י ובשל כך נקבעה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. בשל צירופה של החלקה האמורה בסעיף 2, הצטרפה עת"א-יפו כבעלים לתכנית בתיאום עם רמ"י סוג התכנית ייקבע כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצלציה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי אנטון סנדלר אדרי עמרי בורנשטיין
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בחתימת 5000 תא/מתן) תוקף 22.12.2016.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי הבניה הסחירים בתכנית הינם בהתאם לחוראות תכנית 2215, 1/42215. התכנית בשטח של כ-8 ד.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.

שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי תיעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומת ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ-12 יחיד.</p>
	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))</p>	<p>+ על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>
	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>רחיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב))</p>	<p>+ התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
החמאת גובה ועומק	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מרבי למי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ תותר בניה עד 4 קומות</p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>
מרחב ציבורי	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ב)</p>	<p>מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מרובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של כ-0.35 די לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.</p>
תחבורה	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.7: תקן חנייה</p>	<p>תקן חניה בהתאם לתקן חתקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>

	+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	---	--------------------------	-----------------	--

		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 תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
		62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
		סעיף	מהות הסעיף
		סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
		סעיף קטן (א4)	קביעה או שיהוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	איחוד ותאפשר איחוד תאי שטח
			הוראות להריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		3.8.2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדין
 בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
21/10/2021	ישראל היום
22/10/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	גולן דוידוב עדנה מושיאב בלה שמואלי אלה דוידוב מגיש : גולן דוידוב	חלק מהשטח המוחזק בפועל נותר מחוץ לגבולות התכנית. המתנגדים טוענים לבעלות ומחזיקים בשטח הכולל את מגרשים 1,2,30 עפ"י התשריט המוצע ו 105 מ"ר נוספים מחוץ לגבולות התכנית.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>השטח שלגביו הוגשה התנגדות הנו מחוץ לתחום התכנית.</u> • בתחום התוכנית נכללה חלקה 139 בשלמותה ולא נכללו חלקי חלקות. • מושא ההתנגדות - בייעוד דרך מאושרת • השטח המוחזק מחוץ לתחום התכנית, מושא ההתנגדות אינו מבונה. • תחום דרך המאושרת (לא קיימת בפועל) הכלול בגבולות התוכנית - יועד למגורים בתכנית זו. • כ 68 מ"ר בייעוד דרך מאושרת, יועדו למגורים בתשריט המוצע ומהווים חלק מסך השטחים המוחזקים ע"י המתנגדים. <p>* לא התקבל חוזה מכר כלשהוא מצד המתנגדים</p>
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

<p>1. <u>תוסף רצועת שטח והמתנגד יקבל את השטח לפי חוזה הרכישה. כמו כן הגדלת מגרש 29 מדרום. הגדלת המגרשים תצמצם את רוחב הדרך ל 4.5 מ'.</u></p> <p>2. הפער עפ"י הנטען בין השטח במצב המאושר למוצע הינו 25.8%. אם בוחנים עפ"י השטח המצוין בשטר המכר (227 מ"ר) הפער מצטמצם ל 18%. שטח המגרש במצב מאושר נגזר מהגדרת מגרש בצורה גרפית (GIS תל אביב).</p> <p>3. תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש. זאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. אין פגיעה בסך זכויות הבניה.</p> <p>4. השטח אליו מתייחס המתנגד כשצ"פ הינו שביל להולי רגל ביעוד מאושר ובפועל מהווה דרך משולבת (ראה תצלום). נעשתה התאמת יעוד למצב המאושר כפי שנקבע ב2215 (שביל להולכי רגל).</p>	<p>המתנגד מחזיק בבניין במגרש 28</p> <p>1. הפחתת זכויות – המתנגד טוען כי שטח המגרש הינו 251.8 מ"ר (227 מ"ר עפ"י חוזה רכישה). עפ"י תשריט מוצע, שטח מגרשים 28,29 הינו 186 מ"ר. כלומר הופחתו לטענתו 65 מ"ר משטח המגרשים.</p> <p>2. פגיעה בקווי בניין – עפ"י מצב מאושר ובנוי בפועל קו בניין צידי (לכיוון מזרח) 0. עפ"י תשריט מוצע קו בניין צידי לכיוון מזרח 2 מ'.</p> <p>3. שינוי יעוד משצ"פ (שביל) לדרך מהווה פגיעה קניינית</p>	<p>חדשנית נכסים והשקעות בע"מ</p> <p>מגיש : סטרוגו ושות' עו"ד</p>	<p>2</p>
<p>מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות סעיפים 2,3 למסמכי התכנית יתוקנו בהתאם</p>			

<p>1. <u>שטח המגרש המוצע יתוקן ל-115 מ"ר וגבול המגרש הדרומי יורחב על חשבון מגרש 202 (שצ"פ). כמו כן הגדלת מגרש 24 מדרום על חשבון מגרש 202.</u></p> <p>2. עפ"י הערה א' לטבלת זכויות הבניה "זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה זו ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב' מועדף" כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבנייה יהיו כאמור בתכנית תא/2215 ותא 1/א2215 על שינוייהן, למעט עפ"י האמור בתכנית זו". משמע אין פגיעה בזכויות בניה. כמו כן הערה ו' לטבלה 5 בדבר יחס בין היתר קיים לטבלה.</p> <p>3. בהוראות בניה נקבע: הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 1/א2215 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יחידות לתא שטח: א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p> <p>4. נקבע בתקנון שתותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.</p> <p>5. הוראות בדבר נגר עילי בתקנון התכנית עפ"י תקנות עת"א וזאת על מנת לאפשר תכסית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי.</p> <p>יצוין כי נבחנה הסוגיה לפרסם 106(ב) לאור קבלת ההתנגדות של מגרש 23 וכי לאור הגדלת מגרש 24 נמצא שהתכנית מיטיבה עם המגרש ולכן ההמלצה היא לאשר ונתונה לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	<p>1. הקטנת שטח מגרש – מ 115 מ"ר ל 86 מ"ר עפ"י תשריט מוצע</p> <p>2. טענה לפגיעה בזכויות בניה - דרישה לשמירה על זכויות בניה בתוקף תכנית 2215</p> <p>3. שינוי הגדרות צפיפות – דרישה לקבוע כי סל הזכויות לעניין צפיפות יקבע לפי סך זכויות הבניה</p> <p>4. שינוי הוראות התכנית ביחס למגרש ביעוד שצ"פ שכן. מגרש 202 – דרישה לקבוע כי התשתיות יהיו תת קרקעיות ולאפשר למתנגד זכות התנגדות בנושא</p> <p>5. שינוי הוראות התכנית בדבר נגר עילי - פגיעה בקווי בניין – תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש.</p>	<p>ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט</p> <p>מגיש: עו"ד ורד מאירוביץ סייג</p>	<p>3</p>
<p>מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות סעיפים 2-5 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			

<p>1. החלוקה תתעדכן בהתאם לעדכון המדידה</p> <p>2. יתוקן בהתאם לחלוקה המבוקשת בהתנגדות.</p> <p>3. בהערה לטבלה 5 : בתוכנית נקבע שהזכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב" מועדף כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבניה יהיו כאמור בתכנית 2215 על שינויה למעט על פי האמור בתוכנית זו. <u>משמע אין פגיעה בזכויות הבניה</u></p> <p>4. בהוראות בניה נקבע : בהוראות בניה נקבע : הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 2215/א1 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יח"ד לתא שטח : א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p>	<p>1. פיצול מגרש 34 עפ" חלוקה בין הכתובות הרום 13 והרום 11</p> <p>2. קביעת מגרשי השלמה בהתאם לחלוקה מעודכנת: רח' הרום 11 ו 13 – השלמה למגרש 72</p> <p>3. יש לקבוע כי התכנית לא פוגעת בזכויות הקיימות. בנוסף יש לציין כי תוספת הזכויות בגין איחוד מגרשים מתקיימת גם במגרשי השלמה.</p> <p>4. יש לקבוע שסל הזכויות לעניין הצפיפות יהיה לפי סך זכויות הבניה</p>	<p>4</p> <p>אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד</p> <p>מגיש : עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם</p>	<p>4</p>
<p>מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל את סעיפים 1,2 לדחות סעיפים 3,4 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			
		<p>5</p> <p>מהנדס העיר</p>	<p>5</p>

	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון.</p> <p>- ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים.</p> <p>- חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות</p> <p>- בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>		
	<p>2. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
	<p>3. להוסיף לסעיף 4.1.2 (4) הוראות בינוי איחוד תאי שטח "ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		
	<p>4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.</p>		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו הוראות התכנית יתוקנו בהתאם</p>			

בנוסף, מבקשים לדווח לוועדה:

1. תיקון הערה א' לטבלה לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים.
2. סעיף 4.1.2 (א) (4) תקנון תיקון טכני תא שטח מקסימלי 250 מ"ר.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לדחות

התנגדות מס' 01 – גולן דוידוב

לקבל באופן חלקי

התנגדות מס' 02 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

התנגדות מס' 03 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט

התנגדות מס' 04 - עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד

לקבל באופן מלא

התנגדות מס' 5 – מהנדס העיר

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

כללי : מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום – מרחב הנמצא ברובו בין הרחובות המסגר, החרש וחיל השריון לבין נתיבי איילון. המסמך נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.

**מוסד התכנון המוסמך
לאשר את תכנית
המדיניות :** הועדה
המקומית לתכנון ובנייה

**גבולות (בהתאם למפה
המצורפת) :**

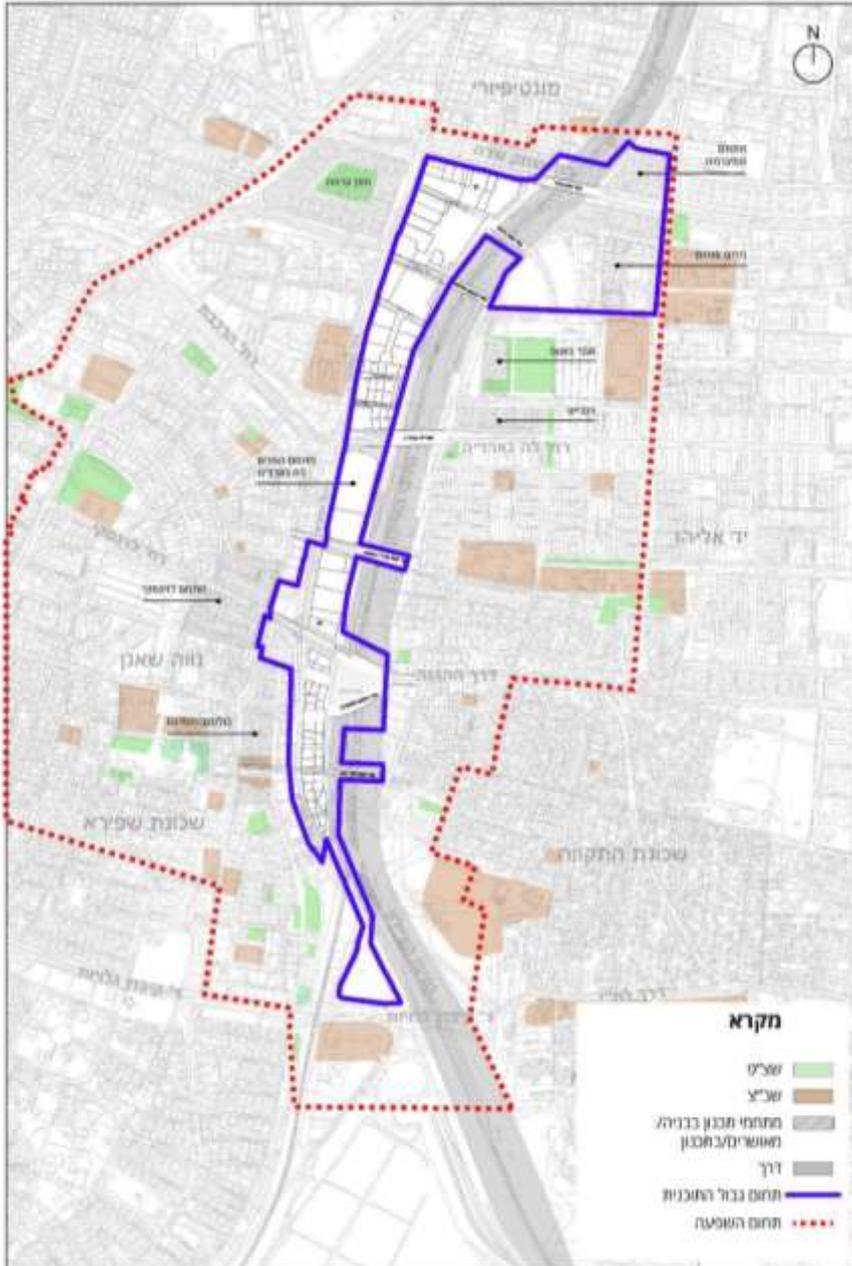
מצפון : רח' יצחק שדה
מדרום : דרך/גשר קיבוץ
גלויות

ממזרח : נתיבי איילון.
תחולת המסמך מגיעה עד
לרחוב יגאל אלון וכוללת
את תחום הסינרמה,
נירים, החרוץ ורח'
השלושה.

ממערב : רח' המסגר, רח'
החרש, דרך חיל השריון.

בתחום המסומן בכחול
יחולו הוראות המדיניות.

התכנית נערכה בהתייחס
לתחום ההשפעה כמסומן
באדום.



למעלה : תחום המלצות המדיניות ואזור ההשפעה – מע"ר דרום

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - 0013-22

גושים וחלקות בתכנית : ל"ר.

שטח התכנית (תחום ההמלצות) : כ-440 דונם

מתכנן :

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
- SHAGA אדריכלים – גרי פרידמן, עודד קוטוק תכנון רב תחומי בשיתוף טל אלסטר וליאור גליק

בעלות : פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, נתיבי איילון

מצב השטח בפועל :

המרחב כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים מגוונים ובהיקפי בנייה נמוכים ובינוניים, החל מסככות ומוסכים בני קומה 1 ועד למבני משרדים משנות ה-90 וה-2000. מרבית המרחב (למעט חלקו המרכזי, כמפורט להלן) מאופיין בריבוי בעלים פרטיים (כ-2000 רשומות ע"פ נסחי טאבו).

ניתן לחלק את מרחב התכנון למספר אזורים, בעלי מאפיינים שונים :

- תחום המדיניות הממוקם ממזרח לנתיבי איילון הכולל בין היתר יוזמות תכנון פרטיות ועירוניות בדגש על התחום המשולש שבין הרחובות נירים, השלושה ויגאל אלון. אזור זה נמצא בבעלות עיריית תל אביב-יפו וכולל חוכרים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד'.
- חלקו הצפוני של המרחב (בין יצחק שדה ולה-גווארדיה) כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד', מתוכו מושע בהיקף של כ-60 ד', בה קודמו מספר תכניות בניין עיר.
- חלקו המרכזי של מרחב התכנון, בין רחוב לה-גווארדיה לגשר ההגנה כולל את פרויקט "ויתניה" הנמצא בשלבי מימוש וקידום מכוח תכנית מאושרת (תא/מק/4086). מדרום לו קיים אזור הכולל מספר מצומצם יחסית של בעלים פרטיים. אזור זה גובל בגשר ההגנה וממוקם בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה". במרכז מרחב התכנון אמורה להתמקם תחנת רק"ל הקו הסגול וכן לקום מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) עתידי הנמצא בשלב מוקדם של התנעת התכנון. שטח זה נפרש על פני כ-40 ד'.
- חלקו הדרומי של מרחב התכנון (בין גשר ההגנה ומפגש דרך חיל השריון עם נתיבי איילון) מאופיין בריבוי בעלים וכן בשימושי מלאכה הממוקמים בעיקרם בבניה נמוכה וותיקה יותר.
- בדרום תחום מסמך המדיניות ממוקם "משולש לודוויג" התחום ע"י נתיבי איילון, דרך חיל השריון וגשר קיבוץ גלויות. אזור זה כולל מבני מגורים נמוכים הכלואים בין צירים ראשיים וחלה בתחומו תכנית מאושרת (תא/4010)

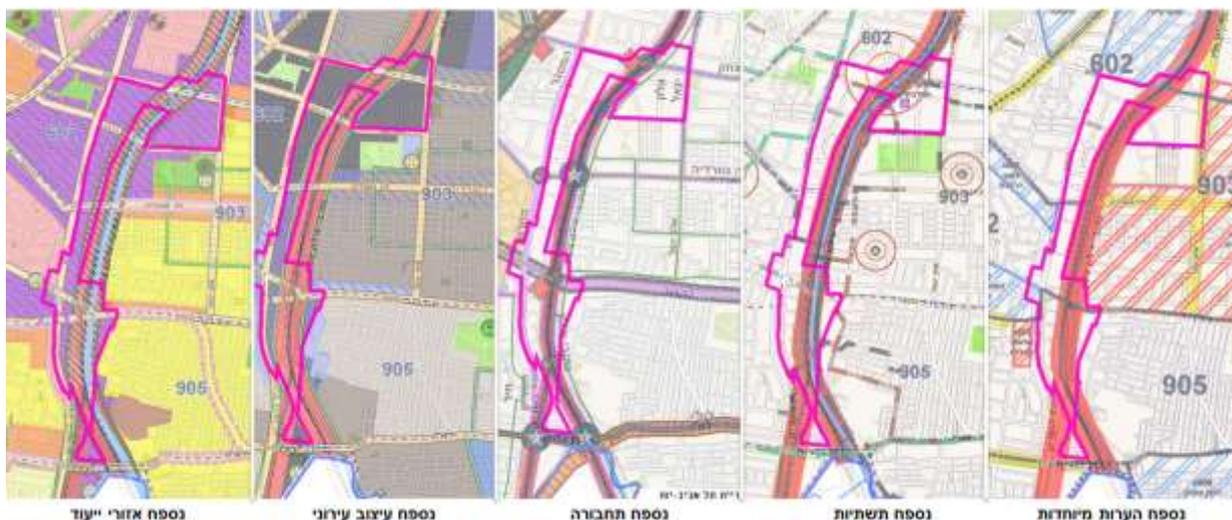
מדיניות קיימת :

- תכנית המתאר תא/5000 (*) :
- אזור המדיניות קבוע בתכנית המתאר כ'אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת הסעת המונים וממנו נגזרות ההנחיות הבאות :
- נספח אזורי ייעוד :
- שטחי הבנייה המירביים : רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד') או רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').
- תכסית הבינוי : לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- לאורך רצועת האיילון (משני צידיו) – ציר ירוק מטרופוליני. בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב) (1) תובטח אפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 100 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. סעיף 3.6.13 (ב) (5) מאפשר לוועדה המקומית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - 0013-222'ב'

- נספח עיצוב עירוני:
 - בחלק הצפוני (לה-גווארדיה צפונה) וכן במשולש לודוויפול מותרת בנייה מעל 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א) (**).
 - במרכז תחום המדיניות (לה-גווארדיה-מפגש כביש 1 וחיל השריון) – מותרת בנייה עד 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א) (**).
 - רחובות המסגר, החרש, חיל השריון, הרכב, ההגנה, לה-גווארדיה, לוינסקי, סלמה, קיבוץ גלויות, השלושה, יגאל אלון מוגדרים כרחובות עירוניים.
 - חיבור ההגנה-סלמה (המתחבר ל"גשר המכנסיים") מוגדר כרחוב עירוני מוצע.
- נספח תחבורה:
 - מחלף/מפרידן קיים/מאושר בצומת יצחק שדה, לה-גווארדיה, דרך ההגנה וקצה דרך חיל השריון, מפגש נתיבי איילון/קיבוץ גלויות.
 - מתח"מ עירוני - יצחק שדה, ההגנה.
 - דרך עורקית רב עירונית – קיבוץ גלויות.
 - דרך עורקית עירונית – המסגר, החרש, חיל השריון, לוינסקי/ההגנה
- נספח תשתיות:
 - רצועות ניקוז, קווי ביוב, רצועות מים, קידוח מים מושבת (יצחק שדה).

(*) במסגרת עדכון תכנית המתאר (תא/5500), מומלץ שלא להציע שינויים בהתייחס לתחום המדיניות, למעט שינויים רוחביים והטמעת התייחסות למתח"מ 'ההגנה' ולתמ"א/70, וזאת בכפוף לאישורם.
 (**) כלל תחום המדיניות נמצא תחת מגבלת בנייה לגובה של 180 מ' בהתאם לתמ"א 4/2.



למעלה: תחום המדיניות על רקע תשריט ונספחי תכנית המתאר תא/5000

מצב תכנוני קיים:

- בתחום המדיניות קיימות שכבות תכנון שונות ומורכבות. העיקריות שבהן:
 - תא/1205 דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות (תכנית נתיבי איילון, מתן תוקף 1973) – מטרת התכנית הייתה ליעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות המחייבות בשטח התכנית. בפועל התוכנית סימנה שטחים נרחבים כשטחים לתכנון בעתיד.
 - תא/1043 "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו (מתן תוקף 2001) – התכנית מאפיינת אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות. התכנית איפשרה בנייה בגובה של עד 5 קומות וכ- 200% בנייה (לשטחים עיקריים).
 - תכניות מפורטות: במהלך השנים קודמו בתחום זה תכניות מפורטות לתעסוקה שמכוון נבנו בנייה משרדים לדוגמא תכנית תא/מק/4086 "החרש-לה גווארדיה" – שמטרתה פיתוח אזור התעסוקה

מס' החלטה	תוכן
27/04/2022	תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום
13 - 0013-222'ב'	דיון באישור מדיניות

ממערב לנתיבי איילון והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן ולתחנת ההגנה.

- תחום המדיניות מושפע מתוכניות ארציות: תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז, תמ"א 3/א דרכים, תת"ל 70א רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי – קביעת רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה ו תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.

תכניות נקודתיות נוספות שאושרו בתחום המדיניות:

- תא/2432 "מתחם החרש" (מתן תוקף 09/2007) – לאפשר פיתוח השטח באמצעות יצירת מגרשי בנייה ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד"; התווית דרכים חדשות ודרכי גישה למגרשים בשולי הדרך המהירה; איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים; שינוי לתכנית 1205.
- תא/תעא/2432(1) "תכנית בנייה ועיצוב החרש 6" (מתן תוקף 07/2017) – קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא/2432 "מתחם החרש".
- מדיניות רצועת החרש (אושרה 03/2008) – מדיניות בנייה ופיתוח בשטח שמדרום לגשר ההגנה.
- תא/4543 "מרחב תחנת רכבת ההגנה" – הודעה לפי סעיפים 77-78 לקביעת מגבלות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
- תא/4010 - "מתחם לודוויפול (מתן תוקף 7/2016) - הסדרה תכנונית של תא השטח התחום ע"י כביש מסק 1 ממזרח, דרך פרברית מהירה נתיבי איילון ממערב וגשר קיבוץ גליות באמצעות שינוי ייעוד וקביעת הוראות בנייה המשקפות את יתרונות המיקום ופוטנציאל בנייה בתחומי המע"ר כפי שהוגדר בתא/5000.
- תא/4080 המסגר 2 (אישור 11/2016) - תכנית זו משנה בין השאר ייעוד שטח המיועד לתכנון בעתיד לשטח תעסוקה, קובעת הגדלת זכויות להקמת מגדל מסחר ותעסוקה בצומת הרחובות המסגר/מיקונים/לה גוארדיה והריסת מבנים קיימים,
- תא/3881 מתחם כדורי (אישור 4/2014) -תכנון מחדש של שטח התכנית הכולל מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום בתחום המע"ר המטרופוליני וכן שיפור מערך התנועה הרגלית במקום.
- תא/3540 (אישור 2/2012) –מתכנת מחדש בשטח התוכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום באזור המע"ר, חשיפה לצירים ראשיים, יצירת אזור תעסוקה בשילוב מסחר, מגורים, שב"צים (בגודל מגרש שלא יפחת מ-2 דונם) ושצ"פים.
- תא/מק/4301 סינרמה – מופקדת להתנגדויות. התכנית מהווה שינוי לתכנית תקפה מס' 3540 "מתחם הסינרמה" משנת 2012, וחלה על המגרשים מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון במזרח ונתיבי איילון במערב. התכנית נערכה לפי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו הרואה באזור זה מוקד עירוני אינטנסיבי המבוסס על מערכת התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת, לרבות תחנת הרכבת המתוכננת לקום בגשר יצחק שדה.
- תא/מק/4791 נירים (לקראת דיון להפקדה) – התכנית ממוקמת באזור התעסוקה יד אליהו, ומממשת את כוונות תכנית המתאר ליצירת אזור תעסוקה מעורב שימושים. התכנית מחדשת את הדופן המזרחית של רחוב נירים וזאת באמצעות יצירת דופן בנויה לרחוב הכוללת מסד מלווה רחוב ושלושה מגדלים מעורבי שימושים.

מרחבי תכנון סמוכים:

- מסמך המדיניות נערך בהתחשב בהליכי תכנון ומימוש הגובלים בתחומו ובכללם:
- תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח
- תא/מק/9107 – "המשולש" – צפי לדיון בוועדה המקומית בחודשים הקרובים.
- שדרת הקריה – פרויקט לפיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, שמטרתו הבטחת ושיפור המרחב הציבורי.
- תא/מק/9011 – מדיניות "תכנית אב לשכונת מונטיפיורי".
- תא/מק/9114 מדיניות דרך ההגנה – לקראת דיון בפורום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - - '22-0013

חזון – מרחב מע"ר דרום

יצירת שכונה עירונית מוטת תעסוקה מנוהלת ומקיימת הנסמכת על נגישות ממערכות הסעת המונים ומבוססת תנועה רכה. שכונת מע"ר חדשה המתייחסת ומשתלבת במרקם העירוני הסובב.

תכנון שכונה המניח את העיצוב העירוני כגורם מוביל המבטיח שלד ציבורי-תרבותי איכותי למעבר ולשהיית הולכי רגל, זאת כבסיס לקליטת מגוון סוגי תעסוקות, חדשות ומסורתיות הנגישות למגוון רחב של משתמשים תוך שילוב שימושי מגורים בעלי מאפיינים ייחודיים.

שכונת מע"ר 'סתגלנית' וגמישה שתדע להיות אטרקטיבית ופעילה בכל שעות היממה ורלבנטית למגמות המשתנות לאורך שנים.

תיאור מטרות התכנון:

1. הכנת בסיס לתכנון מפורט בראייה כוללת כך שניתן יהיה לממש את מלוא פוטנציאל הפיתוח במרחב מע"ר דרום תוך מתן מענה לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.
2. יצירת תשתית למגוון סוגי תעסוקות ומועסקים.
3. קביעת הנחיות לשילוב שימושים (כולל מגורים) במע"ר והתנאים לקיומם: אופי המגורים, מיקומם ואופן שילובם במבנים העתידיים ויצירת תשתית ציבורית איכותית של מוסדות ציבור ושל שטחים פתוחים לתמיכה בתושבים העתידיים להתגורר במרחב.
4. קביעת מרחב ציבורי כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לפעילות העסקית במע"ר ומשלימים אותה, באופן שייתן מענה לעובדים ולמעסיקים, לתושבי העיר, לתושבי השכונות הסמוכות, ולמבקרים אחרים.
5. ניצול יתרונות הנגישות במרחב לצורך הפחתה משמעותית מאוד של התלות ברכב הפרטי והתבססות על אמצעי תחבורה מקיימים.
6. קביעת הנחיות שיאפשרו למע"ר להשתנות במהירות ולהישאר רלוונטי לאור שינויים עתידיים באופי ובביקוש לשימושים השונים, תוך שמירה על התעסוקה במע"ר כעוגן הפעילות המרכזית.
7. קביעת תנאים להכנת תכניות מפורטות.

שימושים וזכויות בניה:

מדיניות השימושים מהווה כלי מרכזי בהשגת מטרות תכנית המדיניות, התכנית מתייחסת למספר נושאים עיקריים:

- קביעת עקרונות לשילוב שימושי קרקע שונים בדגש על שטחי הציבור, לרבות קביעת ציר ציבורי לינארי פתוח ופריסת שטחי ציבור בנויים לאורכו. כל זאת תוך שימת לב מיוחדת לזיקות שבין שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, וקביעת הנחיות מיוחדות למיקום שטחי המגורים ולאופיים.
- קביעת הנחיות שיאפשרו מגוון רחב של סוגי שימושי תעסוקה ופעילות מסחרית, תרבותית וציבורית.
- קביעת הנחיות לשימוש וניצול מיטבי של תת הקרקע, בדגש על שימושים שלא מוצאים את מקומם ונדחקים מאזורי העיר האחרים כגון לוגיסטיקה, תפעול עירוני וחיי לילה.
- קביעת הנחיות שיאפשרו שינויים בשימושים השונים בהתחשב במגמות המשתנות הצפויות ואלה שאינן.
- מיקום שימושי מגורים: ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים. ביתר רבי הבלוקים שימושים אלה יתאפשר בהתאם ליתר הוראות מסמך זה ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

הוראות השימושים מתייחסות לקטגוריות השונות כפי שמופיעות בתכנית המתאר: תעסוקה 1, תעסוקה 2, מסחר 1, מסחר 2, מגורים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה.

פוטנציאל זכויות בנייה לפי תכנית המתאר (תרחיש המבטא פוטנציאל מירבי בלבד):

- סה"כ כ-1,800,000 מתוכם כ-1,350,000 מ"ר לתעסוקה וכ-450,000 מ"ר לשימושים נוספים (בכללם מגורים).

נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון ותרחיש פוטנציאל מימוש:

- נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון: כ-850,000 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - 0013-22

– תרחיש למימוש פוטנציאל פיתוח: כ-1,000,000 מ"ר

מאפיינים נפחיים ומספר קומות:

תכנית המדיניות קבעה חלוקת נפחים לבנייה בהתחשב במאפיינים הקונקרטיים של כל תחום לקידום תכנית מפורטת (רב בלוק), במרקם הסובב, בעקרונות המדיניות ובתסריטי מימוש אפשריים. פרישת הנפחים המוצעים מופיעה במצגת הנלווית.

סדר עדיפויות לקידום תכנית מפורטת:

1. קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
2. קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
3. קידום תכנית מפורטת לחלק ממתחם פיתוח יתאפשר בכפוף לאישור מה"ע ובהתאם להנחיות הבאות:
 - א. קידום חלק ממתחם פיתוח ייעשה במקביל לקידום תכנית צל לכל מתחם הפיתוח בו התכנית מצויה. תכנית הצל תתייחס למגוון ההיבטים שיידרשו בעתיד בתכנית המפורטת, כמפורט במסמך זה.
 - ב. במקרה בו לא יתאפשר לכלול בתכנית מפורטת היקף ראוי של שטחי ציבור ו/או תועלות ציבוריות בהתייחס לכלל שטחי הציבור והמטלות הנדרשות לרב בלוק, ניתן יהיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, להוסיף לתחום התכנית המפורטת שטח חלופי בתחום מע"ר דרום אשר ישלים חלק אחר במערך הציבורי בהתאם להיקף המטלות הנדרש או ביצוע מטלה ציבורית כמו מאלו המפורטות ב'בנק התועלות' במסמך זה.

מימוש תועלות ציבוריות נוספות:

המסמך כולל מאגר של תועלות ציבוריות על-נורמטיביות רצויות באזור המע"ר. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במנגנון הרח"ק הבסיסי והמרבית שמופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות והקישור של למנגנון הרח"ק יהווה נדבך נוסף בתהליך עריכת התוכניות. הדבר יסייע בהתוויה מיטבית של התועלות הציבוריות במע"ר, ביצירת וודאות ובצמצום פערים בהיקף ההקצאות בין פרויקטים דומים. יובהר כי התועלות הציבוריות במאגר הן מעבר להקצאות הנורמטיביות לצורכי ציבור (לשימושים נורמטיביים שונים). המאגר כולל שיקולים בקשירת התועלות הציבוריות הכלולות במאגר לבין תכניות מפורטות וכן התייחסות פרטנית לרב בלוק 111 (לודוויפול).

תכסית וקווי בניין:

תכסית אפשרית במגרשים סחירים (לאחר הפקעות) עד 60%. תכסית תת קרקעית תהיה עד 85% (או בהתאם למדיניות העירונית). לא תותר חריגה מתכסית זו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חלוקת מרחב המדיניות ליחידות תכנוניות ותפקודיות ('רבי בלוק') המבוססת על שיקולים תכנוניים ויישומיים.
2. מתן הנחיות לשלבי התכנון המפורט והביצוע, בחלק מרבי הבלוק, לפי תרחישי מימוש אפשריים.
3. הגדרת השלד הציבורי הפתוח במרחב המע"ר המבוסס על:
 - א. שלד לינארי של שטחים פתוחים שעובר צפון - דרום. שלד השצ"פים משתנה באיכותו המרחבית ופירוטו ברבי הבלוק, והינו תואם הן את מימדי רב הבלוק המשתנים לאורך התוכנית והן את מערכת היחסים בין רב הבלוק לקונטקסט קרוב, שכונות ורחובות הגובלים במע"ר
 - ב. מערכת קשרים מזרח - מערב (כולל הצעה לגשרים מעל האילון) הממשיכים את הרקמות העירוניות הקיימות ומאפשרים קשר סינרגטי בין השכונות הסמוכות למע"ר על שימושי וההקצאות הציבוריות שבו.
4. קביעת עקרונות לתוספת מבני ציבור בתחום המע"ר.
5. יצירת תשתית למגוון סוגי עסקים באמצעות מגוון גדלי מגרשים וטיפולוגיות בינוי לתעסוקה ועירוב שימושים.

תעסוקה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - - 0013-22

- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי וחללי תעסוקה. המסמך המפורט מציג תבניות בינוי אופציונאליות לפי רבי בלוק תוך מתן דגש לשילובים טיפולוגיים ומגוון חללי תעסוקה/מגורים כפועל יוצא.
- בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות ו/או פעילות בהתאם למסמך המדיניות.

מלונאות:

היקף ומאפייני המלונאות בתחום המדיניות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט בהתייחס להיצע הקיים והמתוכנן של שימושים אלה באזור ובהתאם לצורך בהקמת חדרי מלונאות נוספים, תוך שמירה על האזור כמוטה תעסוקה. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקני משרד התיירות ובהתאם לתנאים שיבטיחו את תפקוד ואיכות המלון לאורך זמן.

מגורים:

- שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להבטחת המענה הנורמטיבי הנדרש לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר וכמפורט במדיניות.
- היקף ומאפייני המגורים יקבעו ויותאמו בהתאם למאפייני האזורים השונים ובהתאם ליכולת לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתחום התכנית, ובכל מקרה לא יותר מ-25% משטחי הבנייה הסחירים בתכנית המותרים עבור שימושים נוספים, כהגדרתם בתא/5000. ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים.
- תינתן עדיפות להפרדת מגורים ותעסוקה לבניינים שונים.
- כל סוגי התכניות הכוללות מגורים לסוגיהם ידרשו בקביעת שטח ממוצע לדירה ועקרונות לתמהיל שטחי דירות מגוון העונה על מגוון צרכי משקי הבית בעיר. התמהיל המפורט יקבע בשלב תכנית העיצוב על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. כמו כן יתוכננו שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים בהתאם למאפייני המגורים.
- תכנית הכוללת מגורים תחויב בהכללת מגורים מוזלים ובמגורים ייחודיים. היקף ומאפיינים יקבעו בהתאם למדיניות העירונית התקפה:
 - דיוור בהישג יד - על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התו"ב ועל פי כל דין: לפחות 15% משטחי המגורים בתכנית ובהתאם למדיניות העירונית התקפה בעת קידום התכנון המפורט.
 - דיוור ייחודי כגון: דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים, מגורים לאוכלוסיות ייעודיות בהתאם לחוקים, לתקנות ולמדיניות העירונית העדכנית: מודל של דיוור מנוהל לאוכלוסייה מבוגרת, דיוור שיתופי, פתרונות דיוור לאנשים עם מוגבלות, דרי רחוב ואוכלוסיות רגישות נוספות עפ"י צרכים ומטרות עירוניות.
- בכל סוגי המגורים ישולבו יחידות דיוור נגישות לפי הגדרתן בתקנות לחוק התכנון והבניה לפי המדיניות העירונית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- ארגון הבינוי, המרחב הציבורי, הרחובות ומרכיבים נוספים נעשה כך שהתנועה בתוך מרחב מע"ר דרום תעשה ברובה בהליכה, באופניים ובמיקרו-מוביליטי תוך ניצול מיקומו הייחודי והבטחת הקישוריות לאמצעי מתע"ן, לרשת שבילי האופניים העירונית, לרחובות הסמוכים ולעברו המזרחי של האיילון (רובע 9).
- מפלס הרחוב בתוך אזורי המע"ר יהיה מפלס שווה ככל הניתן, כלומר, ללא הבדלי גובה בין 'מיסעה' למדרכה'.
- מספר מקומות החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן הארצי התקף או ע"פ מדיניות החניה העירונית התקפה לשלב ההיתר (הנמוך מביניהם). בכפוף לזאת, מסמך המדיניות ממליץ על תקן מינימאלי למגורים עד לכדי תקן 0. לא יוקצו שטחים לחניה ברחוב לכלי רכב פרטיים.
- לא תתאפשר פריקה וטעינה למסחר לאורך רחוב המסגר/החרש/חיל השריון.

שטחי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. האזור לא תוכנן כשכונת מגורים ולכן לא קיימת בו תשתית ציבורית של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על כן, יש חשיבות רבה במתן מענה עבור צרכי הציבור הנדרשים במסגרת התכניות שיקודמו באזור על מנת לתמוך בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

בהתאם להנחיית מהנדס העיר כפי שניתנה במסגרת פורום תכנון (19/4/2020), מסמך המדיניות מציע 'ארגז כלים' לפריסות ותפקוד שטחי הציבור אך אינו מניח פרוגרמה מדויקת לשטחים אלו. פרוגרמה זו תיקבע במסגרת התכנון המפורט.

1. בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר.
2. המלצה למבני ציבור במגרשים ייעודיים ברבי בלוק בהתאם לתשריט המלווה ולפחות מבנה ציבור משמעותי לשימוש מטרופוליני-ארצי אחד ברב בלוק 104.
3. הצעה להקמת מרכז ספורט עירוני, שימש את תושבי המעי"ר והשכונות הסמוכות, כמו גם את עובדי המעי"ר. מוצע לבחון אפשרויות שימוש בתת הקרקע.
4. מוצע לאפשר שימוש למעונות יום, גני ילדים פרטיים כולל חצרות וכן שימושים בעלי אופי ציבורי בכל ההוראות לשימושים הסחירים, ובפרט לבנייני משרדים.
5. מיקום הקצאות ציבוריות בדגש בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום במגרש ביעוד ציבורי עצמאי. בנוסף, במסגרת שטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע בזיקה לשטחי חוץ או בקומות מסד בזיקה ישירה לגג קומות המסד שיתפקד כחצר חוץ.
6. שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל ר'ב בלוק' בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.
7. בכל תכנית הכוללת שטחי ציבור מבונים ישולבו הוראות גנריות עירוניות להבטחת איכות שטחי הציבור.

זכויות בנייה והפקעות: תרחיש תכנון לדוגמא.

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

תרחיש להערכת זכויות בנייה ושיעורי הפקעה										
סר	מספר רב הבלוק	שטח רב הבלוק	שטח שבצ	דוך	שטחי - ציבור (קיים)	הפקעה [מוצע]	המקעה %	שטח סחיר (מוצע)	בנייה ברזון ע"ק*	הערות
1	101A	7124	0	596	0	2163	30	4961	63501	
2	101B	11018	0	367	0	1507	14	9511	121741	
3	102	24526	1651	2204	0	7139	29	17387	222554	
4	103A	7554	0	583	0	1490	20	6064	77619	
5	103B	5055	0	455	0	905	18	4150	53120	
6	104A	9965	2254	1171	1132	2555	27	5678	72678	
7	104B	7714	1088	270	1191	1150	15	5373	68774	
8	105A	1686	0	0	0	0	0	1686	16076	עפ"י תא/4532
9	105B	2435	0	0	0	0	0	2435	31168	עפ"י תא/4080
10	105C	2542	0	367	0	761	30	1781	22797	
11	105D	3321	0	195	0	896	30	2325	29760	
12	106									תוכנית רחיש לר'ב גרדיה תש"פ/4056
13	107A	3094	0	281	0	281	9	2813	36006	
14	107B	10857	2435	778	0	3213	30	7644	97843	
15	108									פוזר'ם ההגנה
16	109	6576	1250	256	378	1719	26	4479	57331	
17	110	5412	0	767	268	1169	22	3975	50880	
18	111A	5860	0	962	1598	1006	17	3256	41677	
19	111B	6626	2019	0	0	2019	30	4607	58970	
20	112A	9107	0	910	0	2755	30	6352	81306	
21	112B	7850	1728	547	0	2275	29	5575	71360	
									1275161	סה"כ

בנייה ברזון ע"ק* - זכויות הבנייה ע"פ רח"ק 12.8 (לפי תא 5000) במגרשים סחירים (לאחר הפקעה ע"פ המפורט לחלק) לזוט רב בלוק 105B/105A
אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים
בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	27/04/2022
דיון באישור מדיניות	13 - - 0013-222

- רחוב יצחק שדה מהווה את הדופן הצפונית של מרחב המע"ר וכולל את הכניסה הראשית לציר הציבורי הנע צפונה. בסמיכות אליו, קיים מבנה (יצחק שדה 34-36) ייחודי מרובה בעלים (כ-350 רשומות) המשמש למלאכות שונות. לאור מיקומו בסמיכות לכניסה הצפונית למע"ר ומאפייניו הפיזיים והקנייניים, מומלץ לכלול מבנה זה בתכנון מתחם פיתוח B101 ועל אי-הריסתו.
- 4. הנחיות להתראה לזיקות הנאה למעבר ושהייה של הציבור:
- 5. א. יובטח רצף בין השטח הציבורי בהיקף מגרשי הבנייה לפיתוח בתחום המגרש, ללא גדרות או מחסומים מכל סוג וללא הפרשי טופוגרפיה שלא לצורך. שטח זה יוגדר כזיקת הנאה ויתאפשר עד לקירות הבינוי.
- ב. תת הקרקע בשטחי הפיתוח של הגינות והנטיעות תישאר פנויה מבינוי תת קרקעי ככל שניתן.
- ג. בשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור, ובפרט מעל קומות מרתף וחניונים תת קרקעיים, תובטח תשתית מתאימה לקיום עצים בוגרים וצמחייה בהתאם למפורט במסמך ההנחיות ובכפוף למדיניות העירונית התקפה.
- ד. תירשמנה זיקות הנאה הדדיות למעבר בין מרתפי החנייה במגרשים השונים.

איכות הסביבה:

1. שילוב שימושים רגישים (שטחי ציבור ומגורים לסוגיהם) בתחום קו מגבלות הסביבה ייעשה בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
2. בכל תכנית מפורטת יוצג דו"ח אקלימי בדגש על הצללה ורוחות במרחב הציבורי כבר בראשית התכנון בהתייחס לנפחים המוצעים.
3. כל תכנית מפורטת בתחום המדיניות תכלול את מלוא ההנחיות העירונית לבנייה ירוקה, הן לגבי המבנים והן ביחס למרחבים הציבוריים.

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 17.2.2022 הוצג מתווה שיתוף הציבור לתת-הועדה ובכללן, הפעולות שנעשו מאז אישור מסמך המדיניות בפורום בראשות מה"ע (אפריל 2020). מאז אישורו, הופצה טיוטת המסמך בשלושה סבבים לשלל בעלי עניין (בעלי נכסים, אדריכלים, שמאים, יזמים וכד'). התייחסויותיהם נבחנו ובכפוף לבדיקה תכנונית עם צוות התכנון וגורמי העירייה הרלוונטים, חלק מאותן הערות הוטמע במסגרת הליך עדכון המסמך.

החלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור: לאור תחום המדיניות (כ-440 דונם), ריבוי הבעלויות בתחום בו חלה המדיניות (כ-2000 רשומות בנסחי הטאבו) והיותו משמש כיום ברובו המכריע למלאכה, תעסוקה ומשרדים (ולא למגורים), הועדה אישרה להסתפק בהליך שהתקיים.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר מסמך מדיניות זה, כנדרש במסגרת להוראות תא/5000.

לטובת מימוש השלד הציבורי, כל תכנית בתחום המדיניות תידרש להקצות שטחי קרקע (שצ"פ ושבי"צ) וזאת בהתאם לעקרונות המסמך ולפרוגרמה לצרכי ציבור שתערך במנהל ההנדסה.

נפחי הבנייה והשימושים המוצגים במסמך מותאמים ונגזרים מתכנית המתאר העירונית התקפה, תא/5000. עדכון תכנית המתאר (תא/5500) יאפשר הגדלת נפחי הבנייה ועדכון השימושים.

מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבושו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום: שיכון דן

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נחלאות

דרום: רחוב ראול ולנברג

מזרח: רחוב משמר הירדן

מערב: רח' פנחס רוזן

כתובת: צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק מהגוש	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק מהגוש	98,102	583

שטח התכנית: 37.995 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

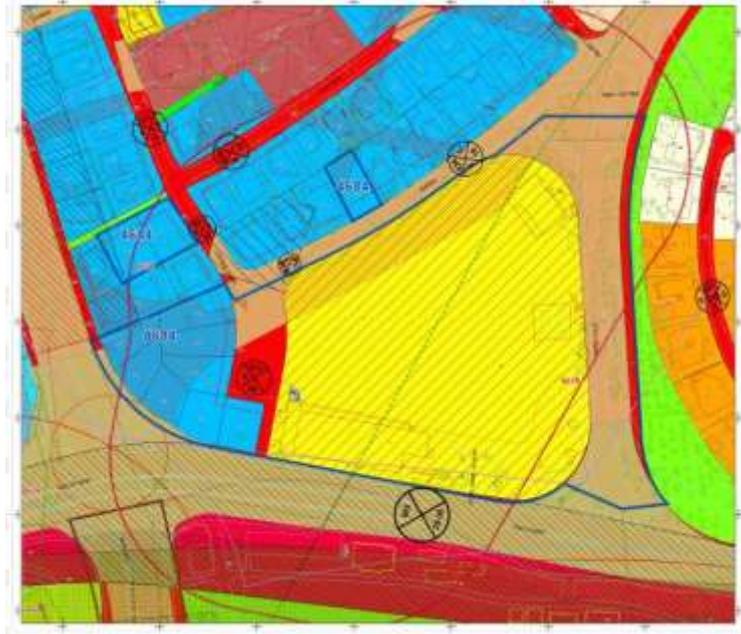
יזם: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

בעלות: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ, עיריית ת"א, נהור בע"מ.

מצב השטח בפועל:

חניון אוטובוסים של חברת דן

מצב תכנוני קיים :



תכניות תקפות :

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4
02/10/2017		214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ג. הוראות תכנית תתל/ 71/ ג	כפיפות	תתל/ 71/ ג

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				תחולנה על תכנית זו.		
30/10/2007		340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 2. הוראות תכנית תממ/ 5 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 2
15/12/1977		632	2395		החלפה	תא/ 1745
08/11/2006		449	5593		החלפה	תא/ 3450
				תכנית זו (הוראות לחדרי שנאים) לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ 1658
				תכנית זו (איחוד דירות) לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ 3440
07/03/1957		648	526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 279 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 279
03/07/1986			3355		החלפה	תא/ 347
28/01/2010		1675	6055		החלפה	תא/ מק/ 3314
27/05/2004			5300		החלפה	תא/ מק/ 3333
18/07/2016		8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0271700 תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית - 507 0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700
08/04/2019		9854	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0501155 תא/מק/ 4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית	כפיפות	507-0501155

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				507-0501155 תחולנה על תכנית זו.		
15/01/2004		1594	5264	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ע/1
20/08/2007		3996	5705	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו	ביטול	תא/ג/1
16/04/2001		2239	4978	תכנית ח' לא תחול בתחום תכנית זן	ביטול	תא/ח
10/05/2006		4150	5526	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	ביטול	תא/3440

יעוד קיים: אזור מיוחד מוסד מגורים א2,
שימושים: אזור מגורים א2, אזור מיוחד-מוסד
קומות: 2 קומות מרתף בהקיף הבית ועליית גג.

תכנית מתאר תא/ 5000

- אזור תכנון: מתחם א209 מוסך דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, ר-21 פנחס רוזן- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות
- נספח תחבורה: סמוך לקווי מתע"ן ירוק וצהוב ולמפרידן קיים, סמוך לדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן)
- רח"ק מירבי: 4



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
א209 מוסך דן	נספח אזורי תכנון					<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחו חזית מסחרית. • ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. • התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן. • יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. • בדיון להפקדה תשקול הועדה: <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לעיבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. 3. תותר בניה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רח"ק, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.
ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	ראו הערות	+	

מצב תכנוני מוצע:

זכויות ע"פ תוכנית תא/5000 תוך התייחסות להנחיות מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה.

רחק 4, גובה עד 15 קומות.

בתכנית תוטמע תוספת של 4 קומות למבנים לאורך רחוב ראול ולנברג - במבנים הרחוקים מביני המגורים הקיימים - ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תוספת הקומות תתאפשר בהליך של הקלה- ללא תוספת שטח. שימושים: מגורים, מסחר, ומבנה ציבור. שטחים פתוחים וזיקות הנאה וכן שטח ביעוד מעורב – שצ"פ ומבני ציבור.

תשריט מצב מוצע:**מטרת התכנית:**

פינוי שטח מוסד דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, הכולל חזית מסחרית לרחוב ראול ולנברג.

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, והרחבת דרכים לטובת נטיעות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגליים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.
2. קביעת שימושים מגורים ומסחר
3. קביעת זכויות בנייה להקמת 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

6. קביעת הוראות עבור דיור בהישג יד.
7. קביעת גובה הבנייה - עד 19 קומות.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
12. קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
14. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.
16. קביעת תנאים לאכלוס.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

זכויות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי		
5	19	653	60750	6750	13960	52240	16875	101A	מגורים	מגורים ד'
		כולל דיור בהישג יד				1300		101A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	19	97	9000	1000	2040	7760	2500	102A	מגורים	מגורים ד'
		כולל דיור בהישג יד				200		102A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	7					24000	6000	401		מבנים ומוסדות ציבור
			בהתאם לתכנית תא/מק/צ'י							שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			בהתאם לתכנית תא/מק/צ'י			270% שטח כולל		685,684		

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט
- תכנית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
- יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח והשטח פרטי פתוח.

קומות וגבהים:

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו:
- לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות.
- לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות
- יתר המבנים עד 7 קומות
- גובה קומה טיפוסית בהתאם למדיניות העירונית.
- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו.

תמהיל דירות

- כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ-95 מ"ר (פלדלת)
- כ- 15% דירות גדולות- ממוצע כ-110 מ"ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מרחב מוגן- לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת שטח הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- יוקצו לפחות 15% מסך יחיד (למעט מיחידות הדיור בתא שטח B102) עבור יחידות להשכרה למשך 25 שנה. שטח ממוצע ותמהיל של הדירות בהישג יד יהיו בדומה ליתר יחיד בתכנית, ללא דירות גדולות.
- יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחדים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לפחות 15% מסך יחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט, יהיו יחידות דיור בהישג יד.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תחבורה:

- לפרויקט קודמה בדיקה ע"פ בה"ת הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל- הקו הירוק, מול תחנת הרכבת. כניסות לחניון לרכב פרטי: מתוכננות שתי כניסות מרחוב נחלאות ומרחוב משמר הירדן חניות – יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. כולל חניות לאופניים ורכב דו גלגלי פינוי אשפה- נבחנת אפשרות לאחד את האשפה ע"י איסוף האשפה לנקודה אחת עבור כל המבנים- במטרה לצמצם שטח חניון גבוה עבור משאיות.
- ניקוז- פשט הצפה נחל הירקון - אזור פשט ההצפה מסומן לאורך רחוב ראול ולנברג. חתך רחוב ראול ולנברג מהווה חיץ בין האזור הבנוי לתחום פשט ההצפה: הבינוי הורחק מתחום פשט ההצפה. תכנון הפיתוח מציע פתרונות השהייה וניהול נגר.

פיתוח המרחב הציבורי:

- התכנית מקצה 2 מגרשים ליעוד שטח ציבורי פתוח במקום יעוד מגורים (תאי שטח 674 ו-675, סה"כ כ 1.7 דונם).
- התכנית מציעה שדרה ירוקה פתוחה לציבור אשר חוצה את הפרויקט מרחוב נחלאות עד לרחוב ראול ולנברג ומעברים משניים ברוב השטח הפתוח שבין המבנים.
- התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב 13 מטר לאורך רחוב ראול ולנברג (8 מטר בתחום המגרש). רוחב זה נקבע בגלל הצורך להגביה את שטח המגרש בגלל דרישות תמ"מ 5/2 אשר קבעה את מפלס המינימום הנדרש במקום. התכנון פיצל את דופן הרחוב – במפלס הרחוב מוצע נתיב אופניים, ובמפלס הגבוה נקבע הציר הירוק עבור הולכי רגל ודופן החזית המסחרית.
- בתחום מגרשי המגורים תינתן זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע, סך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הינו 7,700 מ"ר. בשטח זיקת הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים. מוצעים גם שטחים מסחריים לאורך רחוב ראול ולנברג ובדופן הכיכרות.
- הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית כולל תכנון שבילי אופניים, להגדלת הנגישות מהשכונה כלפי תחנת הרכבת הקלה העתידית ופארק הירקון, ובנוסף מתוכננות מדרכות רחבות להולכי הרגל.
- שמירת על ציר ירוק עירוני על רחוב ראול ולנברג כולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

תכסית פנויה מבניה:

לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון

ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר, חילחול ונטיעת עצים.

מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור :

התוכנית מציעה מגרש לצורכי ציבור בשטח של 6 דונם. זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/יצ'

טבלת השוואה :

מבוקש במסגרת התוכנית	על פי תא/5000	מצב קיים	נתונים	
	4			רח"ק
	76000	8,579	מ"ר	זכויות בניה- שטח כולל
	1500	-	מ"ר	מסחר מתוך סה"כ
	77500		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
4+	עד 15	2	קומות	גובה
		100 מ' מעל פני הים	מטר	
	750	16		יחיד
	60%	20-30%		תכסית
	בקומת קרקע תשמר רצועה של 8 מ' לכיוון ראול ולנברג למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים			קולונדה – ציר ירוק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0473637	שם התכנית תא/מק/4686 - מוסד דן	מגיש התכנית א.מ.ד. פיתוח נדל"ן וחשקנות בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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 חתכנית	
תל אביב יפו	<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 (עדת מקומית)	מחנות חסעיף בחוק
לדוגמא: מינוי שטח מוסד דן כולל תניין האוטובוסים והקמת פרויקט מגורים בשטח זה בשטח כולל בו כ- 38 דונם	62 א.נ. (3), 62א(א1), (4), (5), (9) ו- (19) חוק התויב-התשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון מתחם 209א מוסד דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקומת הקרקע ברחוב מנחם רזון תיבול חזית משחיתית - ניתני יהיה לשלב
		+

<p>+</p> <p>התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם רון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב</p>	<p>שימושי מגורים מלוואות ומשרדים - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים /תתתכונים של המיתוח ככל הנדרש/גיתן</p> <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות בדיון להפקדה תשקול הועדה: קביעת שימושי משחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב קביעת זיקת הנאה לעיבוד בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי</p>	<p>פנחס רזון ר-21</p>	
<p>ליך</p> <p>התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם רון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב</p>	<p>הוראות לעיצוב רחובות 5.3.5</p>	<p>סימון המתמנים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניית עירונית, אזור ירוק עירוני נספח עיצוב עירוני: בניית עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות,</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבני:</p>
<p>+</p> <p>יישוד מבאית מגורים די+שפיים+דרך +שציים + מבנים ומסודות ציבור עמפות- 52תידי/דוגם</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ג) וסעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניית עירונית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים די' תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ד) ולפי סעיף 3.2.4 (ה) שימושים נושמים למשחר בקומת הקרקע</p>		<p>קביעת שימושים נושמים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת מגרשים בישוד שטח ציבורי מתוח, שטחים בישוד שציימ/שביעי ומגרשים ביעוד מבנים ומסודות ציבור</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מבנים ומסודות ציבור ושציים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.1-3.1.2 קביעת שטחי בניה כסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הכניה המרבי</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) גודל תראות למגורים 3.1.4 (ו) רח"ק 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולם על הרח"ק המורבוי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע</p>

שטחי בניה השליים על שטח הבניה המרכיב הקבוע באזורי הייעוד.	למעצמות לשימושים ציבוריים	לפי תכנית תקומה
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכנית תקומה
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקומות חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר קומות הקבוע במסמך העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם להמטות התרומים המפורטים בסעיף 4.2.4 עד 15 קומות	בהתאם להמטות העיצוב העירוני ובמסמך לשימושים בתוראות התוכנית. (4.2.6) (א)
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת נעצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)
הקצאה לרפני עיבוד - סעיף 4.1.1	לפי תשרים אזורי ייעוד: אזור מגורים בכנית עירונית	הנחיות בדבר נטיעת נעצים (4.2.4)
תוראות לסגנון עיבוד - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, סטל ימוסד ציבורי וינתנם לנגיסיטי סופיעים במשרים אזורי חוטר	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר
קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החזרה 'מרחב עיבור' שות פונה ממוסד, ציר ירוק מסרמולוני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, טכניתי או מקומי	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 - 'מגני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בויה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתאם לסעיף 3.5.3 (ב)	שימושים ושטחי בניה בהתאם לתכנית צי
תוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) תקו חניה (3.8.7)	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בויה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 א' 3.6.14 רחוב מקומי 3.8.13 (2) - י (5) ציר ירוק עירוני	מגרשים לטובת כוללת
תוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) תקו חניה (3.8.7)	נספת התבורח	תויד תחמורתית
אמות טובה - סעיף 4.4 תודות תכנית בעלה תשלמה סביבתית (4.4.1)	3.8.1 3.8.2 (ד) ירוק עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 מתעין 3.8.7 תקן חניה	תכנית כוללת את הרחבת רחוב ריאל ולכברג במטרה לייצר ציר ירוק בהתאם לסעיף 2אא(2) לתקן תכנית כוללת הרחבת רחוב מאסר הירדן תכנית מתואמת עם קווי המתעין המתוכננים בסמוך אליה תקן חניית על פי התקן שיהיה במקום במטע אישור התכנית

