

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0022-23 מיום 06/12/2023

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 06/12/2023 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 223-0021 מיום 22/11/2023			
09:00	תת"ל 71-ברחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 1-3 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71		1	1.
	תת"ל 71-רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 2020-08463 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71		7	2.
	תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		18	3.
	תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		23	4.
	תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	5.
	תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב לויטן 5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	6.
	תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		38	7.
09:30	שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	507-0595439	43	8.

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



התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71-ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 1-3 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב	06/12/2023 10022-23' - 1

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב
רחוב אבן גבירול 26 פינת רחוב דניאל פריש 1-3 ופינת רחוב דובנוב
"בית ציוני אמריקה" תיק 2020-05572

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. 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 9.6.2020 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 תת"ל/71. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6111 חלקה: 633
כתובת: רחוב אבן גבירול, 26 פינת רחוב דניאל פריש 1-3 ופינת רחוב דובנוב 5
תובעת: ציוני אמריקה – נכסים ובניין בע"מ
בא כוח התובעים: עו"ד גיצלטר עמירם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 ₪ 14,510,000

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 3-1 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202	06/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב	1 - - 0022-23

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

- השפעות שליליות ומטרדים בעקבות סמיכות הנכס לתוואי הרכבת ולעבודות החפירה והקידוח.
- אובדן הכנסות צפוי בתקופת העבודות על הרכבת.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ח תום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט וחווה דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת סבור כי בשל קנה המידה של תמ"א 23 ותמ"א 4א23 לא ניתן לבחון את השפעת תוואי המסילה במצב הקודם על החלקה ככל שקיימת. אנו חולקים על עמדת שמאי התובעת בענין זה. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א'23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. היות ותוואי הרכבת הקלה סווג במקרקעין נשוא התביעה וניתן היה לזהותו כבר במצב הקודם היה על התובעת להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישור התמ"א. יובהר כי המועד להגשת התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א 4א23 חלף ועל כן התביעה התיישנה. יוצא אפוא כי תת"ל 71ב' לא גרמה ל"פגיעה" בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק בהתחשב במצב התכנוני הקודם הואיל ולא שינתה את תכונות המקרקעין.

התעלמות מסימון תאווי הרכבת הקלה בתמ"א 23 ובתמ"א 4א23 בשל קנה המידה הקטן שבו ערוכות תכניות מתאר ארציות אינה סבירה. בענייננו, ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

לגישת שמאי התובעת יש לכלול במסגרת התביעה את אומדן הנזקים בתקופת עבודות הביצוע. טענה זו אין לקבל. ראשית, יובהר כי הטענה להפסד הכנסות צפוי של 80% נטענה ללא כל ביסוס, לא צורפו לתביעה חוזי השכירות בנכס שבנדון ואף לא צורף מסמך מטעם רואה החשבון של החברה ועל כן שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש וכבר מסיבה זו יש לדחות את טענתו בענין זה. שנית, הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח'** (פורסם בנבו, 2.8.2016).

שמאי התובעת טוען כי קיימת פגיעה עקיפה עקב הסמיכות למטרד. ראשית יצוין כי טענה זו לא הוכחה, שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ולפיכך יש לדחות גם את טענתו בענין זה. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.

בנוגע לטענה הספציפית בדבר הרעידות, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה והן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71ב' הינם נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיו"ב.

יודגש כי על שמאי מקרקעין חלה חובה לכלול במסגרת חוות דעתו גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71ב' והתחשבות בהם

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 1 - - 2023-0022	תת"ל 71-ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 3-1 ופינת רחוב דובנוב 5' בית ציוני אמריקה" תיק 202 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71

לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71' במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

בהתייחס לתחשיב שמאי התובעת לגבי אומדן הפגיעה יצוין כי שמאי התובעת אינו עורך תחשיב לצורך אומדן שווי הנכס ונסמך על חוות דעת שמאית אחרת מיום 30.3.2017 אשר לא צופה לתביעה ולאחר ביצוע התאמה לזמן קובע כי שווי הנכס הינו 30,000,000 ₪. אנו חולקים על גישת שמאי התובעת בענין זה. ראשית, שמאי התובעת אינו מציג תחשיבים כיצד הגיע לשווי הנכס ואף אינו מפרט נתוני השוואה לצורך ביסוס מסקנתו. שנית, כידוע, המועד הקובע לחוות הדעת בגין תת"ל 71/ב הינו 23.5.2017. משכך, שגה שמאי התובעת כאשר נקט במקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% למועד קובע מאוחר יותר בשנת 2020. שלישית, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובהסתמך על חוות הדעת המקצועיות אשר בחנו את ההיבטים הסביבתיים (רעש, רעידות וזיהום אוויר), יש לדחות את טענת שמאי התובעת לירידת ערך בגין פגיעה עקיפה בשווי הנכס שבנדון. בהתייחס להכרעת השמאית המכריעה לבנה אשד בחלקה 46 בגוש 11658 אליה הפנה שמאי התובעת, יצוין כי חוות הדעת התייחסה לתת"ל 13/6,2 – רכבת העמק למועד קובע 5.10.2006 אשר אין לה כל רלוונטיות לתת"ל 71. כמו כן יצוין כי השמאית המייעצת ערכה בתחשיביה הפחתה של 5% בלבד ולא של 15% כנטען. רביעית, בהתייחס לטענה להפסד הכנסות צפוי של 80% - טענה זו נטענה ללא כל ביסוס ומעבר לכך בהתאם להלכה הפסוקה, כמפורט לעיל, מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

משכך, מסקנתו הינה כי יש לדחות את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71'ב. לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תת"ל 71/ב.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 71'ב.

חוות דעת שמאי התובעת 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 התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין 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 התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא תאורטיות ושגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכולל 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 התובעת עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 71'ב

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 1 - - 2023-0022	תת"ל 71-ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 3-1 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין 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 התובעת אינה מביאה בחשבון את משמעותן של תמ"א 23 ושל תמ"א 4/א/23 אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 71 ולמעשה לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) ביחס למקרקעין, כדלקמן:

• **תמ"א 23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב אבן גבירול.

• **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 רבן גבירול.

• **כפי שצוין לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוואי ה"קו הירוק" בחזית המקרקעין בענייננו מכוחה של תמ"א 4/א/23, הינו תוואי זהה וחופף לתוואי ה"קו הירוק" המסומן בתת"ל 71.**

• **כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתת"ל 71, תוואי ה"קו הירוק" סומן בחזית המקרקעין באופן זהה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל 71.**

• **משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הירוק" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל 71, לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.**

• **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 71, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם והלכה למעשה מאיינים את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

• **נבהיר, כי יש לדחות את טענות שמאי התובעת לפיהן לאור קנה המידה בו ערוכות תמ"א 23 ותמ"א 4/א/23, לא ניתן לזהות ו/או לברר את עצם הפגיעה ו/או משמעותה, ככל שנוצרה, במצב התכנוני הקודם. נדגיש בעניין זה, כי בתשריטי תכניות אלו קיים סימון קונקרטי וודאי של תוואי הרק"ל לרבות ברחוב אבן גבירול, כלומר תכניות אלו מסוימות ומובהקות לצורך בחינת וזיהוי התוואי, כך שמיקום התוואי למעשה לא השתנה עם אישורה של תת"ל 71 ובהתאם תכונות המקרקעין לא השתנו לאור אישורה.**

• **עוד נציין בעניין זה, כי שמאי התובעת קבע כאמור מחד כי לא ניתן להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את השפעותיהן של תמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 על הפגיעה הנטענת, אך תוך סתירה פנימית מובהקת קבע כי ככל שנגרמה השבחה מכוחה של תת"ל 71, הרי שיש לייחס השבחה זו לתמ"א 23 (עמ' 25 פסקה י' לחוות דעת שמאי התובעת). ברי כי יש בסתירה מובהקת זו בחוות דעת שמאי התובעת כדי להביא לדחייתה על הסף.**

• **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הירוק" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת שמאי התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.**

• **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71.**

שגה שמאי התובעת עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 71 באמצעות חוות דעת מקצועיות

• **שמאי התובעת טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש בדבר רעידות וסדקים וכן מטרדים סביבתיים ופגיעות עקיפות ללא פירוט וכימות הפגיעה, טענות אשר יש לפרט באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב**

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 1 - 0022-23	תת"ל 71-ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 3-1 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71

התכנוני החדש.

- 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 התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות).
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71'.
- נבהיר, כמפורט בחוות דעת שמאי התובעת, כי יש לדחות את התבססות שמאי התובעת על שומה מייצגת של השמאית המכריעה לבנה אשד אשר עסקה במטרדים הנובעים מרכבת כבדה בשונה מענייננו.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.
- בנוגע לטענה הספציפית והבלתי מוכחשת בדבר הרעידות, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה והן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

שגה שמאי התובעת עת טען לפגיעה בגין אובדן הכנסות בגין נזקים צפויים בתקופת העבודות

- בהתבסס על טענותיו בעלמא של שמאי התובעת בדבר מפגעים חריגים של רעידות, רעשים, אבק ומגבלות תנועה בתקופת העבודות, הובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובעת שיעור נזק לתקופה של 5 שנים בגין הפסד הכנסות של הנכסים המסחריים במקרקעין.
- הפסד הכנסות זה הובא בחשבון באמצעות חישוב ירידה בהכנסות של כ-80% לשנה ל-5 שנים כאמור בהתבסס על דוחות רו"ח לשנת 2018 אשר לא הוצגו ולא צורפו לתביעה.
- יש לדחות מכל וכל את ראש הנזק שמהותו אובדן הכנסות בתקופת העבודות – ראש נזק אשר כאמור כלל לא הוכח במסגרת התביעה.
- בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או הפגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק. כמו כן, אובדן הכנסות אינו מהווה נזק בר תביעה בתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של 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), במסגרתו נקבע מפורשות כי מטרדים ארעיים אשר נגרמים בתקופת הוצאתה לפועל של התכנית, אינם ברי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- עוד נפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר 95446/07 אשר אלי ורחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 19.12.2013), במסגרתה נקבע כי נזקים ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק הינם בגין פגיעה תכנוני בלבד.
- נדגיש, כי כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו הינם נזקים הנגרמים לאדם ולא למקרקעין, עת ירידת הערך הנבחנת מכוח סעיף 197 לחוק הינה ביחס למקרקעין ובהתאם למבחן אובייקטיבי של פגיעה בתכונות המקרקעין ולא פגיעה באדם המחזיק באותו הזמן במקרקעין.
- לאמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין אובדן הכנסות בתקופת העבודות.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71'

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 1 - - 23-0022	תת"ל 71-ב-רחוב אבן גבירול 26, פינת רחוב דניאל פריש 3-1 ופינת רחוב דובנוב 5"בית ציוני אמריקה" תיק 202 דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71 ב

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71' הינם נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכו'.
- 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.
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71' במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71'.

שגיאות נוספות בתביעה

- מבלי לגרוע מהמפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת בדבר אי מתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס בדבר אישורה של תת"ל 71'.
- כמפורט בהתייחסותה של נת"ע לתביעה, כל ההליך התכנוני שהתקיים בקשר עם התכנית, לרבות ההליך התכנוני שקדם לאישורה וכן הליך אישורה, נעשו בשקיפות מלאה עם הציבור, פרסום בעיתונות וברשומות.
- גם כן בהתאם למפורט בהתייחסותה של נת"ע לתביעה, לפני תחילת העבודות בסביבת המקרקעין, תקבל התובעת הודעה על כך, מראש, והכל בהתאם להוראות הדין החלות בעניין.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שמאי התובעת התבסס במסגרת חוות דעת שמאי התובעת על שומה אחרת לצורך אומדן שווי הנכס, מבלי שזו צורפה לתביעה ותוך ביצוע התאמה לזמן. משחוות דעת ונתוני השווי אשר מהווים את הבסיס לה לא הוצגו בחוות דעת שמאי התובעת, הרי שיש לדחות חוות דעת זו על הסף, הואיל והתובעת למעשה כשלה גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת.

סוף דבר

- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון.

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71-ב- רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 2020-08463	06/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71-ב	2 - 0022-23

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71-ב
רחוב קרליבך מס' 18 – תיק 2020-08463

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. 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 02/08/2020 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 תת"ל/71-ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011-ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

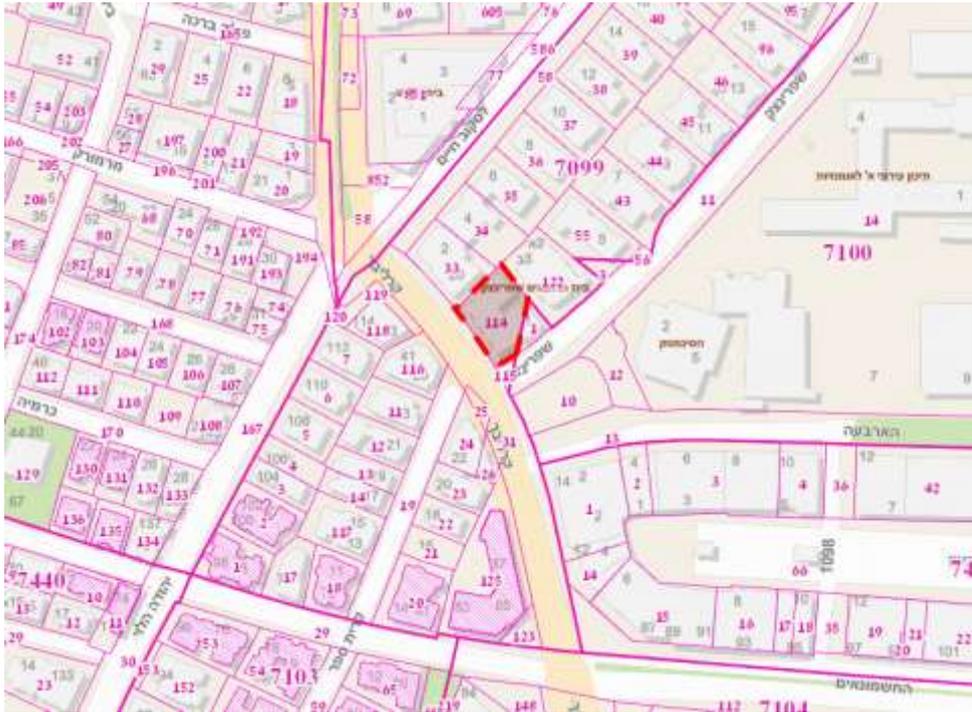
פרטי הנכס התובע:

גוש: 7099 חלקה: 114
 כתובת: רחוב קרליבך מס' 18
 תובעים:

תת חלקה	בעלים
1	או אם סי ניהול ואחזקות בע"מ
2	או אם סי ניהול ואחזקות בע"מ
3	זלצברג יוסף
	רייך אהובה
	לאופר אסנת
	לאופר אורנית
	לאופר צופיה
	לאופר שמרית
4	מירלשווילי איסק
	גוריאלשווילי משה
	מודוגברישווילי נאירה
	גיין אסתר
	גינה תמר
	מורן רפאל
6	מורן מרדכי
6	אדיבי (שילה) אילנה
7	זלצברג יוסף
11	גולדנר מרים
12	זינגר יהודיתה
14	גרוסמן יעקב דוד
17	שניצלר יחזראל
	שניצלר גולדה שושנה
18	אברהמי עליזה
19	גרין מיכל
20	שץ פנחס
	שץ יהודית
21	טוויג יהודית
22	וטניק דליה
24	טיבי מישל מוכאל
	טיבי מירב
25	לייבמן סבטלנה
29	גרייצר שושנה
31	או אם סי ניהול ואחזקות בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד הררי שחר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 7,090,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים אריה קמיל):

פגיעה ישירה:

- אובדן זכויות בניה עיליות.
- אובדן מקומות חניה בתת הקרקע.
- שינוי יעוד במרתפים בתת הקרקע ממחסנים לדרך/ מסילה.
- פגיעה בחנויות על ידי צמצום שטח מקומות ישיבה לטובת דרך/ מסילה.

פגיעה עקיפה:

מטרדים ומפגעים סביבתיים מסוגים שונים, לרבות רעש, חריקת מסילות, השפעות אלקטרומגנטיות כתוצאה מחשמול הרכבת, סנוור, פגיעה בפרטיות, רעידות, זיהום אוויר ומטרדי ריח, סכנות קרינה ומטרדים נוספים הנובעים במישרין מהתכנית.
 כן צוינו ולא כומתו מטרדים נטענים נוספים הנובעים לעמדת התובעים מהתכנית, דוגמת נגישות.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
 מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט וחווה דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חוו"ד שמאי הוועדה רם סויצקי:

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71 רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

מצב תכנוני קודם

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע ואף מעבר (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם למועד הקובע, הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש הינו הותרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

תכנית רובע 5 ו-6 אינה רלוונטית מאחר שלא אושרה במועד הקובע ואף טרם אושרה במועד כתיבת חוות דעתי (התכנית פורסמה להפקדה ביום 27.12.2022 בי.פ. 11001). יתרה מכך, תכנית רובע 5 ו-6 מקודמת בהתחשב בעובדה שהרכבת הקלה תעבור באזור ולפיכך לא ניתן לטעון על פגיעה בתכנית כתוצאה מהרכבת הקלה. לפיכך, הצגת מצג בו רובע 5 ו-6 מאושרת ללא הרק"ל הינו מצג תיאורטי ולא מציאותי. הפסיקה לעניין סעיף 197 קובעת כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית עתידית שטרם הופקדה.

התכנית המשלימה - 4658

תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

התייחסות לחוות דעת שמאי התובעים

שמאי התובעים לא הוכיח את בסיס טענותיו כי השימוש המיטבי בנכס הינו הריסה ובניה מחדש. בחינת תחשיבי שמאי התובעים מלמדים, כי גם לשיטתו, השימוש המיטבי בנכס כולל הותרת המבנה הקיים ומימוש של יתרת זכויות הבניה.

להלן דוגמא מספרית בהתאם לשומת התובעים:

חלופת קרקע ריקה ופנויה:

2,160 מ"ר מעל הקרקע (סעיף 11.1.1 לחוות דעת שמאי התובעים ובהתעלם מהפחתה לשטח שיווק) X 23,000 ₪ למ"ר מבונה (סעיף 10.1.1 ו-11.1.1 לחוות דעת שמאי התובעים) = 49,680,000 ₪.

חלופת שווי הבנוי (ללא שטחים בנויים במרתף):

1,270 מ"ר (סעיף 4.3 לחוות דעת שמאי התובעים) X 45,000 ₪ למ"ר בנוי (סעיף 10.1.1 לחוות דעת שמאי התובעים) = 57,150,000 ₪.

אובדן מקומות חניה בתת הקרקע – כפי שנרשם בסעיפים קודמים, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה ו/או שטחי המרתף הקיימים.

למען הסר ספק, תת"ל 71' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית על 1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23'.

ביחס לטענת התובעים בדבר שינוי ייעוד במרתפים בתת הקרקע ממחסנים לדרך, הרי שיש לדחות גם ראש נזק נטען זה. הבנייה בקומת המרתף אינה חורגת מתכסית קומת הקרקע ובשל כך מדובר בטענה שגויה.

גורמים משביחים – שמאי התובעים אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71 רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

- הפחתת תנועת האוטובוסים.
- הפחתת תנועת כלי הרכב.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועה האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.
- הסדרת ורישום זיקת ההנאה הקיימת היום.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 71.

טענת סף

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, דירת המגורים הממוקמת בקומת הגג של המבנה, המהווה את חלקת משנה 29, בנויה ללא היתר כדין.
- נבהיר, כי בהיעדר היתר בניה כדין ביחס לחלקת משנה 29, הרי שלא קמה לבעלת הזכויות בחלקת משנה זו (הגברת גרייצר שושנה) זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לפגיעה העקיפה הנובעת בחוות דעת שמאי התובעים.
- משכך, יש לדחות על הסף את חלקה של חלקת משנה 29 בפגיעה העקיפה הנובעת.

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 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.**
- 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 הנוטען 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 בשוויים 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 71

- 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 התובעים 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 משמעותן של תמ"א 23א' ושל תמ"א 4/א/23 אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 71ב' ולמעשה לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) ביחס למקרקעין וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 71ב' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 23א'** אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב קרליבך.
- **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 קרליבך.
- כפי שצוין לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוואי ה"קו הירוק" בחזית המקרקעין בענייננו מכוחה של תמ"א 4/א/23, הינו תוואי זהה וחופף לתוואי ה"קו הירוק" המסומן בתת"ל 71ב'.
- כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ב', תוואי ה"קו הירוק" סומן בחזית המקרקעין באופן זהה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל 71ב'.
- משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הירוק" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל 71ב', לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.
- **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועזו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועז בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 71ב', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 71ב', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ב', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם והלכה למעשה מאיינים את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים 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 לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הירוק" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת שמאי התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 71ב' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 71ב', הינה כי הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71ב'.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

יש לדחות את תביעת הפיצויים מחמת היעדר קיומו של פוטנציאל תכנוני

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה הקיים וכן תוספת זכויות להקמת חדרי יציאה לגג בלבד על גבי המבנה הקיים.
- לאמור, לא קיים כל פוטנציאל תכנוני אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
- במסגרת חוות הדעת השמאית מטעם התובעים, נטען על ידי שמאי התובעים כי לאור אישורה של תת"ל 71ג' צומצמו זכויות הבניה הניתנות למימוש במקרקעין מכוחן של תכנית רובע 5 ו-6 וכן מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- יש לדחות טענה זו של שמאי התובעים מכל וכל.
- ביחס לתכנית רובע 5 ו-6, הרי שנכון למועד אישורה של תת"ל 71ב', תכנית הרובע כלל לא הופקדה (התכנית הופקדה לאחרונה).
- משכך, ברי כי אין עסקינן בתכנית ובזכויות מכוחה, אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית תת"ל 71ב'.
- מבלי לגרוע מהאמור, ככל ויש מקום לבחון אבדן פוטנציאל תכנוני (המוכחש כאמור), הרי שבהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020), אין המדובר בענייננו באבדן פוטנציאל תכנוני כלל שיש לפצות בגינו, הואיל ואחד העקרונות הינו כי התכנית הינה תכנית מופקדת אשר נמצאת בנקודת "אל חזור".
- אלא שבענייננו כאמור, במועד אישורה של תכנית תת"ל 71ב', תכנית רובע 5 ו-6 טרם הופקדה ובשל כך ברי כי אין להביא בחשבון את פוטנציאל הזכויות מכוחה בבחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מכוחה של תת"ל 71ב' ביחס למקרקעין ולנכסים התובעים.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), במסגרתה נקבע כי אין מקום לבסס את התביעה על זכויות מכוח תכנית 3729א' שטרם אושרה במועד אישורה של תת"ל 71ב' אלא הופקדה בלבד, שהינם בבחינת קל וחומר ביחס לתכנית רובע 5 ו-6 בענייננו.
- עוד יצוין בעניין זה, כי היתרי הבניה שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים, הינם ביחס למימושי זכויות מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנית רובע 5 ו-6 אשר הופקדה רק לאחרונה.
- לאמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בחוות דעת שמאי התובעים לפיה לאור אישורה של תת"ל 71ב' הצטמצמו הזכויות למימוש מכוחה של תכנית רובע 5 ו-6.
- כן יש לדחות מכל וכל את התבססות שמאי התובעים על זכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי על ידו כי שווי המקרקעין (והנכסים התובעים) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתני 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.
- 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 הוועדה המקומית

- לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעות.
- 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.
 - מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14), בו נקבע, בין השאר, כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה.
 - 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 הנכסים התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תת"ל 71ב.
 - לפיכך, יש לדחות את התבססותו השגויה של שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים על זכויות מכוחה של תמ"א 38 וצמצומן כביכול כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 71ב.
 - מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
 - בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר אינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
 - בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 71ב, קרי כחמישה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ו-11 חודשים לאחר אישורה של תת"ל 71ב, מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
 - בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
 - יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
 - בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב' רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 71ב' (ביום 23.5.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 71ב', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 71ב', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- נפנה בעניין זה במיישרין להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין פרימור, הנ"ל, במסגרתה נקבע באופן מפורש, כי תכנית 4658 איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' המקבילה לתכנית בענייננו.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכם של הנכסים התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 71ב', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 71ב' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 71ב'.

שגה שמאי התובעים בטענתו ביחס לאובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 71ב' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך/מסילה, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בשטח בהיקף של 107 מ"ר.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות בהריסת המבנה ו/או שטחי המרתף הקיימים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע"1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכם של הנכסים התובעים בגין אובדן מקומות חניה.

שגה שמאי התובעים בטענתו ביחס לשינוי ייעוד במרתפים בתת הקרקע לדרך/מסילה

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים במסגרתה נטען כי חלק משטח קומת המרתף הבנויה ישונה מייעוד מחסן לייעוד דרך/מסילה.
- נבהיר, כמפורט בחוות הדעת השמאית, רצועת הקרקע המסומנת מכוחה של תת"ל 71ב' הינה עד לקו הבניין החופף לשטח קומת המרתף, כך שלא קיים כל שינוי בייעוד השטח הבנוי במקרקעין, הן העילי והן התחתית.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכם של הנכסים התובעים בגין אובדן מקומות חניה.

שגה שמאי התובעים בטענתו ביחס לפגיעה בחנויות בקומת הקרקע על ידי צמצום שטח מקומות

ישיבה לטובת דרך/מסילה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 71ב' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך/מסילה, שטחים תחומים המשמשים למקומות ישיבה לבאי החנויות נגרעו.
- יש לדחות טענת זו של התובעים בחוות דעת שמאי התובעים מכל וכל.
- בראש ובראשונה נדגיש, כי ביום 21.9.2023 חודש אחד ההיתרים להצבת שולחנות וכסאות מכוח סעיף 41(א) לחוק העזר לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"ס-1980 ביחס למקרקעין, כך שברי כי טענת התובעים לצמצום השטח המשמש למקומות ישיבה ולבאי החנויות ולמניעת האפשרות לעשות בו שימוש כאמור הינה טענה שגויה ויש לדחותה על הסף.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב' רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

- כן נבהיר, כי היתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41א) לחוק העזר הנ"ל, הנדרש לחידוש מידי שנה בהתאם לשיקולה של העירייה, אינו מהווה זכות קנויה, ומשכך אין הוא מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- נבהיר, כי שטחים המשמשים מזה למעלה מ-30 שנים כמדרכה שבה עושה הציבור שימוש בלתי מופרע, הרי שעל אף העובדה כי שטחים אלו עודם רשומים בבעלות בעלי הזכויות במקרקעין, כבענייננו, הרי שלציבור ולפיכך לעירייה קיימת בעניינם זיקת הנאה בהתאם לקבוע בסעיף 94א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כדלקמן:

"מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה."

- עוד נבהיר, כי לא הותרה ולא הוכחה תכנונית במצב התכנוני הקודם לתכנית תת"ל 71ב', הצבת כסאות בשטחים אלו, כך שברי כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בדבר גריעת השטח הנ"ל מהצבת הכסאות.
- נדגיש כי ככל שקיימת פגיעה (מוכחש מכל וכל) הרי שאין כאמור המדובר בפגיעה בתכונות המקרקעין ובוודאי שלא בפגיעה ישירה, אלא לכך היותר עסקינן בפגיעה בהכנסות העסק בשל צמצום השטח לצורך הצבת שולחנות וכיסאות ללקוחות פוטנציאליים, ולכן המדובר בנזק כלכלי גרידא שבהתאם לבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (פורסם בנבו, 31.1.2007) אינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכם של הנכסים ההמשחריים בקומת הקרקע בגין צמצום השטח לצורך הצבת שולחנות וכיסאות.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 71ב' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא, בהיעדר פירוט וכימות וכן בהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות לפיהן בשל התקרבות המקרקעין למסילה ולתחנה (מוכחש מכל וכל בהינתן כי לא קיימת תחנה בסמיכות למבנה), תיווצר פגיעה בפרטיות, שינוי בדרכי הגישה למבנה, נזק/מטרדי רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי 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).
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות את טענת התובעים בדבר פגיעה עקיפה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71ב'.
- מבלי לגרוע מהאמור, הואיל ותכונות המקרקעין, כפי שפורט לעיל, לא השתנו עם אישורה של תכנית תת"ל 71ב', הרי שכלל ראשי הנזק הנטענים (והמוכחשים) ביחס לפגיעה עקיפה קיימים למעשה בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ההפך הוא הנכון, כלומר תנועת הרק"ל תגרום לפחות רעש וזיהום אוויר מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה ולכן תגרום לצמצום והפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר.
- בכל הנוגע לטענה בדבר פגיעה בפרטיות, הרי שגם את ראש נזק זה יש לדחות מכל וכל, הן מהטעם כי לא הוכח והן מהטעם כי אין כל השפעה לתנועת הרק"ל ביחס לפרטיות הנכסים. כן נציין בעניין זה, כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען כי ראש נזק זה יובא בחשבון ביחס לדירות הפונות לרחוב קרליבך, אך הובא בחשבון גם ביחס לנכסים הסחירים התובעים בהיעדר כל פירוט והנמקה.
- בנוגע לטענה בדבר הרעידות, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה זו נבחנה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב רחוב קרליבך מס' 18 - תיק 08463-2020

- לאמור, יש לדחות הן על הסף והן לגופן את טענות התובעים ביחס לפגיעה עקיפה בגין אישורה של תת"ל 71ב'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71ב'

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71ב' הינם הפחתת תנועת האוטובוסים, הפחתת תנועת כלי רכב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים, עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת הרכבת הקלה וכן הסדרה ורישום זיקות הנאה הקיימת כיום.
- מנגד, שמאי התובעים כלל לא התייחס לאלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית.
- 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 כלל כאמור אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 71ב'.
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71ב' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71ב', 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 71ב'.

סוף דבר

- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון.

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0022-23ב' - 3

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית לתוספת מרחב מיגון עבור מבנה הציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות. תכנית זו אינה צפויה לשנות את תכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם את התיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בניין משום שזה המיקום היחיד שתנאי השטח מאפשרים תוספת ממ"ד, בנוסף תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בנין קדמי למגרש חום בסמכות ועדה מקומית. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת בניה בקרבת חזית הרחוב, כפי שמאפשרת תכנית צ'. ואולם, מכיוון שהבנייה חורגת מקו הבניין הקדמי שהוגדר בתכנית תקפה קודמת (3366), ובהתאם להוראות תכנית צ', נדרש אישור תכנית עיצוב למגרש.

1. מיקום: גן בשכונת יד אליהו בשטח בייעוד חום המכיל את 4 כיתות גן ובאר מים.



2. כתובת: וינגייט 25
גני פיתוחי חות"ם, דיה, זהבן – וינגייט 25

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות
----------	---------	-------------	---------------------	-------------

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 3 - - '23-0022

בחלקן	82	חלק	מוסדר	7097
-------	----	-----	-------	------

4. **שטח התכנית: כ-2 דונם**

5. **מתכננים:**

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עמית נמליך אדריכלים

6. **יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

8. **מצב השטח בפועל:**

מגרש ביעוד ציבורי שעליו נמצאים גני ילדים, באר מים.

9. **מצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/3366 – "שינוי בקווי בניין ביד אליהו"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- תוספת שלושה מרחבים מוגנים לגני ילדים קיימים. התוספות המבוקשות ממוקמות תוך התאמה מלאה להנחיות פיקוד העורף בדבר גדלי מיגון נדרשים ומרחקי מילוט, תוך צמצום הפגיעה בחצרות, בתפקוד המבנים ובחלוקתם הפנימית, מקסום הכנסת האור הטבעי לחללים הקיימים ושמירה על עצים קיימים בעלי ערכיות נופית גבוהה.

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: קומה 1

גובה: כ- 3.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 2.5%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

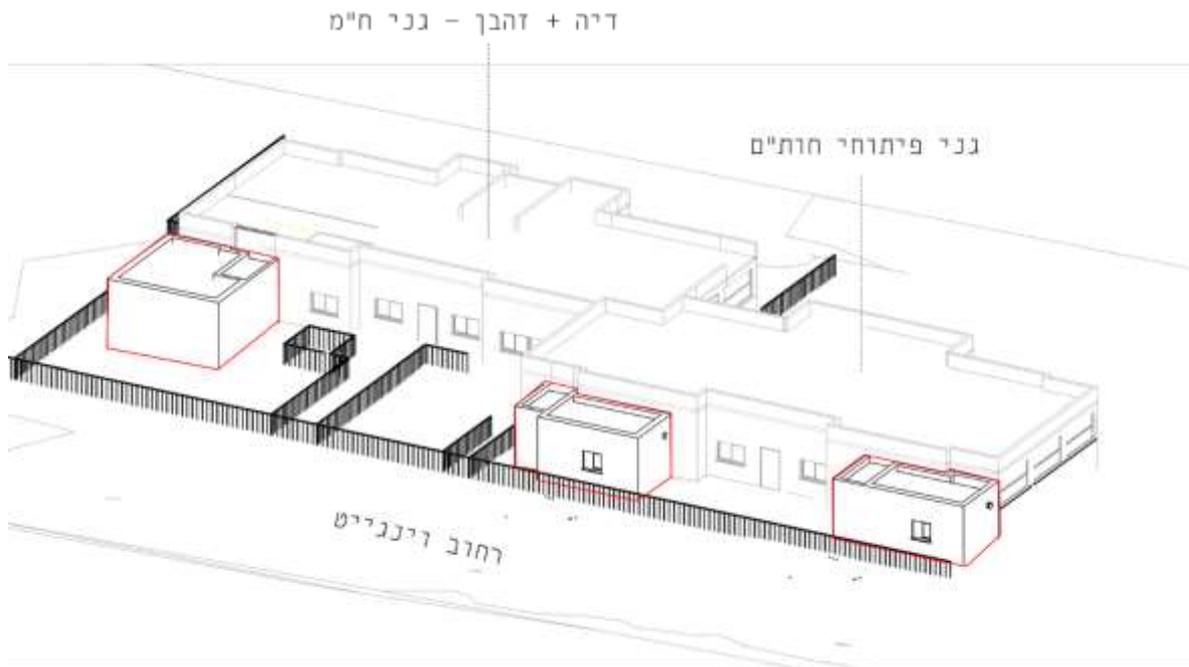
קו בניין קדמי כלפי דרך וינגייט: 0 מ' (לפי צ'), 6 מ' (לפי 3366)

קו בניין צידי כלפי דרך הפורצים: 0 מ' (לפי 3366)

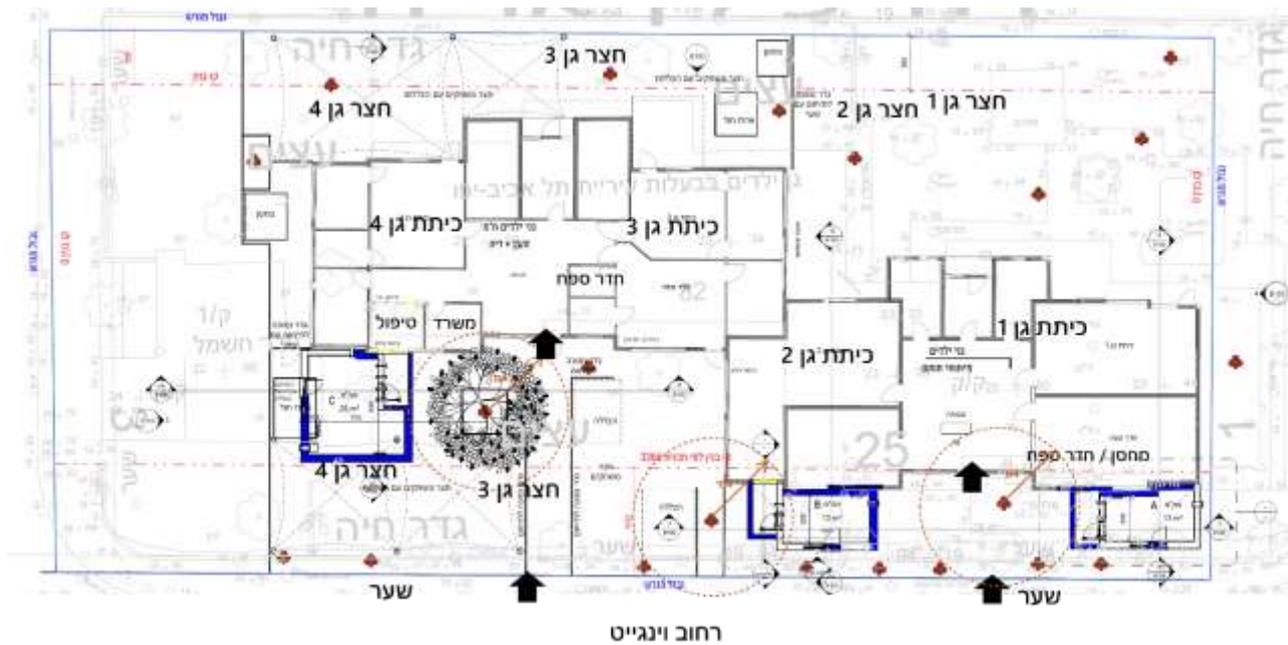
קו בניין צדי כלפי דרך שער הגיא: 0 מ' (לפי 3366)

קו בניין אחורי כלפי דרך פילץ אריה: 0 מ' (לפי צ'), 3 מ' (לפי 3366)

10.4. הדמיות המבנים



10.5. תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0022-23ב'

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: שתי כניסות נפרדות למגרש מרחוב וינגייט, בהתאמה לגני פיתוחי חות"ם וגני דיה וזהבן. מן הכניסות למגרש שבילים מוביל לכניסות למבנה ודרך חלל מרכזי לשתי כיתות הגנים משני צדי חדר הכניסה. בגני פיתוחי חות"ם הממוקמים בצד המזרחי של המגרש החצרות נמצאות מאחורי המבנה, לכיוון רחוב פילץ אריה, בעוד בגני דיה וזהבן במערב המגרש הגנים מתחלקים בין קדמת ואחורי המבנה.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: כריתה: 4 פיקוס קדוש אשר גזומים כשיחים וצמודים לגדר בחזית וינגייט 25 (גני פיתוחי חות"ם). שימור – צאלון נאה – מרחק כ- 2 מטר מהממ"ד תחת מפרט שימור.



הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עפ"י מפרט שימור עצים

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25
3 - - 0022-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'. אין שינוי של המצב הקיים, ההצללות הקיימות ישמרו.

גדרות ושערים: אין שינוי של המצב הקיים.

11.3 מתקנים ומערכות

בגני פיתוחי חות"ם ללא שינוי, בגני זהבן ודיה העתקה של ארגז חול קיים.



12 גמישות

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0022

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית צ' מתירה בניה בקו בנין קדמי של עד 0 מ', במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, שתבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. הבניה המבוקשת בקו בנין קדמי של עד 0 מ' היא תוספת מרחב/י מיגון מוסדי, בשטח מינימלי של כ- 15 מ"ר שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף ואין לה השפעה על אופי הבינוי הקיים בסביבתה ועל קווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. השינוי בפיתוח הסביבתי בשל הבניה מצומצם ואין שינוי בתכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם בתיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית העיצוב מחייבת אישור ליווי אגרונום מטעם העירייה.

תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בנין לשם שמירה על חצרות הגנים בצורה מיטבית, שמירה על עצים קיימים והימנעות מפגיעה בתשתיות קיימות.

1. מיקום: גן בשכונת רמת ישראל בשטח בייעוד חום המכיל את מבנה הגן, ושני בתי כנסת



2. כתובת: שביל החצב 2, גנים שלכת וסתיו

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150			359	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - 23-0022

4. **שטח התכנית** : כ-3 דונם

5. **מתכננים** :

אדריכל התכנית : עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף : עמית נמליך אדריכלים

6. **יזם התכנית** : הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. **בעלות** : עיריית תל אביב-יפו

8. **מצב השטח בפועל** :

מגרש ביעוד ציבורי שעליו נמצאים בתי כנסת, גני ילדים .

9. **מצב סטטוטורי** :

- תכנית תא/2664 "קיי" תנאים להקמת בניינים ציבוריים בתחום תכנית התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים :

- תוספת שני מרחבים מוגנים לגני ילדים קיימים. התוספת מתחברת משני צידי המבנה. ללא הפרעה לכניסות לגנים ופגיעה מינמילית בחצרותיהם.

10.2. נתונים נפחיים :

מספר קומות : קומה 1

גובה : כ- 3.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית : כ- 2% תוספת, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין** :

קו בניין צידי לכיוון שביל החצב כלפי מגרש דרך 2.5 : מטר
קו בניין צידי לכיוון שביל הציפורן כלפי מגרש דרך : 3.5 מטר
קו בניין קדמי לכיוון שביל היסמין כלפי מגרש דרך : 11.5 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - '23-0022

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: כניסה לגן סתיו מכיוון שביל החצב וכניסה לגן שלכת מכיוון שבילה יסמין. כניסות ושערים לגנים נשמרים לפי המצב הקיים בשטח.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: כריתה- 1 עץ הדר בממד השמאלי (דרום) שימור – מיגון עצים צעירים תחת מפרט שימור



גדרות ושערים: אין שינוי של המצב הקיים

11.3. מתקנים ומערכות

- פירוק מתקן הצללה בתמונה המצורפת



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - 'ב' - 0022

12. גמישות

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 2023-0022

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית צ' מתירה בניה בקו בנין קדמי של עד 0 מ', במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, שתבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. הבניה המבוקשת בקו בנין קדמי של עד 0 מ' היא תוספת מרחב/י מיגון מוסדי, בשטח מינימלי של כ- 15 מ"ר שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף ואין לה השפעה על אופי הבינוי הקיים בסביבתה ועל קווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. השינוי בפיתוח הסביבתי בשל הבניה מצומצם ואין שינוי בתכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם בתיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית העיצוב מחייבת אישור ליווי אגרונום מטעם העירייה. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בנין משום הוספת מרחב מוגן חדש למבנה קיים ללא מיגון.

1. מיקום: פינת הרחובות פילדלפיה ואדירים



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו החול על כל מגרש יעודי הקרקע - בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקוקו).

2. כתובת: רחוב אדירים 7 פינת רחוב פילדלפיה 6, תל אביב - גן טווס

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	יש לפרט	בחר פריט	137	יש לפרט
יש לפרט	יש לפרט	בחר פריט	יש לפרט	יש לפרט

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ(2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 23-0022

יש לפרט	יש לפרט	בחור פריט	יש לפרט	יש לפרט
---------	---------	-----------	---------	---------

4. **שטח התכנית:** 1.618 דונם

5. מתכננים :

אדריכל התכנית: רועי יצחקי אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: רועי יצחקי אדריכלים בע"מ לחץ כאן להזנת טקסט

לחץ כאן להזנת טקסט

6. **יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. **בעלות:** עיריית תל אביב יפו

8. **מצב השטח בפועל:**

בשטח קיים מבנה המשמש כגן ילדים פעיל ללא מיגון

9. **מצב סטטוטורי:**

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- מוצעת תוספת מרחב מוגן תיקני בצמוד למבנה גן ילדים קיים, ללא שינוי או תוספת שימושים, התוספת תיבנה בחזית לכיוון רחוב פילדלפיה.
- עקרונות הפיתוח אינם משתנים מהמצב הקיים.

10.2. **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מ- 1 קומות ועד 1 קומות.

גובה: כ- 3.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 1.5 % נוספים למצב הקיים, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

קו בניין קידמי כלפי מגרש רחוב פילדלפיה ציבורי: 0 מטר

קו בניין צידי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

קו בניין אחורי כלפי מגרש פרטי: 3 מטר

קו בניין קידמי כלפי מגרש רחוב אדירים ציבורי: 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 0022-23ב'

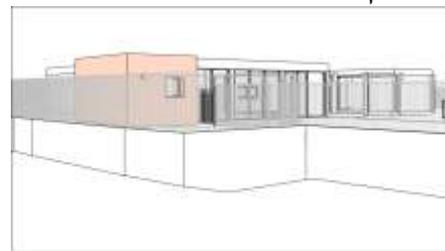
10.4. טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400	38	1.5	36.5	מ"ר	גובה
60	614.99	24.4	590.59	קומות	תכסית במ"ר
10	1	1	1	מטר	
40	3.5	3.5	3.5		
970.8	454.58	24.4	430.18		

10.5. הדמיות המבנים



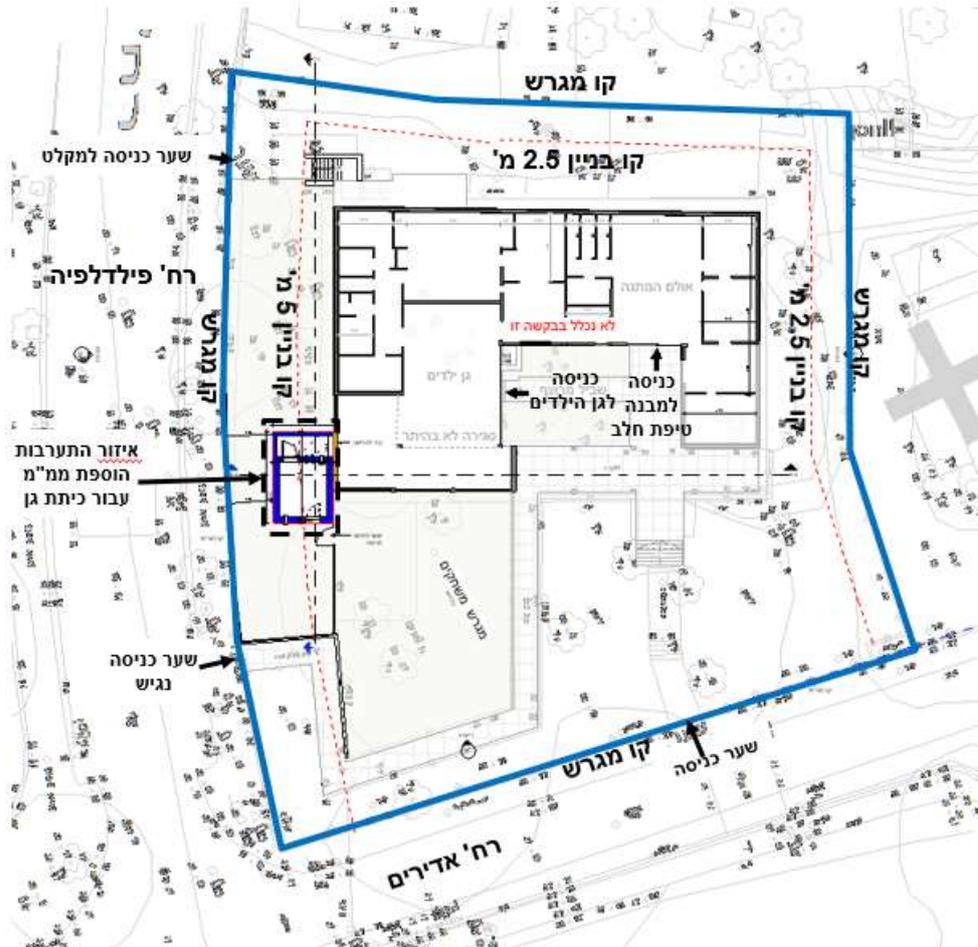
מצב קיים



מצב מוצע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '23-0022

10.6. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: כניסה מרחוב פילדלפיה 6

קומת הקרקע: תוספת בקומת קרקע לכיוון רחוב פילדלפיה, מרחב מוגן בתכסית של 24.4 מ"ר.

- **מערכות:** ללא שינוי במערכות קיימות, לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

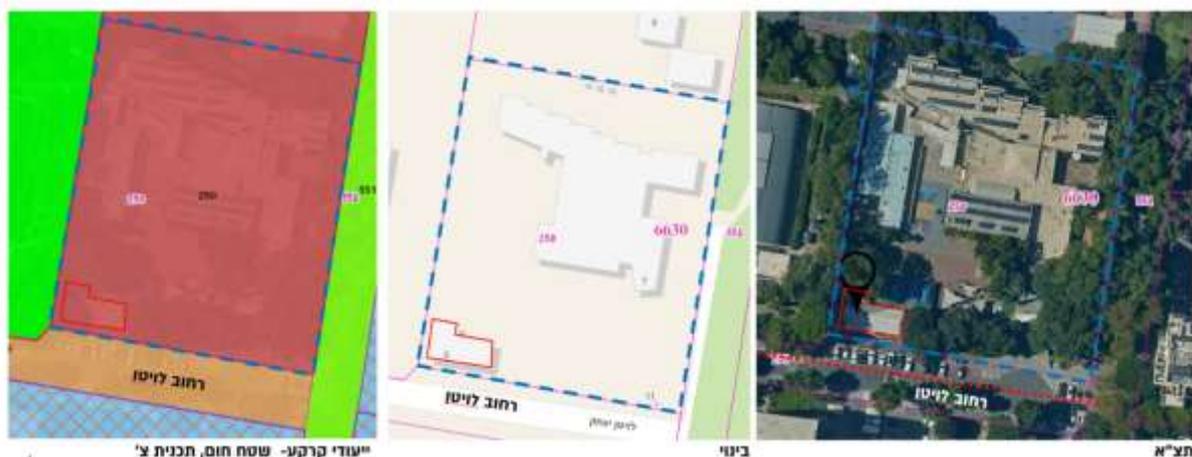
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית לתוספת מרחב מיגון עבור מבנה הציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות. תכנית זו אינה צפויה לשנות את תכנון התנועה, החניה וההגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם את התיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצא"ב. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בניין משום שזה המיקום היחיד שתנאי השטח מאפשרים תוספת ממ"ד, בנוסף תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בנין קדמי למגרש חום בסמכות ועדה מקומית. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בניין משום שזה המיקום היחיד שתנאי השטח מאפשרים תוספת ממ"ד, בנוסף תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בנין קדמי למגרש חום בסמכות ועדה מקומית.

13. מיקום: רחוב לויטן 5



14. כתובת: לויטן יצחק 5, תל אביב יפו

15. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	27	מלא	250	יש לפרט
-	-	-	-	-

16. שטח התכנית: 7.855 דונם

17. מתכננים:

אדריכל התכנית: טובי גל

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/3 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב לויטן 5
6 - 23-0022	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

18. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

19. בעלות: עיריית תל אביב יפו

20. מצב השטח בפועל:

גן ילדים

21. מצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1452 – "שינוי אופן הבינוי ברה' רשפון - טגוריי" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

22. מצב תכנוני מוצע

22.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- תוספת של ממ"ד קידמי המחובר למבנה הגן, ללא חלונות לחזית ראשית.

22.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 1 קומות ועד 1 קומות.

גובה: כ- 3 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- % הזנת ערך באחוזים, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

קו בניין צידי מערבי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין צפוני אחורי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

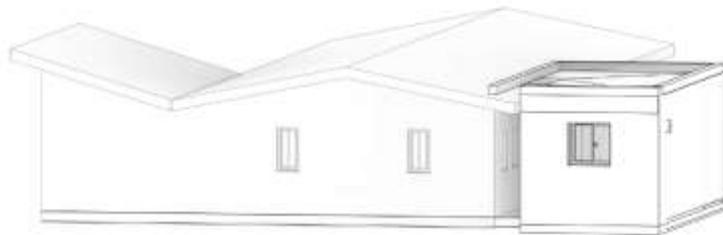
קו בניין צידי מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין כלפי מגרש ציבורי: - -

לא רלוונטי. מגרש גדול כולל בית הספר לא ניתן לאמוד את השטחים. שטח הממ"ד הינו שטח שרות נוסף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב לויטן 5	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - '23-0022

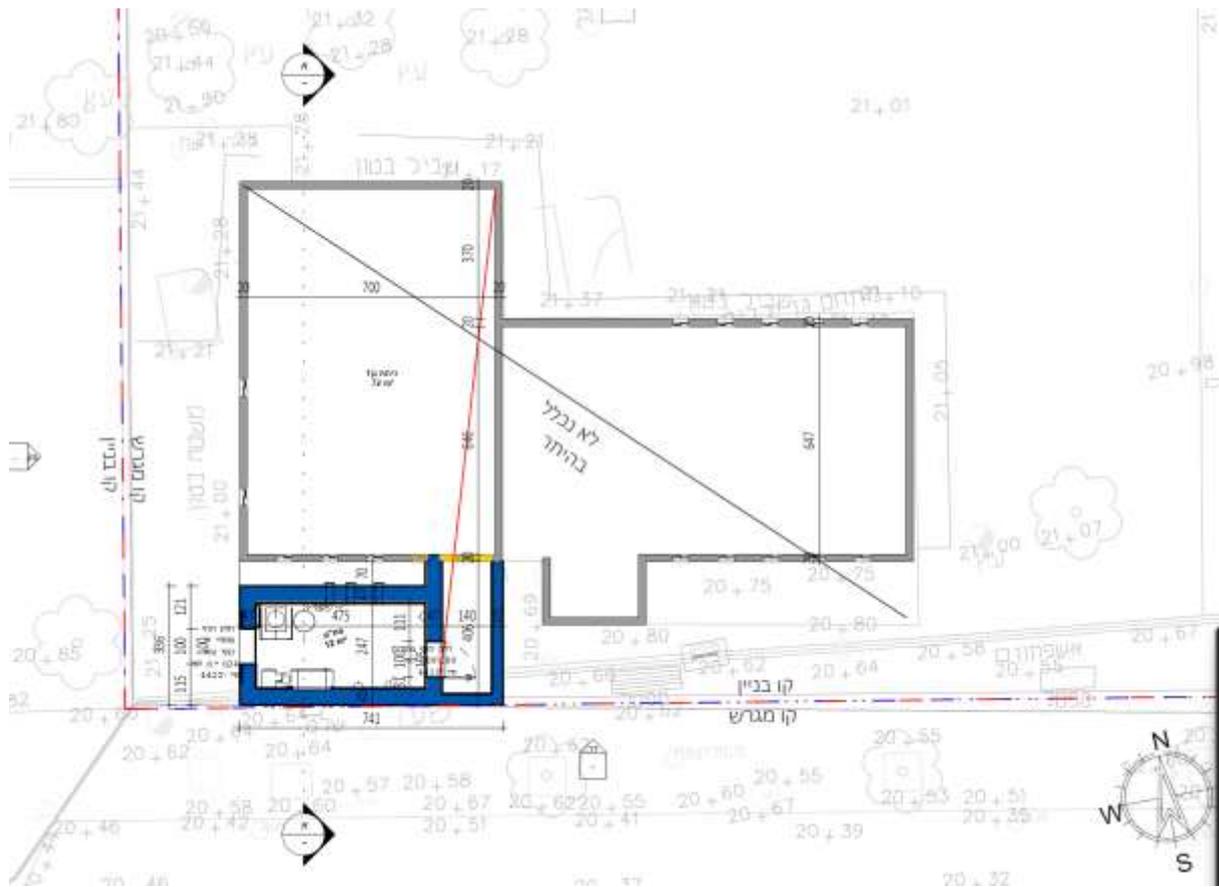
22.3. הדמיות המבנים



חזית דרומית

22.4. תכנית פיתוח השטח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב לויטן 5	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - '23-0022



23. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

23.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: אין שינוי.

קומת הקרקע: בהתאם לתכנון תוספת המרחב המוגן.

- מערכות: לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

23.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: נדרש אישור ליווי אגרונום.

הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: יתקבלו בהמשך.

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

- גדרות ושערים: אין שינוי של המצב הקיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב לויטן 5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 6 - - 23-0022

23.3. מתקנים ומערכות
אין שינוי מהותי ביחס למצב הקיים.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיוגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית לתוספת מרחב מיוגון עבור מבנה הציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות. תכנית זו אינה צפויה לשנות את תכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם את התיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בניין משום שזה המיקום היחיד שתנאי השטח מאפשרים תוספת ממ"ד, בנוסף תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בנין קדמי למגרש חום בסמכות ועדה מקומית. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת לתאם מראה חזית בנין אשכול הגנים.

25. מיקום: אשכול גנים בן יהודה- ברחוב בן יהודה 193



נתוני מגרש



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעוד הקרקע - בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

26. כתובת: אשכול גנים בן יהודה, רחוב בן יהודה 193.

27. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	יש לפרט	בחר פריט	8	יש לפרט

28. שטח התכנית: 9.248 דונם

29. מתכננים:

אדריכל התכנית: טובי גל

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193
7 - - 23-0022	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אדריכלות נוף : טובי גל

30. יזם התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

31. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

32. מצב השטח בפועל:

מבנה אשכול גנים ומבנה בית הספר הצמוד.

33. מצב סטטוטורי:

- תכנית 58 – "תכנית 58-גדס-1927" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

34. מצב תכנוני מוצע

34.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- בניית תוספת 2 מגדלי ממ"דים

34.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 4 קומות ועד 4 קומות.

גובה: כ- 16 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- % הזנת ערך באחוזים, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

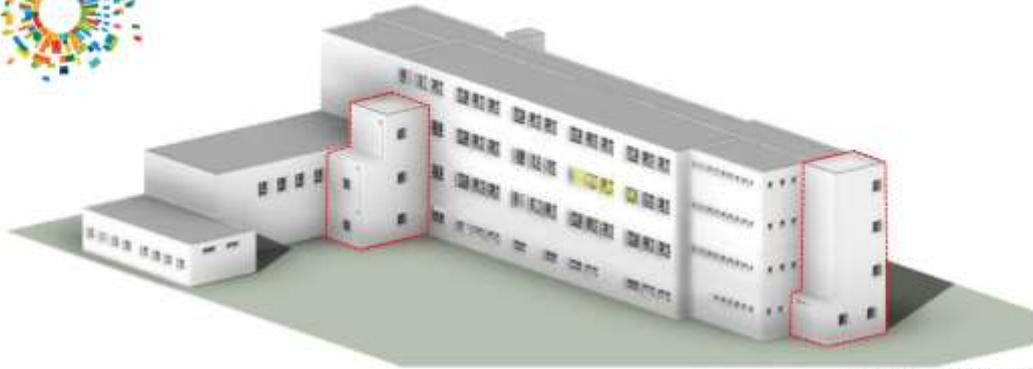
34.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מזרח כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מערב כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '23-0022

34.4 הדמיות המבנים

הדמיות



מכיוון מערב - חצר אחורית



מכיוון מזרח-רחוב בן יהודה



תיאור המוצג

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '23-0022

34.5. תכנית פיתוח השטח



35. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

35.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: ללא שינוי

קומת הקרקע:

- מעקות: לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

35.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: נדרש אישור ליווי אגרונום.

הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת בעומק

של לפחות 1.5 מ'

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בנייה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת (תא/תעא/1/2646) אשר אפשרה מימוש שטחי בנייה לאורך שדרות ששת הימים מכח תכנית תקפה (2646 ב.מ. 59). המהלך הכולל יבוצע תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב משטחים בבעלות פרטית וציבורית כאחד. פינויים אלה יאפשר הסדרת מקטע שדרות עזרא קורין, הסדרת רחוב מוצא והסדרה חלקית של שדרות ששת הימים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב כפר שלם, נווה חן



כתובת: שדרות ששת הימים בין רחוב מוצא לשדרות עזרא קורין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	39-45, 49, 51, 146, 157, 159-160, 206, 218, 228, 282, 286, 292, 294	148, 234, 237, 284, 311
6146	מוסדר	חלק	211, 219, 352, 356, 377, 461	65, 276
7205	מוסדר	חלק		41

שטח התכנית: 27.22

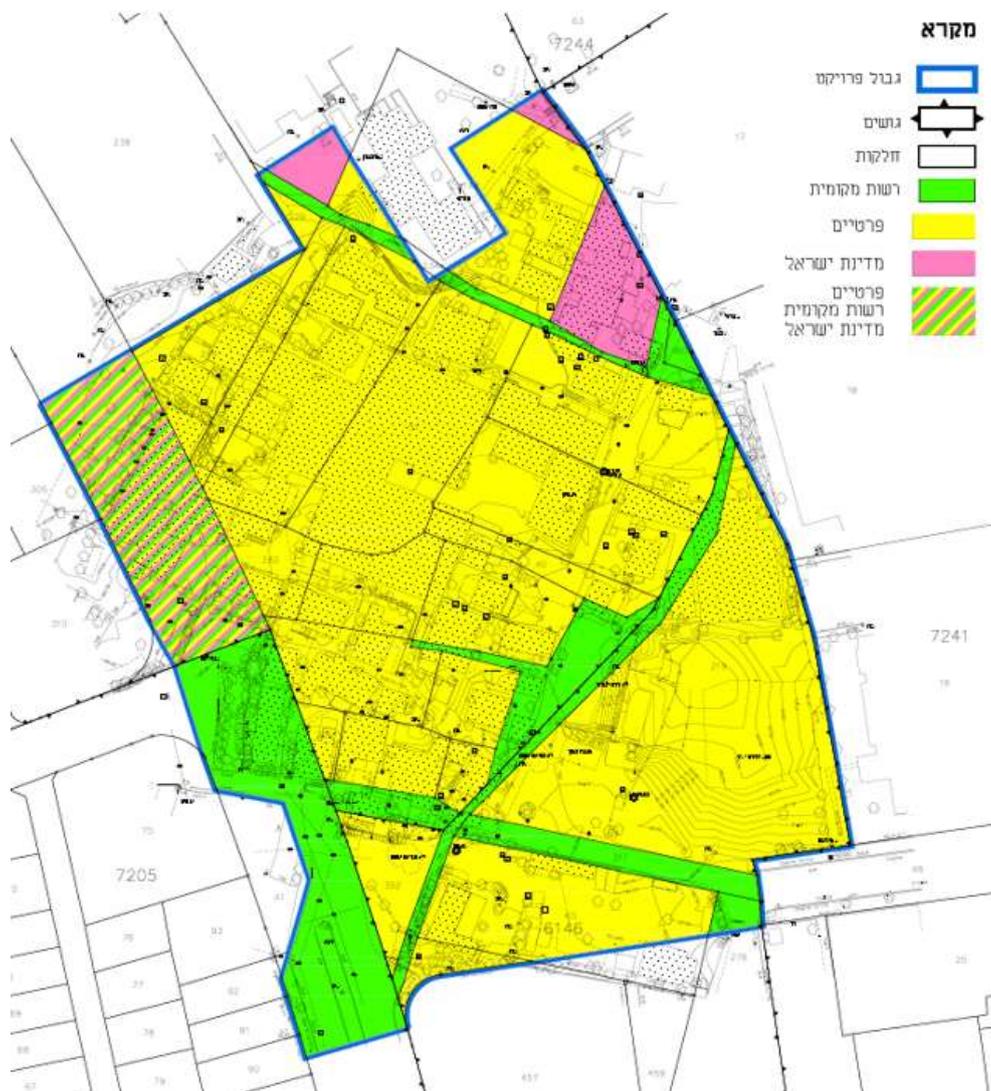
מתכנן: עדו דאובר אדריכלים

יזם: גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ

בעלות:

מרבית שטח התוכנית הינו בבעלות אזורים בנין (1965) בע"מ. בנוסף, קיימות בעלויות של עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל, שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ובעלים פרטיים.

1. גבאי יזום וביצוע בע"מ, רכשה את זכויות הבעלות במגרשים 58 ו-62 מאת אזורים ושו"פ (שו"פ מוזגה לתוך אזורים).
2. על המקרקעין ישבו מחזיקים.
3. בהסכמה ניתנו פסקי דין לפינוי כלל המחזיקים ללא יוצא מן הכלל. כל אחד מההסכמים עם המפונים כולל ייפוי כוח.
4. המבנים בתחום התכנית ללא היתרי בנייה והם אינם רשומים כבתים משותפים. המחזיקים אינם רשומים בלשכת הרישום.
5. חברת אזורים העבירה מסמך ייפוי כח נפרד (תכנוני וקנייני) ליזמי התכנית. באמצעות ייפוי כוח אלה נחתמו חוזים מול העירייה בקשר למקרקעין.



מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית הוקמו ללא היתר ואינם תואמים את המצב הסטאטוטורי. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח ביעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - 0022-23ב'

לאור הבניה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת תנועה בציר חשוב זה ונמנעת גישה למבנים מוסדרים מצפון לתכנית באופן המחייב מתן גישה ארעית/זמנית דרך מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הממוקם בכתובת סנפיר 4.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- נספח אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מירבי: 4-2.5
- נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - יותר חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - תתאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 5.
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 6, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

התכנית חלה בתחום מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) מאושרת מתאריך 30.12.20
במסגרת מסמך זה הודגש הצורך בהסדרת מקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות (המשניים והראשיים) בשכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכלל המשתמשים.

ייעודי קרקע מאושרים (תא/2646):



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2646.
יעוד קיים: אזור מגורים ד', שצ"פ, דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

תכניות החלות על המקום:

- **תמא/1** תכנית מתאר ארצית לתשתיות ושטחים פתוחים, מתן תוקף 19.02.22.
- **תמא 2/4** שמירת המרחב והסדר ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נתב"ג. מתן תוקף 25.05.1997.
- **תמא 4/ב/34** תכנית מתאר ארצית למשק המים, איגום החדרה והידרולוגיה. מתן תוקף 16.08.2007.
- **תא/5000** תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו. מתן תוקף 11.01.2017.
- **תא/צ (507-0271700)** תכנית מתאר עירונית מפורטת להוספת שימושים ושטחים לצרכי ציבור בתל אביב יפו. התכנית אושרה ב- 24.07.2016.
- **תא/ע/1** לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף 31.12.2010.
- **תא/ח** קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבורית. מתן תוקף 16.04.2001.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

- תא/ג/1 תכנית גגות תל אביב יפו. מתן תוקף 20.08.2007.
- תא/460 קביעת שכונות מגורים, שטחים מרכזיים לבתי ספר תיכוניים, התווית דרכים ראשיות, קביעת מספר יח"ד. מתן תוקף 01.10.1971.
- תא/1673 שינוי בינוי וקביעת תוספת 22 יח"ד. מתן תוקף 06.11.1975.
- תא/1909 מטרת התכנית לתכנן ולחלק מחדש ולקבוע קטעים לפרצלציה, לקבוע שטח מרוכז לפארק מרכזי ולבנייני ציבור, לקבוע אזורי מגורים עם בינוי, לקבוע שטחים למסחר, לחניה, ולצרכי ציבור. מתן תוקף 27.05.1986.
- תא/807 מטרת התכנית היא לחלק את השטח המפורט ולקבוע אזור מגורים ואופן הבינוי בו. מתן תוקף 08.11.1973.
- תא/807/ב ביטול בניינים, שינוי מספר הקומות, מספר יח"ד ואופי הבינוי של הבניינים, יעוד שטח לשצ"פ, יעוד שטח לשב"צ. מתן תוקף 20.01.1983.
- תא/3440 הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות. מתן תוקף 19.05.2006.
- תא/במ/48/2580 תכנית מרכז כפר שלם. מתן תוקף 27.08.1995.
- תא/במ/59/2646 תכנית מפורטת לכפר שלם. מטרת התכנית היא תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שיפור במערך שטחי הציבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה. מתן תוקף 01.08.1996.

- התכנית מתירה 195 יח"ד בתא שטח 62, 18 יח"ד בתא שטח 57, ו-72 יח"ד בתא שטח 58.
- השטחים העיקריים המרביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- במגרש 57 תותר בניה בקומת העמודים המפולשת, לשם פינוי של בית הכנסת הקיים בחלקה 65 בגוש 6146. שטחים מירביים לבנייה: 100 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שטחי שירות.

א. תא/תעא/2646 (1) תכנית עיצוב מכת תא/במ/59/2646 אושרה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.17 (מהווה שלב א' בפיתוח מרחב התכנון):

- פינוי מבנים לא מוסדרים (שלב א', כפי שמוגדר בתכנית העיצוב)
- יצירת דופן עירונית פעילה ורציפה המלווה את רחוב ששת הימים.
- איחוד מגרשים 62 ו-58
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב-5 בניינים לאורך שדרות ששת הימים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד.
- אפשרות למימוש עצמאי של מגרש 57 כך שיכלול 18 יח"ד, הקמת מבנה חליפי עבור בית כנסת קיים במגרש זה.
- ב. לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה לפיה לא מתאפשר איחוד המגרשים במסגרת תכנית עיצוב, אלא בתב"ע בלבד.
- ג. בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה הוצע תיקון לתכנית העיצוב אשר אושר בוועדה:
 - מגרשים 62 ו-58 יישארו נפרדים.
 - מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
 - בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע המוצגת כאן.
 - בתאריך 23.12.2020 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 החלטה מספר 24 אישרה את הבקשה להיתר, כאשר סעיף 3 בתנאים לקבלת היתר הבניה הינו הצגת פינויים בפועל של כל שטחי הציבור.
- ד. לאחר אישור הבקשה הועדה המקומית ולבקשת היוזם, אושר בידי אגף נכסים למסור את ההיתר תוך דחיית הפינויים בפועל כתנאי לתחילת עבודות, וזאת לצד יתר התנאים הקבועים בבקשה (תנאים בהיתר, תנאים לקבלת היתר הבניה, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לקבלת תעודת גמר).

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	06/12/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0022-23'

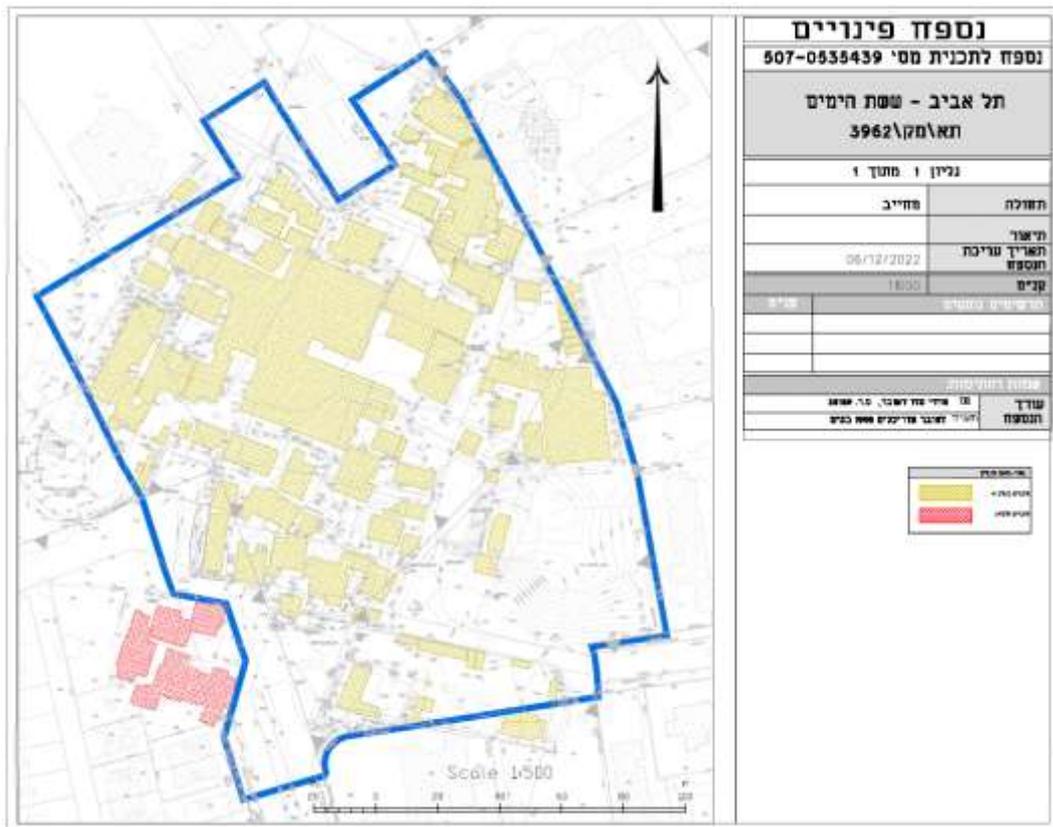
מטרת התכנית הינה הסדרת ופיתוח השטח שבין שדרות ששת הימים ממערב, שדרות עזרא קורין ממזרח ורחוב מוצא מדרום. התכנית משלימה את הסדרת הקרקע בשטחה באמצעות קביעת הוראות ליישום פעולה זו בשני שלבים:

- א. המשך מימוש זכויות מכוח תב"ע מאושרת ובהתאם לעקרונות תכנית עיצוב תקפה (תא/תעא/1/2646). שלב זה מאפשר השלמת הכוונה התכנונית לבינוי הנמצא כעת בשלבי היתרי בנייה סופיים (מבנים 1-4 כמסומן להלן).
- ב. תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000. מהלך זה מהווה שלב ב' בתכנון ופיתוח המרחב וזאת באמצעות:
 - פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, מימוש מבנה 5 מכוח זכויות תקפות, קביעת אופי הבינוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות (מבנה 9) ו-3 מגדלי מגורים בני 25 קומות (מבנים 6,7,8). בנוסף, הקצאת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטח ציבורי בנוי במסד מבנה 8, קביעת זיקות הנאה לטובה מעבר ושהיית הציבור וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

בינוי מוצע:

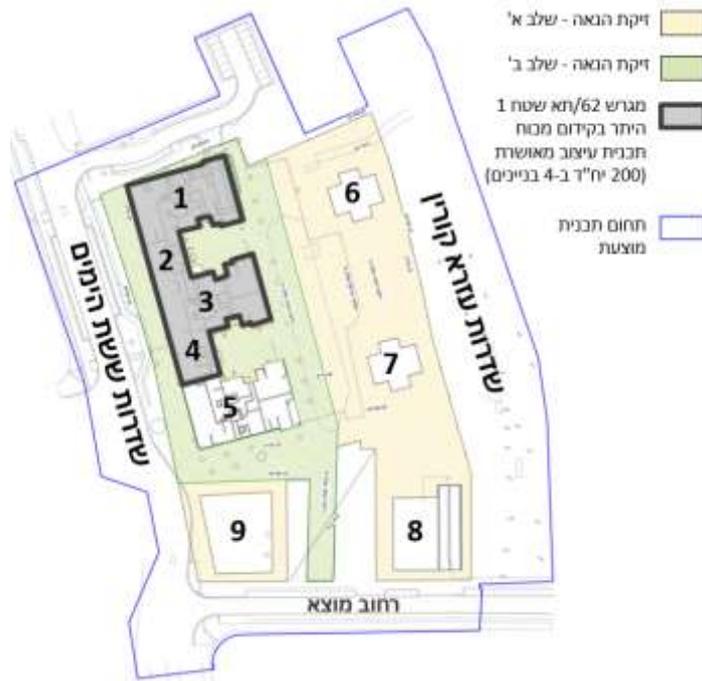


נספח פינויים מחייב (פינוי יתבצע בהינף אחד, ומהווה תנאי להגשת בקשות להיתרים מכוח התכנית):



זיקות הנאה :

- במידה ובאכלוס בניינים 1,2,3,4 יהיה היתר לבניינים 6,7,8 אז באכלוס בניינים 1,2,3,4 נדרש פיתוח ותחזוקה בגין השטח של שלב א' בלבד, שטח של 3,831 מ"ר.
- במידה ולא יהיה היתר בניה אולם תב"ע תא/מק/3962 תהייה בתוקף נדרש פיתוח ותחזוקת השטחים של שלב א' ושלב ב' לפי תכנית תא/מק/3962, שטח של 9,171 מ"ר.
- במידה ותכנית תא/מק/3962 לא תהייה בתוקף אז נדרש פיתוח ותחזוקת השטחים של שלב א' ושלב ב' לפי תכנית העיצוב, שטח של 10,302 מ"ר.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- **הבטחת מענה לצרכי ציבור:**
 - מוסדות ציבור: מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,105 מ"ר (400%) ותכנית מירבית של 60%.
 - שטחי ציבור בנויים בשטח כולל של כ-880 מ"ר + חצר מוצמדת בגודל של כ-220 מ"ר.
 - שטחים פתוחים: סה"כ שטחים לזיקת הנאה במימוש מלא של זכויות מכוח תכנית תקפה ותכנית חדשה - 8,929 מ"ר.
 - התכנית מסדירה ומפנה 5.56 ד' ביעוד שצ"פ מאושר.
- **פתרונות תנועה ותחבורה:**
 - כניסה למרתף רכב תפעולי מהרחוב הדרומי, כניסה לרכב פרטי מהרחוב הצפוני.
 - לא תותר הקמת רמפת גישה לתת הקרקע בתחום תא שטח 3. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרש זה מתחום תא שטח 1. בנוסף, תהיה אפשרות לזיקת הנאה עתידית לתת הקרקע של המגרש הציבורי מתחום תא שטח 1.
 - ניתן יהיה למקם עד 50% מחניות האופניים במפלס הפיתוח בתחום מגרשי המגורים.
 - לא תותר בניית מרתפים בזיקות הנאה הנמצאות במדרכה, למעט באיזור הכניסה לרמפה הצפונית באיזור חדר הטרנספורמציה.
 - כל התשתיות לרבות מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים ותקשורת, מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטראליים, ניקוז, גז, תקשורת וכדומה, ימוקמו בתת הקרקע.
- **שילוב ועירוב שימושים**
 - החזית המערבית הפונה לרחוב ששת הימים תשמש ככניסה ראשית למבנים. בנוסף, יותרו שימושים למסחר, לרבות מסחר קמעוני, בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.
 - בחזית המזרחית הפונה לשטח הפתוח המשותף הקבוע בזיקת הנאה, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי. כמו כן יותרו בקומת הקרקע העליונה שמושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
 - לא יותרו שימושי מגורים בכלל תחום התכנית בקומות הקרקע.
 - במסד מגדל מגורים (מבנה מספר 8) ישולבו שטחים ציבוריים בנויים כמפורט להלן.
- **תשתיות קיימות ומוצעות:**
מערכת מים:

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	06/12/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '23-0022

- ברחוב שדרות ששת הימים הצמוד לפרויקט לא קיים קו מים כלל.
- בשדרות ששת הימים, יותר דרומה עד רחוב מוצא, קיים קו מים בקוטר 8". מבוקש להמשיך את קו המים הנ"ל צפונה, לפחות עד פינת רחוב ששת הימים עם רחוב בן-סירא יעקב. את רחוב בן-סירא יעקב חוצה קו מים קיים בקוטר 6". מבוקשים חיבורים בקוטר 4" לפחות לכל מגרש.

מערכת ביוב:

מצב קיים:

- ברחוב שדרות ששת הימים, בחלק הדרומי, קיימים קווי ביוב עירוניים בקוטר 20 ס"מ. בתוך שטח הפרויקט, קיימים קווי ביוב שמחוברים לשדרות ששת הימים בקוטר 20.

מצב מוצע כללי:

- מוצע ביטול כל קווי הביוב הקיימים בתחום התכנית, מכיוון שמתחת לכל השטח יתוכנן מרתף תת-קרקעי. הקווים יבוטלו לאחר פינוי המבנים הקיימים בשטח.
- בנספח תשתיות מסומנים חיבורים חדשים בקוטר מבוקש של 160 מ"מ כ"א.

- **איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית**
השטח המוצע לאיחוד בחלוקה מסומן בתשריט וכולל את כל שטח התכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	יעודים	ייעודי קרקע
5,945	דרך מאושרת	4,121	דרך מאושרת	
1,628	דרך משולבת	92	דרך מוצעת	
1,125	מבנים ומוסדות ציבור	1,667	דרך משולבת	
11,909	מגורים	1,808	חניון	
1,173	מגורים ד	13,956	מגורים ד	
5,859	שטח ציבורי פתוח	5,577	שטח ציבורי פתוח	
27,641		27,221	סה"כ *	

* הפער בסך שטח התכנית בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממגבלות באפשרות תיאום השטחים במערכת מבא"ת. פער זה עומד בהנחיות מבא"ת.

מצב מוצע	תא/תעא/2646(1)	נתונים
5.02	שטחים עיקריים מירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדירור ב-110 מ"ר. שטחי שירות יותרו לפי התקנות.	רח"ק
מגרש 1 : 50% מגרש 3 : 55% מגרש 2 : עד 60%.	אין הוראות לעניין תכסית למגורים ביעוד מגורים	תכסית
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1-4 ע"פ בקשה להיתר. בניין 5 בהתאם לבניינים 1-4 בניינים 6-8 : עד 98 מ' בניין 9 : עד 36 מ' מבנים ומוסדות ציבור : עד 45 מ'	אין הגבלה לגובה למעט מספר הקומות, גובה קומת עמודים מפולשת יהיה כקבוע בחוק. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" ושיטחם יהיה בנוסף לשטחים המותרים.	גובה
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1,3,5 בני עד 16 קומות מעל קומת קרקע בניינים 2,4 בני 3 קומות מעל קרקע בניינים לאורך השצ"פ בניינים 6-8 : בנייני מגורים בני עד 24 קומות מעל קומת הקרקע בניין 9 : עד 10 קומות	12	מספר קומות

<p>מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם):</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגורים: 0.8 מ"ח/יח"ד מכוח התכנית החדשה 1 מ"ח/יח"ד מכוח תכנית תקפה (200) * - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר: 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י: 0 מ"ח - שימושים בעלי אופי ציבורי: 1 מ"ח/350 מ"ר עיקרי - מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. <p>בהתאם לני"ל, מסי מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב.</p> <p>* תקן זה יהיה תקף רק ביחס ליח"ד לגביהן התקבל היתר לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p>	<p>מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>מקומות חניה</p>
---	---	---------------------------

שטחי בניה לפי שימוש מעל לכניסה הקובעת						יחידות דיור		תא שטח
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646		תוספת בתכנית החדשה	מתוקף תכניות 2646	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
3265	14130	8,014	15,935	12630	29370	279	267	** *1
380	920	-----	-----	720	1980	17	18	*** 3
3910	16905	-----	-----	13350	31350	296	285	סה"כ
** * 18,695		23,949		44,700		581		סה"כ
65,745		סה"כ שטחים לכלל השימושים בתחום מגרשי המגורים						

שטחי בניה לפי שימוש מתחת לכניסה הקובעת						תא שטח	
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646			
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
מוצע:		במימוש:		מותר:		1	
15,856		13,870		23,382 (תא שטח 62)			
1,900						3	
17,756						סה"כ	
31,626		סה"כ שטחי שירות בתת-קרקע בתחום מגרשי המגורים					

* בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מסחר: 1470 מ"ר (מתוכם, שטח שלא יפחת מ-400 מ"ר עבור שימושים בעלי אופי ציבורי).

** בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור: 880 מ"ר (כולל).

*** מתוך סך השטחים: הנתונים כוללים שטח כולל עבור בית הכנסת המתפנה ו/או הזמני: 140 מ"ר (עיקרי ושירות).

אפשרויות המרה ומגבלות בתקנון בין זכויות ושימושים:

- במידה ויחסרו שטחי שרות לתכנון מיטבי תידרש תותר המרת שטח עיקרי על קרקעי לשטח שירות על קרקעי במסגרת השטחים המותרים למגורים, ומסחר באותו שימוש.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - 0022-23'

- ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים הסחירים השונים העל קרקעיים. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- לאורך קומת הקרקע, במבנים שעל רחוב ששת הימים, הפונים לשטח המשותף הפתוח (חזית מזרחית) יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחר בלבד בהיקף שלא יפחת מ-400 מטר רבוע עיקרי, כחלק מהשטחים המותרים למסחר.
- שטחי המרפסות בטבלה מהווים את השטחים המירביים למטרה זו. שטחים אלה מחושבים לפי 12 מטרים רבועים במוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות הדיור במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימוש מגורים, ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות המופיעים בטבלה. שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי המרפסות שיבנו במגרש כולל מה שמופיע להיתר בבניינים 1-4.
- ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:
 - תא שטח 2 (ייעוד "מבנים ומוסדות ציבורי"): עד 450 מטרים רבועים
 - תא שטח 4 (ייעוד "שטח ציבורי פתוח"): עד 5753 מטרים רבועים
 - תא שטח 1 (ייעוד "מגורים"): עד 220 מטרים רבועים, בהתאם לשטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) במבנים המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים (שטח ממ"ד לצורך זה יחושב לפי 12 מ"ר) לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד, כמפורט בהמשך הדראפט.
- שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.
- בבקשה להיתר בניה במגרשים 1-4 נכללו שטחי שירות למגורים בהיקף של כ-1,500 מטר רבוע שיומרו לשטחי מסחר לאחר שהתכנית תאושר.

נתונים נפחיים נוספים (כמפורט בטבלה לעיל):

- **תכסית:** תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותבטיח חלחול אפקטיבי.
- **קווי בניין:** לפי תשריט.
- **מרפסות:** שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

סך יח"ד בתחום התכנית: עד 581. מתוך סך יחידות זה, 30 יח"ד * יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, בהתאם לפירוט הבא:

- א. מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד בתא שטח 1 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת של 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- ב. שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.
- ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה שיוועדו עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש במספר יח"ד הדב"י.

* 30 יח"ד דב"י מהוות כ-5.1% מסך יח"ד המירבי בתכנית (30/581) / 10% מסך יח"ד המוצעות לתוספת בתכנית (30/296). יח"ד מאושרות מתוקף תכנית תקפה (2646 תוקף 08/1996), אושרו בתכנית עיצוב תקפה בשנת 2017 ומרביתן כבר אושרו להיתר – לא ניתן להחיל עליהן דב"י רטרו-אקטיבית.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

צפיפות יח"ד : 44.4 יח"ד לדונם.

צפיפות ע"פ מדדי תמ"א 4/35 : התכנית עונה על דרישות תמ"א 35/4 (סוג מתחם : רגיל)

נושא	נדרש בתמ"א 35/4	מענה בתכנית	הערה
צפיפות ברוטו (אנשים לקמ"ר בתחום הקו הכחול)	30,000	58,100	
צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	20	44	
אחוז יעוד המגורים מכלל שטח התכנית	50 (ניתן לצמצם ל-40 בסמכות מקומית)	47.5	בתחום התכנית נכלל יעוד קיים של שצ"פ בשל הצורך לפנותו מבניה לא מוסדרת
דיוור מכליל	לפחות 15%	דב"י 10% דירות קטנות עד 55 מ"ר. ניתן להגדיל ל-80 מ"ר	

שטח ממוצע ליח"ד במסגרת תוספת הזכויות בתכנית החדשה (בחלופת ממ"דים) :

מגרש 1 : 80 מ"ר עיקרי. 92 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד.

מגרש 3 : 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד שיקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל יח"ד :

תמהיל שטחי דירות (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה) :

לפחות 15% בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי : 40 מ"ר (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה).

תמהיל שטחי דירות סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב על פי הנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

איכות סביבה :

במסגרת התקנון הוטמעו הדרישות לשלבים השונים של התכנית.

בתאריך 23.2.2022 אושר נספח מיקרו-אקלים בידי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.

בהתאם להערות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דוח הידרולוג וסקר אנרגיה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 5.3.2023 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור. הוצג הרקע לתכנית והטעמים

להמלצה על פטור לתכנית משיתוף ציבור.

החלטת תת-הועדה : לאור הטעמים שהוצגו, המלצת הצוות לפטור מהליך שיתוף ציבור מאושרת.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :

סה"כ יחידות דיוור בתכנית : עד 581 יח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר עיקרי (כ-92 מ"ר עיקרי+ממ"ד).

מתוכן, 285 יח"ד כלולות בתכנית מאושרת תא/2646 (בתוקף משנת 1996).

תוספת יח"ד בתכנית : 296.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית בהנחה לגודל משק בית 2.7 והרכב גילאים בדומה לאזור כפר שלם (תת-רובע 94).
סה"כ צפי לאוכלוסייה שתתגורר בתוספת יחידות הדיור : כ-800 נפשות.

שטחי ציבור נדרשים :

שטח למבני ציבור (מקומי) : 2.7 דונם.
שטח ציבורי פתוח : 4 דונם (2.4 דונם לפי 3 מ"ר לנפש).
שטחי ציבור בתכנית :
מגרש למבני ציבור : 1.125 דונם.
שטחי ציבור מבונים במגדל המגורים : 880 מ"ר + חצר מוצמדת בשטח של 220 מ"ר.
שטח פתוח לציבור בזיקת הנאה : כ- 8.9 דונם (שטח אפקטיבי כ- 4.7 דונם).
בנוסף, במסגרת התכנית מפונה שטח של כ- 5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח עליו בניה לא מוסדרת.

מענה לצורכי ציבור :

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות זיקת הנאה כמפורט לעיל וכן פינוי של שטח של כ-5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח המהווה חלק מציר ירוק המחבר את שכונות דופן כפר שלם.
התכנית נותנת מענה חלקי לצורך בשטחים למבני ציבור אולם כוללת תועלות ציבוריות משמעותיות של פינוי בניה לא מוסדרת ופינוי שטחי ציבור פתוחים בהיקף נרחב.

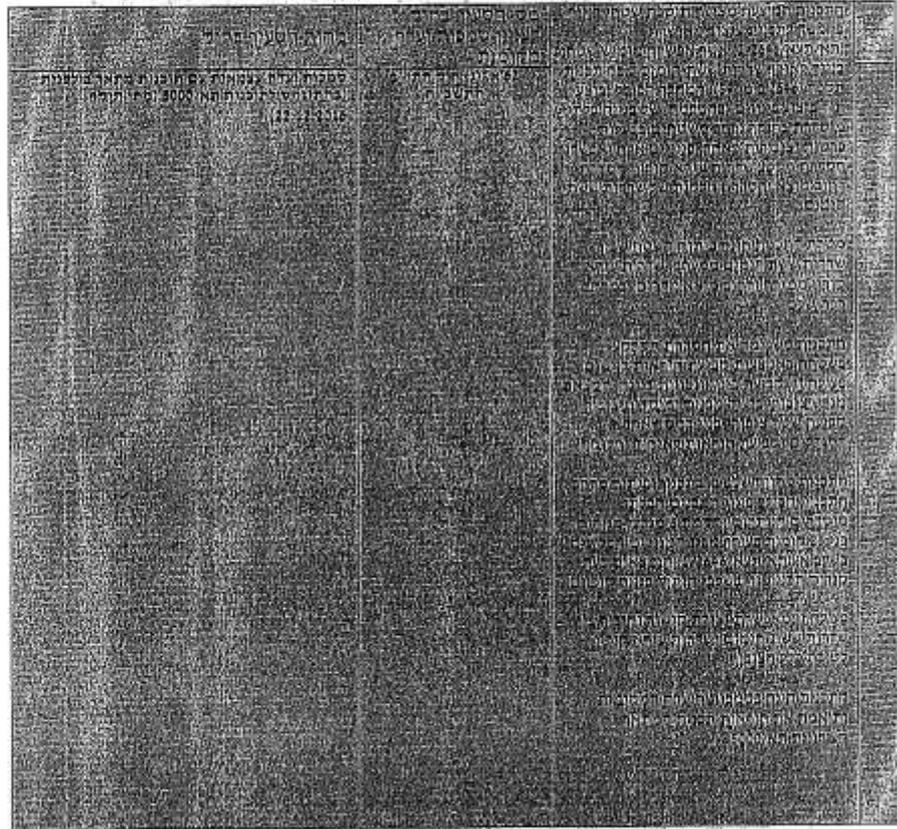
זמן ביצוע :
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים חוות יפת		מגיש התכנית נבאי חוס וביצוע יאור יהודתי-בעיני ועדה מקומית לתכנון (בניח תל אביב-יפו)	עורך התכנית עיד דאובי אדריכלים
מספר התכנית 507-0595439			
סוג הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילתי (שעוד לא הוסמך)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון והמסמך להפקת אר התכנית ולאשה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן <input type="checkbox"/> יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן			



בסמכויות מוקנות לפי חוק איסור הריבוי של נכסים יחידאניים או תכנון
המבוצה לפי תכנון מס' 5000, פתרון אחרון

תאריך תחילת תוכנית	תאריך תחילת תוכנית	תאריך תחילת תוכנית	תאריך תחילת תוכנית
<ul style="list-style-type: none"> טבלה 5.4 נוסמנת צורך בטמך מדינות. בתאריך 30.12.20 אושר מטמך מדינות האימק/120 ידופן כמר שלם) חבולל את תחום התכנית. טבלה 5.4 : בתכניות התחדשות עירוניות הכוללות חריסח ובניה חרישית ניתן יהיה לחגוע לר חייק של עד 6 ולגבז 	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 5.3.2 (א) ניתן להסיף דרגת גובז נוספת וכך רחייק לאזור חישד סעיף 5.3.2 (ב) : מתאמשר נידו וכיות בין פנרשים (חישוב רחיים סמורען 	<ul style="list-style-type: none"> מתחם 1094, כמר שלם רבתי 	<ul style="list-style-type: none"> חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיומית חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון. קביעת חוראות למתחמי תכנון נשאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לכבו: מתחם התחדשות עירונית

<p>של עד 25 קומות, בכפוף לפינוח משמעותי ובחוסף נרחב של בנית לא מוסדרת משמעותית</p> <p>ציבוריים קיימים. +</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 5.3.2 (ג) + • סעיף 5.3.2 (ד) + 			
<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית חמטאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגורים • מגורים ד' • מבנים ומסודות ציבור • שטח ציבורי פתוח • דרך מאוסרות • דרך משולבת <p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה בבנייה עירונית; מקבץ ראשי למגורים 	<ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.1 (א) + • סעיף 3.2.4 (א) + • סעיף 3.2.4 (ב) + <p>עמ' 44.4 יחיד'ד' / 13.07 (ד) 581</p> <p>+</p>	<p>אזור מגורים בבנייה עירונית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.4 (א) • סעיף 3.2.4 (ב) <p>(2) צפונות לא תמחת מ-18 יחיד'ד' נטו</p>	<ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הנדרות השימושים המותרים בתמא למקבצי השימושים באזור הייעוד (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.4 (א) (6) + • סעיף 3.1.1 (ג) + <p>קביעת מגרשים למגורים ומסודות ציבור ולשיעור שימושים בעלי אופי ציבורי ותוספת שימושים ציבוריים מבוגים במגרשים סחירים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1.1 (ג) + <p>מבנה טרמ-קיום בראתר בחלק הצפוני של החכמות, בתת הקרקע.</p> <p>בית כנסת בתא שטח 3 - שימוש בעל אופי ציבורי</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע - מספר 1 <p>שימושים כלליים תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1.1 (ג): חוסת שימושים כללים, מבנים (מסודות ציבור, שבים, חוס/רוק) • סעיף 3.1.1 (ג): שימוש לתשתיות 	<p>שימושים נוספים בתמא: פאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות, ולצוים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורסות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ג) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>כלל שטחי הבנייה הסוארים עומדים על 65,745 מ"ר המהווים רחוקים 5.02 בתמא לתכנית המטאר. (רחוקים מירבי 4+1+1 רחוקים 1 גוסף בתמא לטבלה 5.4</p> <p>מתוך סך השטחים הסחירים. חלל קרקעיים הנגיל בתחום תמא, 44,700 מ"ר מבח ותכנית תמא.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.2.4 (ב) שטחי בנייה מרובים רחוק בקיסוי 2-5 רחוק מירבי 4 בתוספת רחוק 1 עים סעיף 3.2.4 (ג) התחדשות עירונית 	<ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.1-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לטח הבניה המרבי</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1.4 (א) + • סעיף 3.1.4 (ב) + • סעיף 3.1.4 (ג) + • סעיף 3.1.4 (ד) + 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1.4 (א) בתמא לטבלה 5.4 (מרחם בתכנית התחדשות עירונית חכמות תריסת ובנייה 	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרסי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הח"ק המורבו - 3.1.4 סרט 8 התרחשים למוחם תועדה ראיות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזור הייעוד</p>

<p>הוקצו שטחי מכללת עבוד המגרש הציבורי ועבוד השטחים הציבוריים המיועדים.</p>	<p>חרישה ניתן יהיה להגיע לרחיק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, במסגרת למיני משמעותי ובהיקף נרחב של בית לא מוסדרת משכונים ציבוריים קיימים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1.4 (א) • סעיף 3.1.4 (ה) • סעיף 3.1.4 (ו) <p>עבוד מוצללות או לשימושים ציבוריים</p>		
<p>סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת-קרקע. ס.פ. (א) עיפ המכניות תקנות: התכנית ממנה לתבנית 1/ לענין שטחי בנייה בתת הקרקע.</p> <p>סחייב שטחי בנייה בתת-קרקע בכלל תחום התכנית: 31,626 מ"ר.</p> <p>מתוככם 13,870 מ"ר במימוש במסגרת בקשות שאושרו למיתר.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתייחס לתנאים הרלבנטיים מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.2.2 (א) + • סעיף 4.2.2 (ב) + • סעיף 4.2.2 (ג) + • סעיף 4.2.6 (א,ב) + <p>התכנית קובעת מניין של עד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 קומות לבנייה מגרלית • סך הקומות הנייל כולל את ק- חקיקת וק. הגב 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות נגובה הבנייה • סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים עלוים לתכנית הכוללת בנייה השולח על 20 קומות • סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות • סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מחקובע במספר עיבוד עירוני 	<p>מספר קומות מירבני לפי נספח העיבוד העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגת לסיבתית</p> <p>למי סימון במספר העיבוד חעירוני או אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עליות מעל מספר תקומות במספר העיבוד: החחאם להמשות התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסיבתית' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיבוד. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.2.3 + • סעיף 4.2.4 + 	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p> <p>תנחיות ביורב נסיעות תענים (4.2.4)</p>	<p>ככל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיבוד עירוני - ספק 4.2 חוראות כוללות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת תענים.</p>
<p>חקיקאות לגרבי עיבוד היקף בתחום לחוויית חווי לתכנון אסטרטגי.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סחיות החקיקאות לגרבי עיבוד והיקפן, קבוע על ידי העירייה במסגרת לבדיקה תכנונית מוקדמות... סמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד (לדוגמא: אזור מגורים בבנייה עירונית).</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקטאה לגרבי עיבוד חוערד תחלים לחקיקה תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיישרד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר חקיקאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • התכנית קובעת זיקות 	<p>סעיף 3.3 - 'מבני ציבורי כולל התנחיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל שורד עיבורי ו' מתחם</p>	<p>חוראות ממנו עיבוד - סעיף 3.3 חוראות יוכלו על מגרש המסומן בתשריט</p>

<p>הנאה בתחום התכנית התכנית מפתח שטח ציבורי פתוח.</p> <p>התכנית קובעת מניש בשטח של 1,105 מ"ר ביטוי מניש ומטענות ציבורי.</p> <p>התכנית קובעת שטח ציבורי מניש בחיפוי של 880 מ"ר + 220 מ"ר חצר מוצננת.</p>	<p>בדבר שימושים (א), שיטות בנייה (ב) והוראות מסופות, מולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד).</p>	<p>לוגיסטיים סופיים בתשרים ואזורי תיעוד.</p>	<p>כיצור לערוגים, על שטח לשימושים ציבוריים עקב בנין סמל ומסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של 'מתחם לניסויי, וכן על מניש המולד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי התכנית קודמות.</p>
<p>סעיף 3.6.1 (א) +</p> <p>סעיף 3.6.1 (ב) +</p> <p>התכנית מניחה שהיכ 200 מ"ר בתחום וכוללת בתחומה חוראה בתקנון בתחום לסעיף 3.6.1 (א) (1) (ב).</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד) +</p> <p>סעיף 3.6.1 (ו) +</p> <p>סעיף 3.6.11 +</p> <p>התכנית באשרת חקמת שירותים בשדרה</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) שימושים</p> <p>3.6.1 (ב) הוראות כלליות למרחב ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד) חבילה בדבר שינוי ייעוד</p> <p>סעיף 3.6.1 (ו) מניש המולד למבנה ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסופך בתשרים אזורי היעוד, מספח העיצוב העירוני ואו מספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית שאשרת.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.38</p> <p>הוראות נוגעות למבנה אזוריים המאוגנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שטוח נבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיד ורוק מטרופוליני, ערוגי או מקומי, רחוב עירוני, שטוח או מקומי, נער מעל דרך מרבית מחירה קניון מעל דרך מרבית מחירה, בית עצמי, אזורי לסגרות)</p>
<p>סעיף 3.8.1 (ח) - חווידי תחבורתית חובא פגלי הועדה המקומית +</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ח) - תחבורתית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לעניינים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מוניצי (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נטיבי תחבורה עיבורית (3.8.8)</p>
<p>במסגרת התקנון חוטמא חדישות לשלבים השונים של התכנית</p> <p>בולאריך 23.2.2022 אישר נספח מיקרו-אקלים ברזי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.</p> <p>בתנאים להערוות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דנית חידולוג וסקר אורנית.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>הערוות תכנית בעלת השפעה סביבתית (6.4.1) מעל 20 סומות</p> <p>הערוות דעת סביבתית (6.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (6.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הערוות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) מניח ירוקה (4.4.3) הערוות מרחביות (4.4.4) תנאים לחקידה (4.4.5) הסימכות לסימכות חוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ הסתול 15% נשפת תשתיות וניקוז</p>	<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המוניע לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות מניח ורדיסי מונ (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסמל (4.6.6)</p>

שימוש במונחים (אם קיים) - המספרים בסוגריים הם מספרים המציינים את סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יתעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (14) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מחזורי הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1) - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
+	סעיף קטן (א)(4) - קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א)(5) - שינוי הוראות בדבר בנייה או עיבוד אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19) - קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע חדרית לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר (התוכנית)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לשי, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקר את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	02549115.1		8.3.2023
שם וטעם משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארון, ש"ד	2437916-9		8.3.2023

ה' ט"ז | 2023

השתתפו
 נב' אילנה סולמי - ראש עף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
 עוזת הכנף

חו"ד תחבורתית

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 27.2.2023 ע"י יועץ תנועה רענן גלר, חברת אמי מתום, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 28.2.2023 על ידי עמית פרץ מאגף התנועה:

הנדון: חוות דעת תחבורתית לתכנית תא/מק/3962 "חוות יפת – ששת הימים" - תל אביב מתחם כפר

שלם בסמוך לרחובות ששת הימים/מוצא חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/) 5000 להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית שבאזור יעוד 907 בתוכנית המתאר, מגרשים 1, 2, 3 שבגוש 6146.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- א. ממזרח – שצ"פ עירוני.
- ב. מצפון – רחוב מקומי.
- ג. מדרום - רחוב מוצא.
- ד. ממערב - רחוב ששת הימים.

1.2 הפרויקט יבוצע בשני שלבים

- א. מצב זמני עד לפינוי חלמיש – במצב זה הגיאומטריה ברחוב ששת הימים שונה מהגיאומטריה הסופית
- ב. מצב סופי – הגיאומטריה ברחוב ששת הימים סופית, בשאר הרחובות אין שינוי בגיאומטריה

1.3 המרחב משורת ע"י תחבורה ציבורית ברחוב מח"ל

כדלקמן:

- א. ברחוב מחל במרחק של כ 180 מטר עוברים קווי אוטובוס : 35,4,9,91.
- ב. מצפון בהמשך של דרך לוינסקי ההגנה ובמרחק של עד כ 650 מטר יעבור הקו הסגול.

1.4 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

1	מגרש
1400 מ"ר	מסחר
546 יח"ד	מגורים
790 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
3	מגרש
35 יח"ד	מגורים
2	מגרש
3315 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.3 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

1	מגרש	שימוש קרקע
חניות	תקן	שימוש קרקע
14	עד 2,000 מ"ר, 1 חניה לכל 100 מ"ר	מסחר
477	200 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 346 יח"ד בתקן חניה 0.8 מתוך סך מירבי זה, יופחתו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדב"י (תקן 0).	מגורים

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - 0022-23ב'

8	1 חניה לכל 100 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
499		סה"כ

3	תקן	מגרש
חניות	שימוש קרקע	שימוש קרקע
32	18 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 17 יח"ד בתקן חניה 0.8	מגורים
32		סה"כ

2	תקן	מגרש
חניות	שימוש קרקע	שימוש קרקע
28	1 חניה לכל 100 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
28		סה"כ

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות ששת הימים ומוצא .
- 3.2 רוחב המדרכה ברחוב ששת הימים הינו 8.00 מטר עד לקו מגרש ועוד 7.8 מטר עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה ברחוב מוצא הינו 6.75 מטר עד לקו מגרש .
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב מקומי מצפון משתנה אך לא פחות מ 2.5 מטר.

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 בפרויקט תוכננו 587 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ 50% אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי החניה.
- 4.2 בפרויקט תוכננו 130 חניות אופנוע במפלס המרתף .
- 4.3 שביל אופניים חד סטרי תוכנן בשני צדדיו של רחוב ששת הימים , אך בשלב הראשון של הפרויקט שביל האופניים יבוצע בצד המזרחי בחלקו ובצד המערבי במלואו .

5. נגישות וחניונים

- ערך הנגישות לחניונים במגרש מתבסס על :
- 5.1 ארבעה מפלסי חניה תת קרקעיים , (קרקע , -1 , -2 , -3) מפלסים אלו יכללו גם דחסניות לפינוי אשפה ומערך פריקה וטעינה .
 - 5.2 גישה לרמפה דרומית מרחוב מוצא מדרום , גישה זו תשמש גם לפריקה טעינה ופינוי דחסניות אשפה בתת הקרקע .
 - 5.3 גישה לרמפה צפונית דרך רחוב מקומי מצפון , גישה זו תשמש רכבים פרטיים בלבד.

6. מערך תנועה היקפי

- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות מוצא מדרום ורחוב מקומי מצפון .

7. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

בברכה

רענן גלר

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסי ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
6. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
7. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
8. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 - א. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ב. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 - ג. הסכם תחזוקת זיקות הנאה, לרבות אפשרות תחזוקה חלקית/מלאה בידי עיריית תל אביב-יפו.
 - ד. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

תנאים לאישור התכנית :

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיב הבא והטמעת הוראות רלוונטיות בתקנון התכנית:

היה ולעת אישור תכנית העיצוב לא ניתן יהיה להקצות נכס מניב, כמפורט בסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, תידרש הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

לאור מורכבות והיקף התכנית הכוללת פינני בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב, מבוקשת תקופה של סה"כ 6 חודשים מיום הדין להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - 0022-23

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בניה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת אשר אפשרה בניה ברח' ששת הימים מכח תכנית תקפה תא/2646. המהלך יבוצע תוך ביצוע פינויים בהסכמה של בניה בלתי מוסדרת בבעלות פרטית וציבורית כאחד, תוך הסדרה וחיזוק של השלד הציבורי והתחבורתי בכפר שלם. מדובר באירוע משמעותי ומורכב ולכן מדובר בתכנית חשובה מאוד.

עידו דאובר : מציג את עיקרי התוכנית
ליאור שפירא : מה הסיכוי להתממשות הפרוייקט?
אלי לוי : עשינו הסכם פינוי מסודר. היזם עומד לבנות כבר בשטח וחלק מהפינויים כבר בוצעו. יש לזיזם הסכם עם המפונים, להערכתי ייקח 3-4 שנים.

אבי ארבל : אנו בתהליך מואץ של היתר בניה. מבחינתנו שלב הפינויים של 100 אחוז מהשטח יבוצע כשנקבל את ההיתר לשלב הנוכחי. לקראת התב"ע עצמה השטח כבר יהיה פנוי. בשלב ראשון לפי ההיתר אנו אמורים לבנות 4 בניינים מתוכם 2 מגדלים. זה עניין של חודשים עד שהעניין יוצא לפועל.
יואב זילברדיק : אנו מבקשים להסיר מהתקנון הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים היות והסטנדרט מתעדכן כל העת ואנו לא רוצים לקבע. מבקשים תיקון קו כחול והרחבתו בדרום התוכנית שכל חלקה 65 תכנס לתוכנית במלואה. המשולש המערבי יירשם כמגרש השלמה לחלקה 457, חלקה ממומשת, בהסתמך על התוכנית התקפה שסימנה אותו להשלמה ובהתאם לטבלת האיזון של התוכנית התקפה. המשולש המזרחי שיהווה חלק ממגרש בבעלות העירייה בהתאם לתוכנית התקפה בייעוד דרך יכלול מבנה קיים המיועד ומסומן להריסה בתכנית המוצעת, שינוי לא גורר שום שינוי בטבלאות האיזון של התוכנית ובתחום האיזון וחלוקה של התשריט. שטח נלווה לשצ"פ - אנו מבקשים לתקן את היקף השטחים הנלווים לשצ"פ בהתאם להוראות ת.א 5000. מבוקשת תוספת קומה לפי סעיף 62א' לעד 26 קומות בבניינים 6,7,8 ולהוסיף את הסעיף לסעיף 1.4 בהוראות. מבוקשת חריגה בגובה קומת קרקע לפי סעיף 62א' 5 מגובה קומת קרקע המותרת על פי ת.א 5000, רק כלפי שד' ששת הימים. לקבוע שתא שטח 1 יכלול 8 מבנים בכללם 5 המבנים לאורך ששת הימים. לאור מורכבות התוכנית מבוקשת תקופה של 6 חודשים להפקדת מסמכי התוכנית בפועל.

ליאור שפירא : זו תכנית חשובה מאוד לעיר. יחד עם זאת, כמות התיקונים שאתם מבקשים כעת לתקן בדרפט אינה נכונה. לפני החלטה שלנו מבוקשים תיקונים מהותיים, כמו למשל הקו הכחול. חיים גורן : האם ההדמיות שראינו משקפות ומחייבות את מה שיהיה בסוף הפרוייקט? ראינו למשל את נושא מרפסות הסוכה, הסיכומים שהגענו, שלפחות באזורים בהם קיימת אוכלוסיה דתית מסורתית היינו שמחים לראות התייחסות למרפסת סוכה.

ליאור שפירא : זה נושא חשוב אבל זה יידון בתכנית עיצוב, כעת זה תב"ע.
חיים גורן : אשמח שלקראת תכנית העיצוב תהיה חשיבה לגבי נושא זה.
אופירה יוחנן וולק : השטחים הפתוחים שרוצים להוריד בכדי לא לקבע. למה לא לשים הוראות אחרות? אורלי אראל : השטח נקבע בתב"ע, המיקום הסופי נקבע בתוכנית העיצוב.
יואב זילברדיק : בתכנית יש מס' הוראות מופרזות לעניין אופן פיתוח השטחים הפתוחים. לדוגמא עומק שתילה של עצים וכד'.

אורלי אראל : מדובר בשטח הציבורי ולא בנוי שום דבר מתחת אין צורך להיכנס להוראות כל כך מפורטות
ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת הצוות לרבות התיקונים ומאשרים את התכנית.

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. לתקן את הקו הכחול ולהכניס את כל חלקה 65 במלואה, כאשר המשולש המערבי ירשם ויסומן בתשריט "מצב מוצע" כמגרש השלמה לחלקה 457. אין בהכנסת מלוא חלקה 65 לתחום התכנית כדי לשנות את טבלאות האיזון והחלוקה נוכח הוראות התכנית התקפה תא/2646. שינוי זה לא ישפיע על תחום האיחוד והחלוקה.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהתנגדויות	06/12/2023 8 - - '23-0022

2. כמו כן, המשולש המזרחי בחלקה 65 יהווה חלק ממגרש 2266 (חלק מחלקות 65, 276 בגוש 6146 וחלקה 459 בגוש 6146) בבעלות העיריה ביעוד דרך ויכלול מבנה קיים שמסומן להריסה בתכנית המוצעת בנספח הפיננסיים המחייב.
3. לתקן את היקף השטחים הנילוים לשצ"פ בהתאם להוראות תא/5000.
4. להוסיף קומה נוספת לבניינים מס' 6, 7, ו-8 כך שסך גובהם יהיה עד 26 קומות, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. ביחס לבניינים 1 – 5 הפונים לשד' ששת הימים להגביה את קומת הקרקע בהתאמה לגובה המאושר בבקשה להיתר 2020-1239, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
6. בתא שטח 1 מספר המבנים יעמוד על 8 (כולל בניינים 1 - 4 שאושרו בבקשה להיתר 2020-1239)
7. לתקן התקנון ולהסיר ההוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, שכן הסטנדרט לפיתוחם מתעדכן מעת לעת.
8. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
9. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
10. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
11. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
12. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
13. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
 - ה. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ו. הבטחת תחזוקה ארוכת טווח של בנייני המגורים באמצעות נכס מניב ו/או קרן תחזוקה.
 - ז. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקות ההנאה,
 - ח. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
15. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
16. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

תנאים לאישור התכנית:

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9253 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	06/12/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '23-0022

העתקה לא ייחשב במניין האחוזה שנקבע"			
--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדות במלואה כמפורט לעיל בטבלה ולתת תוקף לתוכנית.