

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0023-23 מיום 20/12/2023

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 20/12/2023 בשעה 09:00 בדיוק באולם האירועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 23-0022 מיום 06/12/2023			
09:00	מגרש בני יהודה דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2019-13725 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		3	.2
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2019-13868 - חלקת משנה 1 ו- 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		18	.3
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2023-08153 - חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		32	.4
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2023-08154 - חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		46	.5
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2023-08155 - חלקת משנה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		62	.6
	רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2023-08156 - חלקת משנה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		78	.7
	הפלך דיון בדיווח	507-0766105	93	.8
	78-76 התחדשות יצחק שדה דיון בסעיף 78	507-1234567	116	.9
	78 התחדשות יפתח 1-7 דיון בסעיף 78	---	118	.10
09:30	בר לב 104-106 עיצוב ארכיטקטוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני		120	.11
	מרחב סונול חכמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		133	.12
	ריב"ל 12 יד חרוצים 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		144	.13

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



מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש בני יהודה, שכונת התקווה



שטח ההפקעה

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח מהווה את מגרש הכדורגל של קבוצת בני יהודה ודרך סמוכה	ספורט ודרך	2,459	10,857	מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו פרטיים	6	6979
	ספורט ודרך	15,532	29,706	רשפ"ת ועיריית תל אביב יפו	7	6979
	ספורט ודרך	2,184	15,762	רשפ"ת ועיריית תל אביב יפו	8	6979

התוכן	מס' החלטה
- מגרש בני יהודה דיון בהפקעה - דיון רגיל	20/12/2023 1 - 0023-23

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשטח ספורט ודרך עפ"י :
תב"ע 2215 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3988 מיום 26/03/1992 כ"א אדר ב תשנ"ב.

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 6, 7, 8 בגוש 6979 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 52 – תיק 13725-2019

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21/ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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: 6954 חלקה: 14 תת חלקה: 2
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
 תובעים: לוין צבי ולוין ארלט.
 בא כוח התובעים: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 164,600 ₪.
 תת"ל 70 א' – 263,500 ₪.
 תא/3616א' – 219,800 ₪.
סענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 0023-23ב'

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיוג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעים אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	2 - 0023-23

המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב. ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017. שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעים כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכנסות באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי** שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים **קשר הדוק** בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנסות באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבניני הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - - 2023-0023

ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה. למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדיון. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעים אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א/תא 3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעים.

זאת ועוד, שמאי התובעים טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית 3616א' ניתן היה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוזטרא) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית 3616א' קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובעים לפי 12 מ"ר מרפסת X 13,000 ₪ למ"ר מבונה X 0.3 מקדם X מקדם דחייה למימוש 0.85 = 39,800 ₪ ירידת ערך לדירה.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכנון המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעיות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכרעיות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א, עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית. בהתייחס לטענתם של התובעים לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה - השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית - פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית תא/3616א הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית. שטח קונטור קומת הגג הינו כ-156 מ"ר. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ-101 מ"ר בניכוי כ-20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ-81 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-55 מ"ר. יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3. הובא בחשבון כי זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 160,129 ₪. לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית תא/3616א התכנית משביחה את הנכס שבנדון על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בענין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא/3616א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי צבי לוי ת.ז. 008099152 וארלט לוי ת.ז. 030503999, בעלי הזכויות בדירה בקומת הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 2, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 - תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א - "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי סי' 197 לחוק על סך כולל של 647,900 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין - אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

31.1.2021. 3.12.2019 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעים); שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 164,600 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובעים).

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 263,500 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק (ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 180,000 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעים תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2023-0023 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית-4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאי הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרתיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שיונייה תוך התאמתם

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 ;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003); לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ראו את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023).

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב; ראו גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ'

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2023-0023 - ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 19-03-1037 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (נבו, 21.3.2019), רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2023-0023 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתן בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת; ראו גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטי למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-18-11 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020).

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 20-09-33949 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-16-01 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור; ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (נבו 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (נבו: 17.01.2013);

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגינן מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מופחת" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה:

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התובעים לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נוכיר בקצרה כי התובעים טוענת לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינאווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו: 6.10.2020).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה:

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 101 מ"ר (ובניכוי של 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 81 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ- 55 מ"ר. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יחיד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית המבטא את תוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 2 שבעלות התובעים בשווי של כ- 160,129 ₪.

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נוכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה.

למותר לציין, בשומת התובעים, שמאי התובעים לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות - הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן - ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 - לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2023-0023 - ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

(כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעים בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבעניינו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייעץ כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 – 98.

חוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13725-2019
2 - 0023-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א	20/12/2023 3 - 0023-23

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 52 – תיק 13868-2019

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: , תא/5000, תת"ל 70א/ו- תא/3616א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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: 6954 חלקה: 14 תתי חלקות: 1,5
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
תובעים: שרטיאר מיה ושרטיאר דניאל
בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:
תא/5000 – 129,700 ₪.
תת"ל 70 א' – 291,600 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	20/12/2023 3 - - 0023-23ב'

תא/3616א' – 170,300 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
 תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעים אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-223'ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעים כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המוונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המוונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"מ 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המוונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכנית למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבנין הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5
0023-23'ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדיון. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעים אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א ותא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעים.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכנון המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
3 - - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בענין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.
לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מיה שרטיאר ת.ז. 03159784 ודניאל שרטיאר ת.ז. 31071952, בעלים בזכויות בדירת הביניים ובדירה בקומה השנייה, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 1 ו-5, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 591,600 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 2.12.2019 (להלן: שמאי התובעים"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 129,700 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 (עמ' 6 לשומת

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-23' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

; (התובעים);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף, שטח אקוויוולנטי ל-1.5 מקומות חניה (עמ' 6 לשומת התובעים);

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (בעמ' 6 לשומת התובעים);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 291,600 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 170,300 ₪ (עמ' 10 לשומת התובעים).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5
0023-223' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המוניים במטרופולין תל אביב באמצעות התוויית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"מ 23א'.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"מ 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"מ 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאויות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-23-3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003); לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"); עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינים של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023).

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

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

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 07.02.2010 (להלן: "עניין ישיבת יקירי"):

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-223' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"); ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר-9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 12.5.2020);

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות בר'ח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות בר'ח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים בר'ח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שבר'ח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו ועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב; ראו גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור"):

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 19-03-1037 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019); ראו בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת";

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5
0023-223 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת; רא' גם ערר ת"א/07/95193 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב..

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטי למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
3 - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020); עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). עוד לעניין זה ראי' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה ועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקף

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו- 5
0023-23' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה), יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – כפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה.

למותר לציין, בשומת התובעים, שמאי התובעים לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' – ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-23-3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 91-4809 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נוכר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

יזכר כי גם שמאי התובעים בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

למעלה מן הצורך, ולצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 13868-2019 - חלקות משנה 1 ו-5
0023-23' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחדש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצגת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משייכה. רא' עמ' 98 – 97.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב

בשומה המייצגת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א	20/12/2023 4 - - 23-0023

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 52 – תיק 08153-2023

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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: 6954 חלקה: 14 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
תובעת: נחום נימצביץ אורי (אורלי)
בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 147,600 ₪.
תת"ל 70 א' – 250,800 ₪.
תא/3616א' – 166,200 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 2023-0023

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א/חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות –

אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב. ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017. שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המוונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושוננו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המוונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"מ 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המוונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכנית למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבנין הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - '23-0023

בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה. למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א ותא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבחת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.
לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי אורי (אורלי) נחום נימצביץ ת.ז. 021380191, בעלת הזכויות בדירה בקומת הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 3, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 564,600 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 2.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 147,600 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובעת).

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכנס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 250,800 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בכנס בסך כולל של 166,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרתה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003); לעניין זה ראי' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/0720/92005 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ראי' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023).

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

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

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראי' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

(1997) (להלן: "עניין חייטי").

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 18-08-9008 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו), 12.5.2020;

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 19-03-1037 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו), 21.3.2019; רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייטי ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר לנובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא חן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נב, 31.5.2020).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסה"ד בעמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית (נב, 28.2.2017).

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נב, 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה ועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (נב, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - 0023-223 ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א'/תא 5000/תא 3616 א

תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפקס הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה.

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור לא מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא אינם ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' – ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

למעלה מן הצורך, ולצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08153-2023 - חלקת משנה 3
4 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך ערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – המצא השמאי המייעץ כי תת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 – 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא/5000 תא/3616א	5 - 0023-23

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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: 6954 חלקה: 14 תת חלקה: 6
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
 תובעת: ססיל כרמון
 בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 158,300 ₪.
 תת"ל 70 א' – 291,600 ₪.
 תא/3616א' – 226,000 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	5 - 0023-23

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
 ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	5 - '23-0023

המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב. ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017. שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א/ מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושוננו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"מ 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבניין הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב

ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א/תא 3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת.

זאת ועוד, שמאי התובעת טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית תא/3616א ניתן היה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוזטרא) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית תא/3616א קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובעת לפי 12 מ"ר מרפסת X 13,000 ₪ למ"ר מבונה X מקדם 0.3 X מקדם דחייה למימוש 0.85 = 39,800 ₪ ירידת ערך לדירה.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעיות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכרעיות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבחת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 0023-223ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית. בהתייחס לטענתו של התובעת לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה - השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית - פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית תא/3616א' הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית. שטח קונטור קומת הגג הינו כ-156 מ"ר. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ-101 מ"ר בניכוי כ-20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ-81 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-55 מ"ר. יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3. הובא בחשבון כי זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 185,957 ₪. לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית תא/3616א' התכנית משביחה את הנכס שבנדון על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בענין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא/3616א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ססיל כרמון ת.ז. 012012498, בעלת הזכויות בדירה בקומת השלישית, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 6, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 - תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א - "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 675,900 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין - אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019. וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעת); שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי" וירניק לר'.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - 0023-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ארלוזורובי).

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 158,300 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובעת).

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 291,600 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 186,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעת תביעה מתוקנת המבוססת על עדכון חוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק מיום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי במצב הקודם – טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתריס), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, אך תכנית רובע 3 קבעה בתקונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאי הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"מ 23א'.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003); לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"); עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023).

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 12.5.2020);

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

דחיית התביעה על הסף – היעדר ייפוי כוח

מעיון בתביעת התובעת עולה כי חסר ייפוי כוח לעורכי הדין תום וולפשטיין ורון ירדני ממושרד המבורגר עברון ושות' לפעול בשמה של התובעת לשם הגשת התביעה וכל הנטען בה.

כאמור לעיל, תביעה לפי ס' 197 לחוק, רשאי להגיש בעל מקרקעין או בעל זכות בהם ביום אישורה של התכנית הפוגעת. כמו כן, מוטל על התובע, בעל הזכויות במקרקעין, נטל השכנוע כי מקרקעיו נפגעו על ידי תכנית וכי ערכם של המקרקעין ירד בשל כך.

בנוסף, גם בתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי: "תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת ייפוי כוחם של עורכי הדין המוזכרים לעיל, להגיש בשמה את התביעה הנדונה. משלא הוכח כי התובעת, בעלת המקרקעין בהתאם לנסח הטאבו, היא שהגישה את התביעה – הרי שדינה להידחות כבר על הסף.

עוד יודגש כי בטופס התביעה שהוגש בשמה של התובעת, לכאורה, הגב' כרמון, צוין כי לתביעה

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מצורף ייפוי כוח מתאים, אלא שבפועל, ייפוי כוח כאמור לא צורף לתביעה.

ללא הצגת ייפוי כוח כאמור – טענות התביעה נטענות בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים לפיהם התובעת היא אשר הגישה את התביעה.

בעניין זה ראו החלטת יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז בערר 9009/1122 אליהו פרידמן ואח' נ' הוועדה המקומית גבעת שמואל על מחיקת ערר על תביעה לפי ס' 197 לחוק. הערר נמחק בהסכמת הצדדים ובהמלצת ועדת הערר, כמובא להלן מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

יובהר כי בהמשך הוגש ערר נוסף מטעם העוררים בקשר להליך הערר שנמחק והמוזכר לעיל - ערר 9002/0423 אליהו פרידמן ואח' נ' הוועדה המקומית גבעת שמואל ואח' - גם שם נקבע כי ייפוי הכוח מחייבים לשם בירור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדן לייצג.

במצב דברים זה, ומשהתביעה הוגשה על ידי עורכי דין ממשרד המבורגר עברון ושות', בשמה של בעלת המקרקעין, בעלת זכות הגשת התביעה הנדונה ובהיעדר ייפוי כוח מתאים לכך - אין אלא לדחות את התביעה על הסף.

מכל מקום, ולמען הזהירות בלבד, נפנה להלן להתייחסות לגופן של הטענות המפורטות בתביעה.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנונות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכנונות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראי' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעלית

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטי למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020),

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 20-09-33949 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (נבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור; רא' בנוסף: רע"א 12/3002 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (נבו 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (נבו, 30.10.2016); ערר (ת"א 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (נבו 17.01.2013);

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחריה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 18-11-8290 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - 0023-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (נבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפקס הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינאווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו: 6.10.2020):

רא' גם עניין גדעון וכרמלה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 101 מ"ר (ובניכוי של 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 81 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ- 55 מ"ר. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית המבטא את תוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 2 שבבעלות התובעים בשווי של כ- 185,957 ₪.

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה:

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול:

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה קיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאפשרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 91-4809 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות - הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן - ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 - לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה - ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אובדן מקומות חניה

נוכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

למעלה מן הצורך, ולצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצגת שניתנה במסגרת הליך ערר בענין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 – 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב

בשומה המייצגת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08154-2023 - חלקת משנה 6
5 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א	20/12/2023 6 - 0023-23'

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 52 – תיק 08155-2023

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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: 6954 חלקה: 14 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
תובעת: שאו ברמן נורה
בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 163,900 ₪.
תת"ל 70 א' – 294,100 ₪.
תא/3616א' – 229,800 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	6 - - 2023-ב' - 0023

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א/ח תתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מיעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017. שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושוננו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"מ 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכנית למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבנין הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א/תא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת.

זאת ועוד, שמאי התובעת טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית 3616א' ניתן היה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוזטרא) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית 3616א' קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובעת לפי 12 מ"ר מרפסת X 13,000 ₪ למ"ר מבונה X מקדם 0.3 = 39,800 ₪ ירידת ערך לדירה.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עלית פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטיבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית. בהתייחס לטענתה של התובעת לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה - השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית - פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית תא/3616א' הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. שטח קונטור קומת הגג הינו כ- 156 מ"ר. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ- 101 מ"ר בניכוי כ- 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 81 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 55 מ"ר. יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3. הובא בחשבון כי זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 185,957 ₪. לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית תא/3616א' התכנית משביחה את הנכס שבנדון על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי נורה שאו ברמן ת.ז. 004492070, בעלת הזכויות בדירה בקומת הרביעית, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 8, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 - תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א - "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3" או "תכנית הרובעי").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 687,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין - אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מיום 3.12.2019 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעת); שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

א. תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 163,900 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובעת).

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 294,100 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 190,000 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעת תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.2.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתריס), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יחיד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016 מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרתה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 ;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה ;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 ;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה : חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע :

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) ; לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן : "עניין מיכאלי").

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן : "עררי תכנית השימור" ; נבו, 27/6/2023).

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 12.5.2020);

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף –

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור"):

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 19-03-1037 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללת אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליות מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישא – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליות המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטי למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020).

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (נבו, 28.2.2017):

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור:

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - - 2023-0023	דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רוך (נבו 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (נבו, 30.10.2016); ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (נבו 17.01.2013);

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (נבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינאווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו: 6.10.2020); רא' גם עניין גדעון וכרמלה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 101 מ"ר (ובניכוי של 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 81 מ"ר)

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ומרפסת גג בשטח של כ- 55 מ"ר. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית המבטא את תוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 2 שבבעלות התובעת בשווי של כ- 185,957 ₪.

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה:

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

למעלה מן הצורך, ולצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08155-2023 - חלקת משנה 8
6 - - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך ערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייעץ כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משיבה. רא' עמ' 97-98

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א	7 - 0023-23

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הוועדה 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: 6954 חלקה: 14 תת חלקה: 9
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 52
 תובע: ברקוביץ גיורא
 בא כוח התובע: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 225,600 ₪.
 תת"ל 70 א' – 505,800 ₪.
 תא/3616א' – 295,700 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	7 - 0023-23

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 26 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובע מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובע כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובע לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	7 - 0023-223 -

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובע ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א/ מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את השטח הכלוא בקווי הבנין של תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובע כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובע אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

נבהיר, כי טענת התובע אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבניני הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	7 - 0023-223

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית ע1 תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א ותא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובע למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובע.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבחת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובע, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.
לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי גיורא ברקוביץ ת.ז. 028746774, בעל הזכויות בדירה בקומת הרביעית, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 6954 תת-חלקה 9, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 52, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,027,100 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 2.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 225,600 ₪ (עמ' 6 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובע, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובע).

בנוסף, לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - - 0023-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בסך של 505,800 ₪ (עמ' 8 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 295,700 ₪ (עמ' 11 לשומת התובע).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים, הכולל 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ומעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יחיד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיוור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתעין במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתעין – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובע. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, 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 והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003); לעניין זה ראי' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/07220 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואחי' (להלן: "עניין מיכאלי"); עוד ראי' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023).

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

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראי' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי");

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

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

ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

דחיית התביעה על הסף – היעדר ייפוי כוח

מעיון בתביעת התובע עולה כי חסר ייפוי כוח לעורכי הדין תום וולפשטיין ורוגן ירדני ממשרד המבורגר עברון ושות' לפעול בשמה של התובע לשם הגשת התביעה וכל הנטען בה.

כאמור לעיל, תביעה לפי ס' 197 לחוק, רשאי להגיש בעל מקרקעין או בעל זכות בהם ביום אישורה של התכנית הפוגעת. כמו כן, מוטל על התובע, בעל הזכויות במקרקעין, נטל השכנוע כי מקרקעיו נפגעו על ידי תכנית וכי ערכם של המקרקעין ירד בשל כך.

בנוסף, גם בתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי: "תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת".

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת ייפוי כוחם של עורכי הדין המוזכרים לעיל, להגיש בשמה את התביעה הנדונה. משלא הוכח כי התובע, בעל המקרקעין בהתאם לנסח הטאבו, הוא שהגיש את התביעה – הרי שדינה להידחות כבר על הסף.

עוד יודגש כי בטופס התביעה שהוגש בשם התובע, לכאורה, מר ברקוביץ, צוין כי לתביעה מצורף ייפוי כוח מתאים, אלא שבפועל, ייפוי כוח כאמור לא צורף לתביעה.

ללא הצגת ייפוי כוח כאמור – טענות התביעה נטענות בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים כי התובע הוא אשר הגיש את התביעה.

בעניין זה ראו החלטת יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז בערר 9009/1122 אליהו פרידמן ואח' נ' וועדה מקומית גבעת שמואל על מחיקת ערר על תביעה לפי ס' 197 לחוק. הערר נמחק בהסכמת הצדדים ובהמלצת וועדת הערר, כמובא להלן מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

יובהר כי בהמשך הוגש ערר נוסף מטעם העוררים בקשר להליך הערר שנמחק והמוזכר לעיל - ערר 9002/0423 אליהו פרידמן ואח' נ' וועדה מקומית גבעת שמואל ואח' - גם שם נקבע כי ייפוי הכוח מחייבים לשם בירור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדין לייצג.

במצב דברים זה, ומשהתביעה הוגשה על ידי עורכי דין ממשרד המבורגר עברון ושות', בשמה של בעלת המקרקעין, בעלת זכות הגשת התביעה הנדונה ובהיעדר ייפוי כוח מתאים לכך - אין אלא לדחות את התביעה על הסף.

מכל מקום, ולמען הזהירות בלבד, נפנה להלן להתייחסות לגופן של הטענות המפורטות בתביעה.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובע טוען לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובע לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-08156 - חלקת משנה 9
7 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 2019.3.21), ראי' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובע לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובע בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראי' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראי' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המיתאר נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית המיתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.7 חו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-08156 - חלקת משנה 9
7 - - '23-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו יש גם לדחות את טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובע, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובע לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובע לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובע – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובע ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובע, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויטן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטריות וודאיות וכי ההשבחה בגינן מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובע נפל גסם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובע – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה.

למותר לציין, בשומת התובע, שמאי התובע לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9
7 - 2023-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את תובע הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות - הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן - ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 - לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובע אין כל התייחסות לתכנית המשלימה - ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובע, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו - לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה - מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה - וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין. חיזוק ותוספת בניה - שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 08156-2023 - חלקת משנה 9	20/12/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	7 - - 0023-23

כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

יוזכר כי גם שמאי התובע בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

למעלה מן הצורך, ולצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת בהליך ערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייעץ כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראי' עמ' 97 – 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובע המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 52 - תיק 2023-08156 - חלקת משנה 9
7 - - 0023-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
4748/מק/תא/507-0766105 - הפלך	20/12/2023
דיון בדיווח	8 - 0023-23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב מבואות יפו



כתובת:

תל אביב - יפו
 התכנית נמצאת בין הרחובות היסוד מצפון, הזרם ממערב, התחיה מדרום ורח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה) ממזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	21-9, 24, 40, 42, 46-44, 48, 49, 55-58, 61, 69, 70, 73, 74, 81-83, 81, 90, 91	64, 65
7087	מוסדר	חלק מהגוש		131

שטח התכנית: 55,234 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: קרן ריאליטי השקעות בנדל"ן 4 + קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב.

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, מבני משרדים (בכלל זה בניין WEWORK) וחניונים ציבוריים. בנוסף בשטח התכנית תפיסות קרקע לא חוקיות ומגורים לא מוסדרים.

מדיניות קיימת:

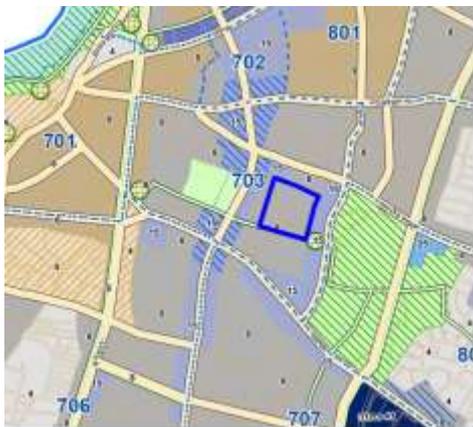
תא/5000

נספח אזורי תכנון –

מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים תחום התכנון מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מרבי 4.0, 5.01 בגין סימון אזור להתחדשות עירונית

נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות בו תותר בנייה נקודתית חריגה (עד 15 קומות).

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 703 – אזור התחדשות עירונית



עיצוב עירוני:
8 קומות



יעודי קרקע
אזור מגורים בבנייה מרקמית

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

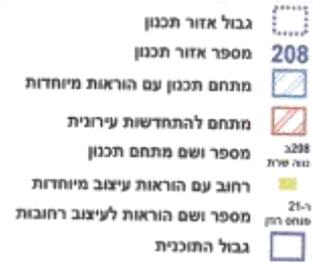
- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור מסוה מלונאות



תחבורה:



אזור תכנון:
מתחם להתחדשות עירונית



מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות:

- תא/250 – 1955, מגדירה שימושים לחניה, תעשייה ומלאכה.
- תא/500 – 1958, תיקונים לתא/250.
- תא/1046 – 1968, קביעת יעוד דרך.
- תא/1092 – 1969, שינוי אחוזי בניה ויעוד קרקע - ביח"ר "מרס".
- תא/2170 – 1983, שינוי הבינוי של השטח המיועד לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות.
- תא/4456 – 2019, מתחם שוק הדגים.

כלל עירוני

- ג'1 – גגות
- ע'1 – מרתפים
- צ' – שטחי ציבור

יעוד קיים:

תעשייה, מלאכה, תעשייה ומלאכה בקומות, חניה, דרכים.

זכויות בניה :

- שטח החלקות ביעוד מלאכה ותעשייה בקומות – 9,620 מ"ר.
- קיימים 2 בנייני תעסוקה בני 4 קומות.
- זכויות מאושרות לפי תא/250 : 160% עיקרי. סה"כ 15,392 מ"ר עיקרי ו-3,848 מ"ר שירות (25% מעיקרי).
- שטח החלקות ביעוד מלאכה – 17,513 מ"ר.
- קיימים במקום מבנים בני קומה אחת וסככות בשימוש מלאכה.
- זכויות מאושרות לפי תא/250 : 50% עיקרי. סה"כ 8,757 מ"ר עיקרי ו-2,189 מ"ר שירות (25% מעיקרי)

מצב תכנוני מוצע :

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר מגדירה את מרחב התכנון כאזור מגורים בבנייה עירונית המסומן להתחדשות עירונית. התכנית משלימה רצף בהתפתחות האזור יחד עם תוכניות נוספות בשלבי תכנון ומימוש שונים העתידות יחדיו ליצור אזור מעורב שימושים, מוטה מגורים. מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים וקו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד. 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית ויקצו לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40% וכן 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה בהתאם למדיניות הדיור העירונית. כל מגרשי המגורים משלבים קומת קרקע פעילה לאורך חזית רציפה בקומת הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת מגרש לתעסוקה הכולל מגדל תעסוקה חדש לצד מבנה התעסוקה הקיים ושטחי ציבור. כמו כן התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח של כ-1.5 דונם ומגרש למבני ציבור בשטח של כ-10 דונם ובנוסף הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201.

תיאור מטרות התכנון:

1. לקדם התחדשות עירונית ע"י הקמת מרחב מגורים חדש משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000.
2. שינוי יעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים למגורים ד', תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
3. הקמת רשת דרכים והרחבת דרכים קיימות במתחם.
4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתכנית תא/5000.
6. קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע במגרשים ביעוד מגורים ד', ביעוד תעסוקה.
7. הקמת עד 890 יחידות דיור חדשות במבני מגורים בבניה מרקמית ובמבנים גבוהים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
8. הקצאת 10% מיחידות הדיור במגרשים בבעלות פרטית לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
9. 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה.
10. הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201. לשטחים אלה יתווספו עוד 300 מ"ר עבור מרפסות.
11. קביעת מגרש ביעוד תעסוקה שבו תותר הקמת מבנה תעסוקה חדש, בנוסף למבנה התעסוקה הקיים, וכן כיכר בזיקת הנאה עם חזית מסחרית.
12. קביעת גובה ומס' קומות עד 19 קומות.
13. קביעת קווי בנין והוראות בינוי אחרות.
14. הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של 10 דונם ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.5 דונם וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתא 5000.
15. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם, למעט מבנה משרדים WEWORK אשר מצוי בתא שטח מס' 201.



פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים.

בקומת הקרקע: קומת קרקע פעילה הכוללת שימושים כגון מסחר לסוגיו, שרותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות יום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לובי כניסה ומועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, ושטחי פריקה וטעינה. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.

בתת הקרקע: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים, ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.

תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

2. תעסוקה

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה, שטחים לצורכי ציבור.

בקומת הקרקע: לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי שימושי בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

בתת הקרקע: שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר שירותים ומקלחות. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

3. בשפ"פ: פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: מוסדות חינוך ומוסדות ציבור אחרים בהתאם לתכנית תא/צ' וכן השימושים במותרים ביעוד שצ"פ.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד		
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 3				
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
330	65,448	41.1	26,720	71,920	2,000	81.07	64,970*	מגורים
		11.1	550				4,950	מסחר ושטחים סחירים בקומת הקרקע של מגורים
255%	10,154	35	5,180	15,180	300***	17.18	14,820	תעסוקה
		33.3	500	1,500	0	1.75	1,500**	שטחי ציבור מבונים
	75,602	38.2	32,950	88,540	2,300	100	86,240	סה"כ**
עפ"י תא/מק/צ'	עפ"י תא/מק/צ'	33.3	15,036		עפ"י תא/מק/צ'	100	45,108	שב"צ

1 - % מהשטח העיקרי מעל הקרקע
 2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים= 19,838 מ"ר, שטח מגרש מיועד לתעסוקה= 3,982 מ"ר
 3 - % מסה"כ השטח העיקרי מעל הקרקע (86,240 מ"ר)
 * לא כולל מרפסות
 ** לא כולל שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401

צפיפות:

צפיפות ממוצעת לתכנית – כ-45 יח"ד לדונם נטו (שטח ביעוד מגורים בלבד).
שטח ממוצע ליח"ד: 85 מ"ר (עיקרי ושירות בתחום הדירה, אשר מתום 73 מ"ר עיקרי).
 מספר יח"ד ששטחן הכולל מעל 75 מ"ר – 712 יח"ד.
 מספר יח"ד ששטחן הכולל עד 75 מ"ר – 178 יח"ד.
סה"כ יח"ד: 890

נתונים נפחיים:

גובה: עד 82 מ' בבנייה בשימוש תעסוקה. עד 72 מ' בבנייה למגורים.
 מספר קומות למגורים: עד 19.
 תכסית מרבית: 65%.

<p>התוכן 507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך דיון בהפקדה</p>	<p>מס' החלטה -</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

הדמיות:



מבט מצפון-מזרח



מבט על הכיכר ממזרח

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	



מבט מצפון

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים, קו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

תקן חנייה: עפ"י התיאום שנערך עם אגף התנועה, מומלץ כי תקני חניה המוצעים במסגרת התכנית יהיו תקני מקסימום ומופחתים לאור הקרבה לציר תחב"צ ראשיים ולמתע"ן עתידי: 0.8 מקומות חניה ליח"ד אחת, מקום חנייה אחד עבור כל 350 מ"ר בשימוש תעסוקה או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם, הן למגורים והן לתעסוקה. מספר מקומות חנייה עבור שטחי הציבור המבונים שישולבו במבנה התעסוקה יהיה לפי תקן החנייה הארצי. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה אפס.

שבילי אופניים: לאורך הרחובות הראשיים בתחום התכנית יסללו שבילי אופניים (רח' התחיה, רח' 3426, רח' היסוד, ורחוב מספר 1 (רחוב חדש בתחום התכנית)).

התייחסות לרחובות בתחום התכנית:

רח' התחיה יורחב בכ-7 מ' לרוחב של 32 מ'.

רח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה דרומה) יורחב בכ-7 עד 8 מ' בחלק מאורכו לרוחב של 22.5 מ' עד 26.5 מ'.

רח' הזרם יורחב בכמטר אחד לרוחב של 13 מ'.

רח' הפלך יורחב 7 מ', ברוחב של 17 מ'.

התכנית יוצרת רחוב חדש המהווה המשך למערכת הדרכים של "שכונת פארק החורשות" הגובלת בתכנית מדרום. רוחבו יהיה 18 מ'.

עיצוב:

המופע של הבנייה החדשה על פי התכנית הוא של מבנים בעלי דופן קדמית בקו בניין אפס לאורך הרחובות. מבנים אלה יהיה בני 8 עד 19 קומות. בקומת הקרקע הפונה לרחובות תשולב חזית מסחרית או פעילה. בתחום כל בלוק עירוני חדש במסגרת התכנית יהיו שטחים פתוחים מגוונים לרווחת הציבור אשר תירשם עליהם זיקת הנאה לציבור. במגרש ביעוד התעסוקה תקבע רחבה ציבורית חדשה לרווחת תושבי המקום והמועסקים בבניין התעסוקה. בתחום הרחבה תרשם זיקת הנאה לציבור.

התייחסות לסביבה:

מדרום לתכנית מתוכננת שכונת מגורים "פארק החורשות" – שכונת מגורים עירונית חדשה עם שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

ממערב לתכנית נמצאים מבני תעסוקה קיימים, הפונים לרחוב שלבים, אשר יהפוך בעתיד, בהתאם לתכנית תא/5000 לאזור מעורב מגורים ותעסוקה.

ממזרח לתכנית מצוי מרחב "שוק הדגים" המשלב מגורים, מסחר ומבנה ציבורי וכן רצועה של מבני תעסוקה הכלולה בתחום מדיניות מבואות יפו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

התכנון המוצע מתחבר את המרקם העירוני הסובב אותו, הקיים והעתידי, באמצעות יצירת מערך של שטחים ציבוריים באמצעות יצירת שצ"פ/שב"צ ושטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לאמור בתא 5000 (סעיף 4.4.1) נערכה חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א. חוות הדעת כללה סקר קרקע ותכנית דיגום קרקע (אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ב27.12.21) וכן נספח סביבה אשר הוגש לרשות לאיכות הסביבה ב30.3.2022, ובשנית, לאחר הטמעת תיקונים ב15.6.2022. חוות הדעת כללה התייחסות לניהול עילי נגר מקיים, טיפול בקרקע החשודה כמוזוהמת, שימוש באנרגיות מתחדשות ותכנון המבטיח נוחות תרמית בשטחים הפתוחים, בדגש על חודשי הקיץ.

בנוסף הוטמעו במסמכי התכנית ובנספח מיקרו אקלים ובנספח אנרגיה של התכנית הוראות שהתקבלו מאת היחידה לתכנון בר קיימא במסגרת הליך הוגש נספח מיקרו אקלים הוגש ב30.3.2022, ההערות שהתקבלו הוטמעו בנספח מיקרו אקלים ובהוראות התכנית.

חו"ד היחידה האסטרטגית, הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות
 חוות הדעת מאת היחידה לתכנון אסטרטגי נמסרה ב21/02/2022. חוות הדעת משקפת את צרכי הציבור עבור אוכלוסייה בהיקף עתידי משוער של 2,225 נפשות, וזאת לפי הנחת גודל משק בית ממוצע של 2.7 נפשות. במסגרת חוות הדעת הומלץ כדלקמן:

1. שטחי ציבור:

- א. **מגרשים למוסדות ציבור**: 9.7 דונם (8.3 דונם מקומי ו1.4 דונם עירוני).
- ב. **שטחים ציבוריים פתוחים**: כ-17 דונם "סף הבית" ו"עירוני" ביחד. עבור "סף הבית" 7.2 דונם לפי מקדם של 3 מ"ר לנפש ועבור "עירוני" לפי מקדם של 5 מ"ר לנפש.
- ג. **שטחים ציבוריים מבונים**: כ-2,000 מ"ר מבונים (לפי תחשיב של 0.7 דונם כפול רח"ק 2.7). יש להצמיד לשטחים אלה שטחי חוץ.

2. תמהיל דיור:

- א. **שטח דירה ממוצע**: מומלץ כי שטח ממוצע לדירה יהיה 85 מ"ר. השטח יהיו כולו שטח עיקרי למעט אם הדירה תכלול ממ"ד, אז ניתן יהיה לכלול את שטח הממ"ד במסגרת השטח הממוצע הזה.
- ב. **תמהיל לפי שטח**: מומלץ כי התמהיל המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ כי התמהיל יהיה מגוון בכל בניין ומבנין וכי יאסר ריכוז דירות לפי שטח, למשל ריכוז רוב הדירות הקטנות בניין מסוים.
 - **דירות קטנות**: דירות אשר שטחן קטן מ65 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.
 - **דירות בינוניות- גדולות**: דירות אשר שטחן יהיה בין 86 מ"ר ל105 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ25% מכלל הדירות.
 - **דירות גדולות**: דירות אשר שטחן מעל 106 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.

3. דיור בהישג יד:

- א. **מגרש בבעלות עירונית**: לפחות 20% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדר כדיור מכיל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית. היקף הסבסוד יקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- ב. **מגרשים בבעלות פרטית**: לפחות 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיור בר השגה בבעלות פרטית, לתקופה שלא תפחת מ25 שנה והיקף סבסוד של פחות 40%.
- ג. על מנת לצמצם עלויות תחזוקה את הדיור המוזל/ מכיל יש לתכנן בנייני מרקמי נמוך ולא תלות בבניה המגדלית. יש לשקול תקני חנייה מופחתים לדיור זה.
- ד. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתיאום מה"ע (באמצעות היחידה לתכנון אסטרטגי).

4. **דיור מיוחד להשכרה**: מוצע לתכנן מגרש ביעוד של דיור מיוחד עבור דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. יש להחליט על שטח ומס יח"ד.

פיתוח המרחב הציבורי:

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

במסגרת מטרות התכנית קביעת שצ"פ ו-שב"צ חדשים בשטח כולל של 11.5 דונם, פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק אשר שדרה רחבה בצידו הצפוני, סלילת שבילי אופניים כמתואר לעיל. התכנית קובעת הוראות לפיתוח שטחי ציבור מגוונים אשר תרשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הרחב, ואשר יצרו המשכיות ורצף שטחים פתוחים היקפיים ופנימיים להולכי הרגל.

התייעצות עם הציבור :

עפ"י החלטת תת-ועדת שיתוף ציבור מיום 13.2.2020 ניתן פטור מעריכת התייעצות עם הציבור.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500% שטח מבונה כולל עבור מגורים ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים. 600% שטח מבונה כולל עבור שב"צ בתא שטח 401.	במסגרת המצב התכנוני בתוקף תא שטח ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" ותא שטח ביעוד "מלאכה". ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" היקף השטח העיקרי 160% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 40% מן השטח העיקרי. ביעוד "מלאכה" היקף השטח העיקרי הוא 100% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 25% מן השטח העיקרי.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
86,240 מ"ר עיקרי מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע למעט שב"צ בנוסף 32,950 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע עבור השב"צ : 45,108 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ובנוסף 15,036 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע	32,635 מ"ר עיקרי בשני היעודים לעיל, אליהם נלווים 8,159 מ"ר שטח שירות (בשני היעודים).	מ"ר	
עד 19 קומות במגורים ובתעסוקה עד 8 ק' בבנייה מרקמית	עד 4 קומות (בתעשייה ומלאכה בקומות)	קומות	גובה
עד 72 מ' למבני מגורים בני 19 ק' עד 82 מ' למגדל התעסוקה		מטר	
65%	56-70%		תכסית
781 עבור רכב פרטי התקן המוצע למגורים – 1: 0.8 התקן המוצע לתעסוקה ולשטחי ציבור מבונים – 1: 350 התקן המוצע למסחר – 0	678 עבור רכב פרטי (לפי 40: 1)		מקומות חניה

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
-	19.838	מגורים ד'
26.595	-	מלאכה/ תעשייה בקומות מלאכה
-	3.982	תעסוקה
-	10.000	מבני ציבור
15.797	12.670	דרך מאושרת
-	7.244	דרך מוצעת
12.842	-	חניון
-	1.500	שצ"פ
55.234	55.234	סה"כ שטח

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

זמן ביצוע: שוטף.

מהות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת - תוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016. פ.א. 7407).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	<p>התכנית חלה על שטח של כ- 55 דונם הנמצא בלב אזור מבואות יפו.</p> <p>התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית הכוללת שינוי יעוד מאזור לתעשייה ומלאכה לאזור מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה וכוללת שטח למבני ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בניינים.</p> <p>התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד, מתוכן 10% יחידות בהישג יד בשטחים הפרטיים ומרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים.</p>	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לתכנית. תמחיל: מגורים מעל חזית מסחרית.	703ב' - אזור מגורים בבניה עירונית - מבואות יפו.	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	<p>סעיף 5.3.2: מתחם התחדשות עירונית (ג) הועדה רשאית לאחר שנבחנו מכלול ההיבטים לאשר 1 רחיק מעל הרחיק המרבי. ודרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (ד) רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים הרחיק עולה על הרחיק המרבי ובמגרשים אחרים הרחיק נמוך יותר.</p> <p>5.2.1 שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, מתחם התחדשות עירונית</p> <p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: 703ב' - אזור מגורים בבני עירונית - מבואות יפו</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>

הוראות מיוחדות

ייעודי קרקע	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 1. איזור מגורים בבניה עירונית 2. סימבול מוסד ציבורי חדש ברדיוס 500 מ' 3. ציר ירוק עירוני 4. סימבול ככר עירונית ברדיוס 500 מ' 5. מוקד תעסוקה חדש ברדיוס 500 מ' 6. איזור ספורט</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) מקבץ שימושים מותר ראשי - מגורים. סעיף 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית ברדיוס 500 מ' ונדרשת חו"ד מה"ע בדבר הצורך או העדר הצורך להכלילם בתוכנית. ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13 (ב)(2)) סעיף 3.2.1 (א)(2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד</p>	<p>מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית כלולים במסגרת התוכנית. נימוק צוות מה"ע: מוקד תעסוקה חדש ואזור ספורט אינם כלולים בתכנית, שכן מתוכנן מגרש נפרד לשימושי תעסוקה ואזור הספורט קיים בפועל (אצטדיון בלומפילד)</p>
שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p> <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>מקבצי שימושים ראשיים: סעיף 3.2.4: מגורים. 3.2.4 (ג) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו</p> <p>שימושים נוספים 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע, 3.2.4 (א)(5) שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין אם כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו ייעוד למגורים ובין במגרש בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כפיבת מגורים</p> <p>סי 3.1.1 (ד) שימושים נוספים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה המוצעים לשימושים סחירים במסגרת התכנית. סי 3.1.1 (ו) שימושים כלליים - שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומרחב ציבורי</p>	<p>חזית מסחרית מחויבת בבנייני המגורים הוגדר מגרש תא שטח 201 לתעסוקה נפרד המכיל מבנה קיים ומבנה חדש מוצע. השימושים יהיו באופי מקבץ משרדים ומשרדי תעסוקה.</p>
שטחי הבניה	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מרבי מעל 1.5 דונם הוא 4. לפי סעיף 5.3.2 (ג) ניתן להוסיף 1 רח"ק - כך שרח"ק מרבי הוא 5. סעיף 3.2 (ד) - רשאת הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי.</p>	<p>הרח"ק הממוצע של השטחים הסחירים 5.</p>
	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>ביעוד לשימוש ציבורי</p>	<p>סי 3.1.4 (ו) ביעוד לשימוש ציבורי ניתן להוסיף 1</p>	<p>+</p>

	פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		רח"ק עבור מצללות וסככות צל. ס' 3.1.4 (ה) שטחים למרפסות למגורים בלבד.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הגיה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
התכנית קובעת שטחי בניה עבור השימושים המותרים לפי תכנית תקפה על	+		
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)		מספר קומות מירב: לפי נספח העיצוב העירוני אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות	ס' 4.2.2 (א)(ג) מספר קומות וגובה הבניה סעיף 4.2.6 (ב) הגבהה ל-15 קומות מותרת עבור התחדשות עירונית
הוראות גובה ועיצוב	+	תוספת 4 קומות – עד 19 קומות בהקלה, על פי סעיף 62א(א)(9)	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.		כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 4.1.1 (ב)-(ח) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור' למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות		בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) מוסדות ציבור. שימושים נוספים: מסחר 1 (ב) שטחי בנייה רח"ק 2,7, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק בשקייד עד פי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (3)(ג) (ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש
תקצאה למבני ציבור (הוראות גובה ועיצוב)	+	1.5 דונם לשציפ 10 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובנוסף הקצאת שטח במגרש התעסוקה של 2,350 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים. תואם תווי"ד אסטרטגית מתאריך: 21.2.22	

<p>+ התכנית כוללת 1.5 דונם שצ"פ</p> <p>התכנית כוללת רחבה במגרש תעסוקה בשטח של כ- 1 דונם שתשמש ככר עירונית ללא בינוי על קרקעי ובויקת הטאה עם מעבר ושהיה לציבור</p> <p>תא/5000 קובעת כי רחוב התחיה הינו ציר ירוק עירוני, שיכלול רחוב ציר של 20 מ' עם 8 מ' מדרכות לכל הפחות. התכנית המוצעת עומדת בהוראות, מרחיבה את רח' התחיה בכ- 7 מ' לרחוב מוצע 32 מ' הכולל ציר הליכה עם מדרכות ברוחב 13.25 מ' הכולל שבילי אופניים.</p>	<p>סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>ס' 3.6.12 ככר עירונית</p> <p>ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס"ק 3.6.13(ב)(5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>סעיף 3.6.13(ב)(2) ציר ירוק עירוני – רח' התחיה</p> <p>ס' 1.4.5 ככר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'</p> <p>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית שתוצג לוועדה המקומית.</p>	<p>3.8 3.8.1</p> <p>(ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה.</p> <p>(ה) הועדה תחליט בדבר הפקדת של תכנית המוסיפה מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חו"ד תחבורתית</p> <p>ס' 3.8.2(ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>דרכים (3.8.2)</p> <p>הפרדות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתע"ץ (3.8.4)</p> <p>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית והתוכנית כוללת נספח איכות סביבה</p>	<p>ס' 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>(ד) תכנית קובעת שימושים מעורבים</p> <p>(ט) תכנית הכוללת קרקעות ו/או מי תהום החשודים כמוזהמים.</p> <p>ס' 4.4.2 חו"ד סביבתית הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר הצגת חו"ד סביבתית.</p> <p>ס' 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>ס' 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>הנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>איכות סביבה</p>
<p>+ התוכנית כוללת נספח תשתיות</p>	<p>ס' 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכנית.</p> <p>ס' 4.6.3 רדיוסי מגן</p> <p>ס' 4.6.4 ניקוז</p> <p>ס' 4.6.5 ביוב</p> <p>ס' 4.6.6 חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>4.6.2</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>	<p>תשתיות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)													
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.												
	62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א)(1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(9)</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף												
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד												
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית												
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים												
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')												
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.												

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		15.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		14.6.2022

ת. ברעם | 2017

העתיקים
נב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ על הפקדת התכנית וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

- 1. צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
- 2. דיוור בר השגה:** שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל.
- 3. הסכמים נלווים לתכנית:**
 - א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית.
 - ב. חתימה על הסכם התחייבות.
- 4. השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם:**
 - א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
 - ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
 - ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיוור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
 - ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל-2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
 - ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
 - ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 - ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- 5. כללי:**

א. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של 1.33 דונם הנמצא בתחום שתיהן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות).

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ניר כהן: התוכנית במרחב מבואות יפו ותואמת את מגמות התכנון באזור. אבנר אקרמן: מציג את התוכנית. מפרט את הבעלויות.

מיטל להבי: מה בנוגע לגינטרפיקציה? במסגרת תוכנית 5500 הראתם לנו אזורים שרוצים לשמור על ה low טק ולשמר תעשיות קיימות ולתת מקום ועשיתם את זה בדרום העיר. ערן מאירסון: אין בתחום התוכנית דברים כאלה. יש הרבה חניה ציבורית יש מפעל לבטון בנין WEWORK מפעל למתכות ומוסך. הכל יוצא חוץ ממבנה WEWORK. מיטל להבי: מה היקף המסחר שיש איפה עוברת התחב"צ? מה היקף החניה שניתן לה מענה והפריקה והטעינה של אזורי המסחר? ישנם בעלי רכבים כבדים בעיר שפונים אליי. אני מבקשת לדעת איזה סוג דבר נכנס כאן כדי לקבל מענה ברחובות קטנים מה ההיקף במטרים. אבנר אקרמן: 8000 מ' מסחר מקומות המסד, יש שטחים מיועדים לכך במרתפים. לא הצגנו את הנושא התנועתי ולא תת הקרקע. זו תוכנית מפורטת וכל נושא של תת הקרקע מטופל. התוכנית מאפשרת חלחול ע"פ תמ"א 1 ונותנת ביטוי לכל נושא החניה התת קרקעית, כאשר תקן החניה 0.8 ליח"ד. לכל אחד מהמיבנים יש כניסה אחת בלבד. יש 5 רמפות רמפה לצפוני של המגורים ורמפה לתעסוקה 21 מתחמים הדרומים. השטח הציבורי מוקף 3 רחובות ולפי התכנון המפורט שייקבע אפשר יהיה לקבוע את המיקום המדויק. מיטל להבי: אני מבקשת לדעת שיש כאן תכנון שמשאיות יוכלו להיכנס לחניון.

רון חולדאי: הם מתכננים לפי התקנים שיש. לפני התוכנית את צריכה לדאוג שיהיה להם את כל התקנים כדי שהם יעשו את מה שנדרש בתוכנית. זה לא המקום שמציינים תוכנית בתבע מקומית. מיטל להבי: לאשר תוכנית של 125 אלף מטר בלי להציג תוכנית תנועתית ובלי מענה על תכנון ומענה לכניסת משאיות. ויש עבריינות של כניסת המשאיות. רון חולדאי: האם פנית לנושא הזה. מיטל להבי: כן. אפשר להציג איפה עוברים המכוניות וחייבים להציג פה תוכנית תנועתית ערן מאירסון: החניונים משמשים עבור פריקה וטעינה ועבור פינוי אשפה. מיטל להבי: איך יגיעו הקונים. אבנר אקרמן: זהו מסחר שכונתי זה מרקם עירוני. אנשים לא מגיעים לקניות יש מקומות חניה לאורך הרחוב. מיטל להבי: 890 יח"ד האם עליהם אתם מבסס את הקניות? אבנר אקרמן: את כל האזור מפתחים חן אריאלי: הדיור המוגן מוטמע בכל הפרויקט ולא במקום מסוים? חיים גורן: דיור בהישג יד – 25%? אבנר אקרמן: המגרש הוא כולו של העיריה הוא 50% ממספר יח"ד. 118 של העיריה 50% משטחי המגורים של העיריה יהיו של הדירות להשכרה וכל היתר יהיו 15% דב"י לפי מדיניות העיריה. מגרש 101 הוא מגרש כולו של העיריה. אנחנו מלווים את הרחובות בבניה מרקמית ויכולים לצמוח בבנינים עד 19 קומות. יש גבהים משתנים כי זה מייצר ענין ומבטא את שונות במגוון ומרחב. חיים גורן: יש מגבלות רעש מכיוון שהשטח קרוב לבלומפילד? אבנר אקרמן: לא.. אנחנו רחוקים משם. בין הפרויקט לבלומפילד יש פרויקט נוסף ואת רחוב שלבים, מרחק שלקרום ל 400 מ'. חיים גורן: השטחים הציבוריים בנויים עם המגרשים באמצע. אבנר אקרמן: יש מתחם שב"צ ומגרש של שצ"פ ובמבנה התעסוקה יש 2 קומות של 2350 מ' שטחים מבונים לצרכים ציבוריים. חיים גורן: המגרש של 10 ד' כמה הבינוי מחייב? אורלי אראל: זה לא מחייב זו קרקע עירונית לפי צ'. מה שיוחלט זה מה שיהיה שם. אודי כרמלי: שימושים של צ' מה שנרצה ונכון לעשות זה מה שיהיה. אסף הראל: המבנה הנמוך הוא חלק מב"ס אודי כרמלי: זה רק המחשה כדי להראות שב"ס יכול להיכנס, מה שצריך לראות את הצבעים הסטטוטוריים. אסף הראל: מציע שהבינוי במגרש הציבורי לא יפנה כלפי השצ"פ וכך ניתן יהיה להרחיב את השטח הפתוח אודי כרמלי: מה שצריך לראות אלו הצבעים הסטטוטוריים. אסף הראל: לגבי הבניה הגבוה למה לא עושים נסיגה ובסוף ההפרדה אנחנו לא מנצלים אותה, עדיף להרוויח עוד קומה. אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי כולל ההקלות לפי תוכנית המתאר לא ניתן לעלות בקומות. בנוסף יש תנאי לתוכנית עיצוב לשטח הסחיר זה יבוא לפה לאישור אסף הראל: הייתי ממליץ לקראת תוכנית העיצוב ונרוויח תחושה שונה לרחוב. הממוצע של הדירות הוא גבוה אם אנחנו 80 ממוצע לדירה זה אומר שלא נראה דירות קטנות של 40 מ'. אורלי אראל: האזור הזה משופע בדירות קטנות ומה שחסר דירות גדולות עם משפחות. ערן מאירסון: אני מבקש להוסיף הערות לחו"ד צוות. חתימה על הסכם דב"י וקבלת כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל והשלמת תיאום עם אגף התנועה. מלי פולישוק: הלוואי שאם זה יהיה ב"ס ללא גדרות אבל לא ברור אם התייחסו לסביבה כי יש כאן בניינים בתחתית מצפון מזרח. האם יש רווח בבנין הגדול האם זה אותו גודל כל ההתייחסות מעבר ל50 דונם האם יש התייחסות. אודי כרמלי: התוכנית הזו היא תב"ע והיא תלווה במסמך עיצוב שיאושר על ידי הועדה. העיצוב הסופי של הבניינים יהיה בתוכנית העיצוב שבו כל הערכים הארכיטקטוניים יקבלו ביטוי. הערכים הללו משתקפים בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-22'ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. **צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
 2. **דיוור בר השגה** : שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל לתקופה של 25 שנה.
 3. **הסכמים נלווים לתכנית** :
 - א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית וקבלת כתב שיפוי.
 - ב. חתימה על הסכם התחייבות.
 4. **השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם** :
 - א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
 - ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
 - ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיוור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
 - ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
 - ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
 - ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 - ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - י. השלמת תיאום נספח התנועה עם אגף התנועה.
6. **כללי** :
- ב. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של כ-1.3 דונם הנמצא בתחום שתיהן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות).

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מעריב
16/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

להלן סעיפים התנגדות מה"ע תל אביב-יפו לתכנית תא 4748 מספר מכוון 507-0766105
 התחדשות עירונית מרחב הפלך.
 להלן התיקונים הנדרשים:

מס'	תיאור התיקון	נימוק
1	דברי ההסבר לתכנית	
1.1	בפסקה החמישית – יש להחליף את המילה "מבונים" במילים "שטחים ציבוריים בנויים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
1.2	הפסקה השישית- יש למחוק את המילה "לפחות", כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
1.3	יש להחליף, באופן גורף בכל מסמכי התכנית, מונחים שונים כגון "שטחים ציבוריים מבונים", "מוסדות ציבור" ו"קומות ציבוריות" המשמשים לתיאור שטחים ציבוריים בנויים, במילים "שטחים ציבוריים בנויים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
2	סעיף 4.1.2 "הוראות – מגורים ד"	
2.1	בסעיף קטן ו'5'ב', יש למחוק את המילה "לפחות" כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
3	סעיף 4.2.1 "שימושים- משרדים"	
3.1	בסעיף קטן 1 ב', יש להחליף את פירוט השימושים במסגרת שימוש "מוסדות ציבור" בניסוח אחר התואם את האמור בנוהל הוראות גנריות לשטחים ציבוריים של אגף מבני ציבור, וזאת כדלקמן: "1. יותרו שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שדות דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. 2. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."	תיקון טכני שמטרתו ניסוח אחיד בכל התכניות.
3.2	יש להוסיף לסעיף קטן 3 "בתת הקרקע" כדלקמן: "יותר שטחי תפעול עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע כמפורט בטבלה בסעיף 4.2.2 וסעיף 5".	התוספת נועדה לחדד את הנושא.
4	סעיף 4.2.2 "הוראות- משרדים"	
4.1	בסעיף קטן ו'1' - יש לשנות את המילים "שימושים למוסדות ציבור" ל"שימושים ציבוריים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.2	בסעיף קטן ו'6'א' – יש למחוק את הסעיף בדבר שטחים נלווים בתת הקרקע.	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.3	בסעיף קטן ו'6'ב' – יש להוסיף סעיף חדש כדלקמן: "לשטחים הציבוריים יתווספו מרפסות כמפורט בטבלה בסעיף 5 אשר ניתן יהיה לתכנן אותן כחצרות מבונות/מרפסות מקורות".	תיקון טכני שכן שטחי המרפסות כבר מצוינות בטבלה 5.
4.4	סעיף קטן ו'6'א' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לשטח חצרות מבונות/מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך".	הוספת האפשרות להמרת שטחים ציבוריים בנויים גם למרפסות מבונות, בנוסף לחצרות מבונות.
4.5	סעיף קטן ו'6'ג' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים וכי הם בתכנית העיצוב ומוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב".	על מנת לחדד כי הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים לשימושים הציבוריים וכי הם ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
4.6	סעיף קטן ו'6'ג' (5)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מה"ע".	על מנת להבטיח שניתן יהיה למקם לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים.

5	סעיף 4.3.2 "מבנים ומוסדות ציבור - הוראות"	
5.1	יש להוסיף סעיף כדלקמן: "זכויות הבנייה יהיו לפי הטבלה בסעיף 5"	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
6	תשריט מצב מוצע	
6.1	יש לסמן את כל המבנים המיועדים להריסה ככאלה.	תיקון טכני למטרת דיוק התשריט.
7	נספח בינוי	
7.1	בתא שטח 201, שיייעודו משרדים, יש לסמן המיקום העקרוני של השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות את הכניסה הנפרדת והמרפסות המוצמדות להן.	חידוד הנושא למטרת שיפור קריאות המסמך.
8	תנועה	
8.1	יש לתקן את פירוט היקף שטחים בשימוש ציבורי בטבלה בנספח התנועה במגרש בשימוש משרדים (תא שטח 201) מ"ר 1,500 מ"ר ל-2,062 מ"ר, באופן שיהיה תואם את המפורט בסעיף 5 בתקנון התכנית.	תיקון טכני למניעת סתירה פנימית.
8.2	יש לשנות את תקן החנייה לשטחים אלה מ-1:240 ל-1:100.	תיקון טכני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

ניר דוד כהן: הוגשה התנגדות אחת של מהנדס העיר, מציג בקצרה את עיקרי התוכנית. ההתנגדויות הם טכניות לחלוטין. דורון ספיר: קראנו את ההתנגדויות ואין משהו מהותי מלי פולישוק: תהליך של התנגדויות לוקח זמן אם זה רק התנגדות של מהנדס העיר האם אין דרך להכניס את ההערות הטכניות שלא בהליך של התנגדות. אורלי אראל: לא. אודי כרמלי: מה שלא נאמר בוועדה בצורה ברורה ומפורשת מחייב אותנו להגיע לוועדה. זה מקרה די נדיר. אלו דברים עם משמעות ציבורית ולכן חשוב להגיע לדיון, גם במחיר של התנגדות אחת בלבד. אבנר אקרמן: תוספת תקן לחניה למבני הציבור לשטח הציבורי המבונה זו מטלה על היזם נקבל אותה. נאמר בסעיף 4.6 בהתנגדות מהנדס העיר "היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית עיצוב היקף זה יאפשר כניסה נוחה התואמת את השימושים הציבוריים לפחות 10% ימוקמו בקומת הקרקע". השקענו מאמץ תכנוני כדי שהכיכר תהיה פעילה. במבנה החדש שבו ממוקמים כ-2400 מ"ר מבונים ציבוריים המשמעות היא כ-240 מ"ר בקומת הקרקע. בקומת הקרקע של המבנה הזה יש כ-320 מ"ר שיכולים לשמש למסחר ולפעילות בדופן הכיכר. אנו מבקשים 10% מינימום לא ירשמו בתוכנית אלא שההיקף של התוכנית יהיו בתוכנית עיצוב אדריכלית. על מנת לאפשר את הפעילות החשובה שנוצרה בכיכר. אודי כרמלי: אבקש את תגובת הצוות. ניר כהן דוד: זהו סעיף גמישות כך שאם תהיה בעיה מהנדס העיר יוכל לפתור זאת. אודי כרמלי: יש סיבה לציון סעיף זה, שטח ציבורי של 2400 מטר אנו רוצים לוודא שיש לובי מסודר ולא כניסה צדדית לחדר מדרגות ולמעליות. יש נוכחות משמעותית למוסד ציבורי גם בנראות ובתפיסה של כיכר ציבורית, זו הסיבה למקום הזה. במסגרת תוכנית עיצוב אם נמצא שיש בעיה של פריסת שטחים שאינה הגיונית נפעיל שיקול דעת המגמה היא ששטח עירוני מקבל שטח בקומת קרקע עם חזית עירונית שלט של עיריית ת"א, לובי מסודר, מדובר בשטח של 200 מטר, לא רוצים לראות כניסה צדדית, במסגרת תכנית העיצוב נוכל למצוא את הפשרות ואת הכיוונים המתאימים. דורון ספיר: יש הערות לנאמר כאן? אורלי אראל: לאגף התנועה יש בקשת הבהרה לגבי תקן החניה

אירית לב הר : לגבי סעיף 8 תקן החניה, התקן המחייב לפי התקנון הוא התקן המחייב לעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע.

דורון ספיר : קבלנו את ההתנגדות ונותנים מתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0007-23 ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

דיון בתיקון שגיאות שנמצאו במסמכי התכנית לאחר פרסום למתן תוקף

במסגרת קליטת התכנית נמצאו שגיאות ב2 רוזטות דרך בתשריט התכנית ובנספח הבינוי של התכנית.

תיאור השגיאות : רוחב המרווח הקדמי המסומן ברוזטות אלה (5 מ' ברוזטה ברחוב בצפון לשב"צ 41 מ' ברוזטה ברחוב ממערב לשב"צ, B ו A בהתאמה בתרשימים מטה), סותר את מיקום קו הבניין בתשריט, בגבול מגרש השב"צ. מיקום קו הבניין הנכון הוא בגבול מגרש השב"צ, משמע "קו בניין אפס".

יצוין כי במסגרת טבלה 5 בתקנון התכנית לא מצוין רוחב המרווח הקדמי אלא יש הפנייה לתשריט.





שתי רוזטות הדרך שיש לתקן בהן את רוחב המרווח הקדמי

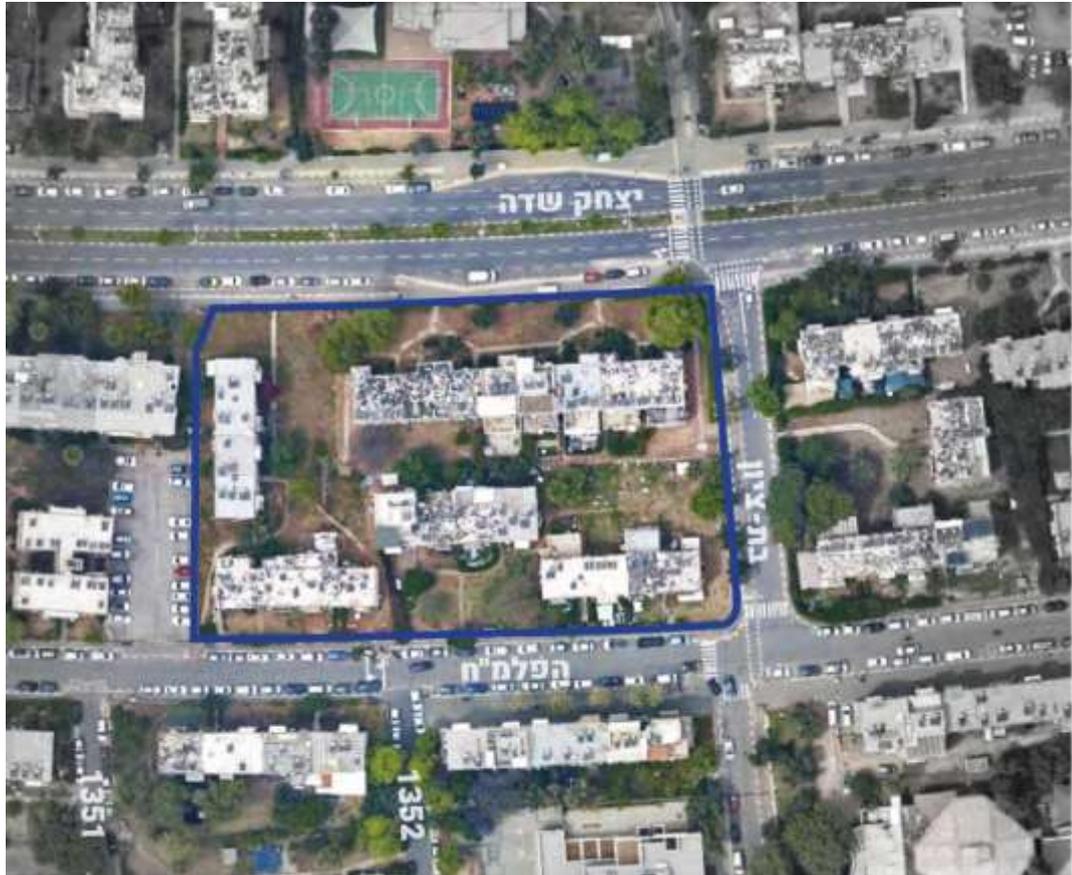
חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את המבוקש.
התיקון יפורסם ברשומות ובעיתונים.

התוכן	מס' החלטה
507-1234567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	20/12/2023
דיון בסעיף 78	9 - - '23-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מזרח העיר, רובע 9, צפון שכונת יד אליהו בדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה, ממזרח רחוב בת ציון ומדרום רחוב הפלמ"ח.



כתובת: יצחק שדה 68 70 72 74 76 הפלמ"ח 23 25 27 29 31 33

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	783, 798, 799, 800, 801	

שטח התכנית: כ- 7.10

מתכנן: מילבאואר אדריכלים

יזם: אקרו נדל"ן

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים 5 מבני מגורים מטיפוס "רכבות" בני 3 קומות המכילים 72 יח"ד סה"כ.

התוכן	מס' החלטה
507-1234567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	20/12/2023
דיון בסעיף 78	9 - 0023-23

מדיניות קיימת:

תא/5000 תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כאזור מגורים בבניה עירונית, גובה בינוי עד 8 קומות עם אפשרות לעליה נקודתית חריגה לסביבתה לגובה 15 קומות. מתחם תכנון 902א' עמינדב יצחק שדה מרחב תכנון להתחדשות עירונית. ציר ירוק לאורך רחוב בת ציון.

תא/9040 מדיניות מרכז רובע 9

מצב תכנוני קיים:

תכנית "קיי" מזרחית לואדי מוסררה (1951)
 תא/2323 הרחבת דיור
 תא/3366 שינוי בקווי בנין ביד אליהו
 ג/1 (2007)
 ע/1 (2003)

מצב תכנוני מוצע:

- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתיה:
 1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי, לפי מדיניות תא/5000
 2. הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 3. חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
 1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הועדה על הכנת התכנית.
 2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

זמן ביצוע:

מבקשים כי תוקף התנאים יהיה ל-3 שנים או עד הפקדת תכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	0 - תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
10 - 0023-23ב'	דיון בסעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מזרח העיר, רובע 9, מרכז שכונת יד אליהו מדרום לרחוב לה גוארדיה.

רחוב יפתח מצפון וממערב ורחוב הגיבור האלמוני ממזרח.



כתובת: יפתח 1, יפתח 3, יפתח 5, יפתח 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מסודר	חלק	737-740	928,456

שטח התכנית: 9.60

מתכנן: רן בלנדר אדריכלים

יזם: קבוצת ב.ס.ר

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיימים 4 מבנים, 3 מבני רכבת בני 3 קומות המכילים 18 יח"ד כל אחד ומבנה מטיפוס H בן 4 קומות על עמודים המכיל 14 יח"ד, סה"כ קיימות במתחם 68 יח"ד.

מדיניות קיימת:

תא/5000 התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית בניה עירונית נמוכה, גובה בינוי עד 8 ק', מתחם תכנון 903א' מרחב תכנון להתחדשות עירונית.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7	20/12/2023
דיון בסעיף 78	10 - 0023-ב' - 10

תא/9040 מדיניות מרכז רובע 9 (2010)

מצב תכנוני קיים :

תכנית "קיי" מזרחית לואדי מוסררה (1951)
 תא/2324 – הרחבות דיור יד אליהו (1987)
 ג/1 (2007)
 ע/1 (2003)

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פיננסי בינוי, לפי מדיניות תא/5000
2. הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הועדה על הכנת התכנית.
2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

זמן ביצוע :

מבקשים כי תוקף התנאים יהיה ל-3 שנים או עד הפקדת תכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - '23-0023

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי
181302	קואורדינאטה X
661522	קואורדינאטה Y

כתובת:

82	בושם	תל אביב-יפו
106	דרך בר-לב חיים	תל אביב-יפו
104	דרך בר-לב חיים	תל אביב-יפו



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

3.850 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: גל אור פישביין אדריכלים
 יועץ בנייה ירוקה: יפעת סלע
 יזם: מגדלי גאון (הכשרת הישוב, גאון נדל"ן)
 בעלות: מגדלי גאון

מצב השטח בפועל:

מגרש בשטח של כ- 3 דונם בו קיים מבנה בן שני אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 32 יח"ד סהכ.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4499-התחדשות עירונית בר לב 106-104 אושרה ב 16.8.23. התוכנית ממוקמת בקרן הרחובות חיים בר לב ובושם, בשכונת לבנה, בדרום מזרח תל אביב יפו. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למגרש על ידי הריסת הבניה הקיימת והקמת שני מבנים הכוללים: מגורים (103 יח"ד), מסחר בקומת הקרקע ושטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, הכל בהתאם לתוכנית תא/מק/4499.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לאורך רחוב הבושם ומגדל (עד 24 קומות) בדרך חיים בר-לב, בשני המבנים מסחר/דופן פעילה בקומת הקרקע כלפי הרחובות.

התוכנית כוללת את הרחבת הרחובות ההיקפיים עבור שילוב שבילי אופניים, נטיעת עצים ושיפור המרחב הציבורי הסובב.

התוכנית כוללת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים לטובת בעלי הנכסים החוזרים.

הבינוי מלווה את הרחובות בר לב והבושם באופן בו המגדל בן 24 הקומות פונה לרחוב בר לב ובינוי מרקמי מלווה את רחוב הבושם.

המבנים מתוכננים מעל קומת מסד מסחרית ומלוות רחוב ברובה. חלק משטחי המסחר פונים גם לחצר פנימית.

החצר הפנימית יוצרת רצף פתוח עם בית הספר חורב שמדרום לו כשבתווך ביניהם מוצב מבנה לצרכי ציבור המתוכנן כגן ילדים.

הבינוי מדגיש את מסות הבניין המאפשרות זיהוי של יחידות הדיור כחלק מאגפי הבניין.

מעטפת הבניין מאופיינת בטכנולוגיה מתועשת חדשה המאפשרת שימוש באריחים מלאכותיים במגוון רחב עם בידוד טרמי איכותי.

הפיתוח והפתרון הנופי מאופיינים במספר רב של גישות להולכי רגל לפנים הפרויקט באופן המייצר נגישות גבוהה לציבור.

הפרויקט מצוי בצומת בה נפגשים שבילי אופניים כחלק מפרויקט "מהיר לעיר".

במרחב ניתן פתרונות לחניית אופניים גם במפלס הקרקע ובחניון התת קרקעי.

<p style="text-align: center;">התוכן</p> <p>תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני</p>	<p style="text-align: center;">מס' החלטה</p> <p>20/12/2023 11 - 0023-23ב'</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

נתונים:

התכנון תואם את התכנית הראשית ודרישותיה. אין בתכנית העיצוב כדי לגבור על הוראות או נתונים תבועיים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

הבינוי בשלושה מבנים נפרדים :

מגדל בן 24 קומות בפינת הרחובות בר לב והבושם, מבנה מרקמי בן 9 קומות לאורך רחוב הבושם בשני מבני המגורים סהכ 103 יח"ד, מבנה שלישי נפרד בגובה שתי קומות למבני ציבור עם גישה נפרדת מהדופן הדרומית של המגרש בצמוד לבית ספר לבנה. מתוך השטחים העיקריים למגורים יוקצו שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע והמרתף העליון. תכסית הבינוי על קרקעית תהיה עד 60% סה"כ תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, כך שישארו לפחות 15% פנויים בתת ועל הקרקע (בחפיפה) להשהיית מי נגר, נטיעות וחלחול במסגרת המגרש הסחיר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה). גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה). לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בקומת הקרקע למעט בעבור שטחי הציבור. מתקנים וארונות תשתיות (כגון פילרים) ישתלבו במעטפת הבינוי ויוצגו במסגרת היתרי בניה. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרתן מהרחוב. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות. שטחי הגגות אשר לא ישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה. שיפוע הירידה והרמפה לחניון בתת הקרקע במגרש יתבצעו בתכסית הבינוי בלבד. מרווח בין המגדל למבנה המרקמי לא יפחת מ-6 מ' נטו (ללא מכשולים בקומת הקרקע) מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות הסמוכות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.

מסחר

בקומת הקרקע ישולב מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כלפי הרחוב והחצר הפנימית בהיקף שלא יפחת מ-80% מחזית המבנה לרחובות הסובבים. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות וממוקמות כלפי הרחוב. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה וישיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא שינוי מפלסי. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לסה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון. הפתרון יתייחס להפרשי הגבהים בין במבנים למניעת מטרדים.

גובה מבנים

גובה המגדל לא יעלה על 90 מ' מעל לכניסה הקובעת כולל גג טכני המבנה המרקמי לא יעלה על 24 מ' מעל לכניסה הקובעת

קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4499-התחדשות עירונית בר לב 106-104. תותר בנית מרתפים בקו בניין 0, כל עוד נשמרים לפחות 15% איכותיים פנויים בתת ועל הקרקע בתחום המגרש הסחיר כאמור בסעיף 6.7 בתכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23ב'

ב. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה בינונית	66-70	3	46	44%
דירה בינונית גדולה	97	4	52 מיתוכם 32 דירות תמורה	50%
דירה גדולה	117	5	2	2%
דירה גדולה מאד	135-150	5+	3	3%

שטח דירה ממוצע לא יעלה על 85 מ"ר ברוטו/פלדלת

לא תותרנה יחידות דיור בתת הקרקע ובקומת הקרקע.

ג. שטחים ציבוריים-

במסגרת התוכנית מוקצים שטחים בנויים על קרקעיים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 454 מ"ר עיקרי ו 96 מ"ר שרות, שטחים בתת הקרקע 84 מ"ר וחצרות מוצמדות בשטח של לא פחות מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר.

מיקומם של שטחי הציבור יהיה במבנה עצמאי בן שתי קומות מעל מרתף פרטי הגישה למבנה הציבורי יהיה מהדופן הדרומית של המגרש שרוחבו לא יקטן מ 2 מ' חצרות מבני הציבור יוצמדו לשטחי מבנה הציבור וירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. גישה להולכי רגל עצמאית לכל מפלסי השטח הציבורי דרך מבואות עצמאיות. כניסה לחניה תעשה דרך חניון משותף לפרוייקט. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. ככל שיתוכנן מטבח מבשל לשטחי ציבור, יידרש פתרון נידוף לקומות הציבוריות המבונות ולחצרות המוצמדות ניתן יהיה להוסיף מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים

ניתן יהיה לתכנן מרפסת בקומה ראשונה ומרפסת גג פעילה מעל מבנה הציבור וניתן יהיה להוסיף קירוי למרפסות אלו.

לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 0023-23ב'

המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי

ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור אגף הנכסים לתכנון שטחי הציבור והחצרות הצמודות שלהם.

אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטראטגי ממליצות להתאים את הבינוי עבור 3 כיתות מעון ורסטיליות ולהמשיך לקדם את התכנון תוך הצגת אפשרות למיקום מיגון וחדרי מדרגות בהתאם. תאום סופי יעשה כתנאי להיתר בניה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי הגמר מאופיינים כאריחים מלאכותיים בגוון בהיר בשילוב מעטפת חומר קל (אלומיניום/hpl) בהיקף המרפסת.
- ב. **מרפסות** –
- חל איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
 - המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך.
 - לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
 - מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- א. **קומה טיפוסית:**
- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן
 - לנושא זה יוצג בחוברת העיצוב:
- קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה
חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה
- ב. **מסתורי כביסה-**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23ב'

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. יש להציג בחוברת את הנושא בצורה ברורה ולציין בתקנון את הפתרון המוצא.

- א. הצללות וסגירות חורף –**
הצללות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בדרישות החוק
סגירות חורף ייקבעו במסגרת רישוי עסקים ויתאמו להנחיות העירוניות לנושא
- ב. שילוט-**
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ג. חזית חמישית**
כל הגגות יטופלו כגג מועיל ויתואמו עם המחלקה לבניה בת קימה והכל בהתאם להוראות התבע לנושא זה. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. כניסות המבנים**
כל הכניסות למבנים תהיינה מרחוב הבושם ורחוב בר לב, כל בניין בכניסה נפרדת.
- ב. קומת הקרקע**
בקומות נהקרקע מתוכננים שטחים מסחריים, לובאי כניסה, שטחים לרווחת הדיירים ושטחי תפעול.
- ד. שטחים משותפים בנויים**
בקומת הקרקע והמרפ מתוכננים שטחים לטובת הדיירים

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה –

החניה במגרש תהיה כולה תת קרקעית
החניות עבור השימושים הציבוריים יוקצו במרתף העליון בקרבת הגרעין של המבנה הציבורי.
הרמפה ירידה למרתף תהיה כחלק מהתכנית הבנויה
חניות האופניים תהיינה תואמות למדיניות 9144 או מדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לא תתאפשר כניסה ויציאת רכבים לרחוב בר לב
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש
התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה קרי 1:0.8 למגורים

2.4 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים –**
ישולבו במעטפת הבינוי ויוצגו במסגרת היתר בניה
חדרי טרפו: ימוקמו במרחק הנדרש עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת
- ב. איזורור חניונים ושטחים מסחריים -**
פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה באמצעות פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, מסעדות, בתי קפה ואזורור חניונים) יוכנו תשתיות לשילוב פיר וארובות במסחר.
פליטת גנרטור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23ב'

פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המגדל או כל פתרון שיתואם עם הרשות לאיכות הסביבה. מיקום פתח יציאת האוויר שמעל המפוחים ייבדק בשלב היתר הבניה. כניסת ויציאת האוויר לא יופנו כלפי המרחב הציבורי והשטחים המשותפים בקומת הקרקע.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

האשפה תפונה מחדר אשפה בקומת הקרקע הנושא יתואם ויקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון בוועדה המקומית.

ד. הנחיות אקוסטיות - בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתאשר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות ותבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות אלו יוטמעו בהיתר הבניה.

ה. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ו. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו ככל הניתן במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

2.7 בניה בשלבים:

הבניה תעשה בהינף אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקת הנאה ברחוב בר לב והבושם מקו מגרש לחזית מסחרית מלווה רחוב, חזית צפונית וחזית מערבית. כמו כן קיימת זיקת הנאה מעבר למבנה ציבור בחזית הדרומית של המגרש, מחברת בין רחוב הבושם לאורך קו מגרש דרומי עד לכניסה למבנה ציבור.

תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית ובהתאם למסומן בתשריט, כך שהמרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית ו/או הכניסות למבנים בפועל יתוכננו כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות. בנוסף תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של לפחות 2 מטר כמסומן בתשריט התכנית בכדי לאפשר גישה למבנה ציבור הנפרד.

בשטח זיקות ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכן הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי המסחר. כמו כן, יושם דגש על בתי גידול ראויים לעצים.

תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ממפלס מרתף 2- ואילך בלבד, לעבר רחוב בר לב. זאת, בכפוף למגבלות התכנית הקבועות בסעיף 6.7 "ניהול מי נגר" ובסעיף 6.9 "סטיה ניכרת". לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גנרטור לתחום זיקת ההנאה.

תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-קרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.

במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-ב'

זיקות ההנאה בהיקף המגרש המתחברות לשטחי המדרכות והשביל המוביל למבנה הציבורי יתחזקו על ידי העיריה – יחתם הסכם בנושא כתנאי להיתר בניה.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול רציפים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר נטו ובנפח שלא יפחת מ-22 קו"ב ללא הגבהות, הצללות, פיתוח מדרכות, פיתוח השטחים בזיקת הנאה לציבור ואופן שילובם במרחב הציבורי, פיתוח החצרות הפנימיות, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי וכדומה.

שטח פנוי מבנייה-

15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: בתחום זיקת הנאה לחזית מסחרית, יהיה ריצוף המשכי לקיים בפיתוח העירוני.

1. מאפייני בניה ירוקה –

לעמוד במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023

1. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלוש כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

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

יש להיערך לאפשרות עתידית של חיוב התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכת האנרגיה של המבנה.

יש לרכז ככל הניתן מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם על גג המבנה.

א. **דו"ח רוחות** - קיים דוח יועץ יועבר לבחינה

ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - קיים דוח יועץ יועבר לבחינה

ג. **ניהול מי נגר**

1. במסגרת התכנית יקבע לפחות 15% שטחים איכותיים פנויים מבנייה בתת ועל הקרקע.
2. במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך הידרולוגי ונספח המציגים את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1 ל 50 שנה (בהסתברות קבלה 2%) בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.

3. השהיית מי נגר - על התכנית לכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ולאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.

ד. **חסכון במים**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0023-23ב'

מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ה. דו"ח תרמי עקרוני
טרם בוצע דוח זה.

1. ריצופים

יועבר לבחינה

התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי (על ותת קרקעי), ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית.

התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה בכפוף לתכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע.

2. שמירה של עצים בוגרים

עצים לשימור

1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני.

2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור האגרונום העירוני. 3. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.

עצים להעתקה

1. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

2. עצים להעתקה יועתקו בפקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

עצים לכריתה

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזיו נופי.

2. על היזם לתת פיזיו נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

נטיעת עצים חדשים:

במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאי לפתיחת בקשת רישוי:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י וועדה מקומית ואדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור אגף הנכסים לתכנון שטחי הציבור והחצרות הצמודות שלהם.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - 0023-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

8. תנאים למתן היתר:

1. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
3. תכנית עיצוב אדריכלי חתומה ע"י כלל הגורמים הרלוונטים (ר' סעיף 3 מטה)
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאי לתעודת גמר:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - - '23-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדר' העיר ומחלקת תכנון מזרח)

- ממליצים לאשר את התכנית. חתימה על מסמכי תכנית העיצוב תהיה בכפוף להשלמת התאומים הבאים וקבלת הגורמים העירוניים למסמכים הסופיים:
1. אישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון תוך סימון זיקות הנאה בתת הקרקע לטובת מעבר למגרש הסמוך ולתשתיות עירוניות בהתאם לתכנית הראשית.
 2. תאום ואישור הגורמים הבאים:
 - היחידה לבניה בת קימה לעמידה במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023
 - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים תוך התייחסות ל:
 - אלמנטים קשיחים (ממקים, חדרי מדרגות) היות ומדובר על בניה מעל למרתפים פרטיים
 - הקמת מרפסות כאזורי חוץ בקומה השניה
 - שימוש בגג המבנה לטובת אזורי חוץ לגנים
 - קירוי החצרות, המרפסות והגג בפרגולות, הגנה מנפילת חפצים
 - מיקום חניות ואזורים ייעודיים בתת הקרקע.
 - אגף הכנסות לנושא קידום הסכמים כנדרש בתכנית הראשית והסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים.
 - אגף התנועה לנספח התנועה
 - אגף שפע לתכנית הפיתוח
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - מחלקת תברואה לנספח אצירה ופינוי אשפה

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '23-0023

אדריכל תכנית: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
 מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם אדריכל נוף
 יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה
 יועץ סביבה: אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ
 יזם: בנייני רובינשטיין, מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ
 בעלות: בנייני רובינשטיין בע"מ, מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום התוכנית ממוקם מגדל משרדים (מגדל סונול), תחנת דלק, מגרש חניה עילי, ממזרח מבנה תעשייה/מוסך שחורג לתחום המגרש ושטחים מגוונים פתוחים. סה"כ בבניין סונול הקיים 26,620 מ"ר מעל הקרקע ו 21,670 תת הקרקע. בקומת הקרקע כניסות למבנה, מסחר ושטחי תפעול.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53 (מתן תוקף 28/12/2022). מטרתה פיתוח מרחב שבח כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. התכנית קבעה תוספת של מגדל בן 42 קומות בעירוב שימושים מסחר, משרדים ושטחי ציבור מבוניים. התכנית קבעה את פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי. התכנית קבעה שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים (עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7) וכללה ניווד זכויות משימור בניין מרחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית. מוצע מגדל בן 41 קומות הכולל בקומת הקרקע לובאים, מסחר (בשטח שלא יקטן מ 510 מ"ר + 90 מ"ר לביתנים בתא שטח B101), בקומה ראשונה ושניה שטח ציבור בנוי, 36 קומות משרדים ו 21 קומות טכניות. שטחי התעסוקה במגדל בהיקף של 48,344 מ"ר עיקרי והשטחים הציבוריים בהיקף של 3,731 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע ובכפוף לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. השטח הציבורי כולל לובי כניסה נפרד בקומת הקרקע. מתוכננות 7 קומות מרתף המיועדות לחניית רכבים, אופנועים ואופניים, שטחים טכניים ואחסון. מגדל סונול הקיים - ללא שינוי מהקיים. התכנון כולל הקמת שני ביתני מסחר בשטח הפתוח של מגדל סונול הקיים - בשטח עד 90 מ"ר לשניהם. בביתן המזרחי ישולב פתרון לאורור חניון סונול הקיים. התכנית מציעה תכנון נוף כולל לשטחי השצ"פ והשפ"פ, כולל הזזת פתחי אורור של החניון הקיים וארונות בקרת רמזורים הקיימים בהיקף התכנית.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה

א. **תיאור כללי** - התכנון מציע הקמת מגדל משרדים בין הרחובות ישראל טל, יגיע כפיים ודוד חכמי ובסמוך למגדל סונוול קיים ברחוב מנחם בגין. המגדל המוצע קיבל השראה ממגדל סונוול הקיים ומציע תכנית קומה עם פינות מעוגלות שמקנות מראה רך לבניין ומרפסות גג המטפסות לגובה המבנה.

מסביב למבנה ישנם שטחים נרחבים של שצ"פ שפ"פ וזיקות הנאה לטובת הציבור הרחב אשר יפותחו בתיאום ובהתאם להנחיית העירייה. בקומת הכניסה לובי מגדל המשרדים, לובי מבנה הציבור ושטחי מסחר. הכניסה לחניון ממוקמת בחזית הדרומית של המבנה והרמפה מוכלת בנפח המבנה.

ב. **גובה המבנה** - מגדל בן 41 קומות: קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת גלריה חלקית, 2 קומות שטח ציבורי מבונה, 36 קומות תעסוקה ו-2 קומות מתקנים טכניים.

- גובה המבנה עד גובה 180 מ' מעל פני הים, כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
- גובה קומה טיפוסית משרדים עד 3.80 מ' ברוטו
- קומת כניסה גבוהה עד 6.0 מ' ברוטו. יקבע ביחס לכניסה הקובעת.
- גובה קומות מרתף- השתיים הראשונות עד 7.0 מ' והיתר עד 3.0 מ'.
- תת קרקע: במגדל הקיים ללא שינוי, במגדל החדש עד 7 קומות מרתף ישמשו לחניית רכבים, אופנועים ואופניים, שטחים טכניים ואחסון.

ג. **קווי בניין**: בכל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע (בתחום קווי הבניין ובנוסף למסומן בתשריט התכנית הראשית) תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

- קו בנין לרחוב ישראל טל 3.5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב יגיע כפיים 3 מ' (בתנאי שמירה על מדרכה ברוחב 8 מ'), למרתף מותר קו בנין 0.
- קו בנין לרחוב דוד חכמי 0 מ'.
- קו בנין למגרש ממערב 2 מ' לגבול המגרש.

ד. שטחים ציבוריים

1. במסגרת המגדל יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 3,731 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע והם ימוקמו בקומות 1+2, (תיתכן תוספת קומה חלקית בהתאם לדיוק חישוב השטח הציבורי) הלווי הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית בנפרד מהלווי למשרדים ויהיה בשטח של 200 מ"ר. השטחים יחושבו בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, גובה הקומות לא יפחת מ 4.5 מ' ויקבע בהתאם לשימוש, השטחים יהיו עצמאיים ולא יושפעו ממטרדים הנמצאים בקרבתם. החלונות יאפשרו פתיחה בכ- 85% מהיקף החזית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/14679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23ב'

מיקום פתחי אוורור החניונים יהיה בהתאם לתכנון הפנים של השימוש שיבחר. תתאפשר גמישות מסוימת בנושא בהתאם לצרכי התכנית כולה ובהתאם לשימוש הציבורי.

1.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים -

- המעטפת תבוצע מקיר מסך מאלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מרבית של 14%. זכוכית שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בחזיתות מתוכננים אלמנטי הצללה אנכיים בעומק משתנה.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.
- בחזיתות השטחים הציבוריים אפשרות לפתיחת חלונות ו/או פתחים ו/או אוורור

ב. מרפסות:

- שטח למרפסות יהיה מתוך השטח העיקרי העילי
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין ו/או מעבר לקווי בניין. כנדרש בתכנית הראשית.
- תותר בניית מרפסות גג פתוחות שיטופלו כחזית חמישית עפ"י עיצוב המבנה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין
- במרפסות הגג ניתן יהיה למקם אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים לרווחת משתמשי הבניין, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מעקרון החזית החמישית והעיצוב הכולל של הבניין ויאושר ע"י אדריכל העיר בעת מתן היתר בניה.

ג. קומה טיפוסית:

- הקומה הטיפוסית מתוכננת בגיאומטריה משתנה בהתאם למרפסות המדורגות בחזית.
- תכנית מקסימלית של קומה טיפוסית 1900 מ"ר
- תכנית מינימלית של קומה טיפוסית 1500 מ"ר

ד. הצללות וסגירות חורף:

- בתכנית הפיתוח יסומנו אזורי שולחנות וכיסאות על מנת לאפשר מעברים ציבוריים פנויים.
- סגירות החורף תעוצבנה באופן אחיד לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.

ה. שילוט - שילוט מסחרי יהיה על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית -

- ו.1 גג המבנה יפותח כחזית חמישית - לרבות שטחי מרפסות הגג שיטופלו כחזית חמישית. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

- ו.2 **תאורה אדריכלית** - התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין ו/או את קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות לבניין

- בבניין מתוכננות מספר כניסות לפי השימוש. הכניסה ללובי התעסוקה הראשי תעשה מרחוב יגיע כפיים, הכניסה ללובי הציבורי תעשה גם כן מאותו רחוב.
- הכניסה לחניון תהיה מרחוב דוד חכמי, הכניסה לחניות האופניים תעשה באמצעות מעליות מרחוב יגיע כפיים.
- כניסה לחדר דחסניות וחצר הפריקה תעשה מרחוב דוד חכמי, מכניסת הרכבים.

ב. הוראות לגבי גוונים

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - 0023-23'

יותרו הקמת גגונים בכניסות למבנה ומעל שטחי המסחר ובהתאם לדרישות יועצי הסביבה. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין המתוכנן ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הכניסות ויותאם למבנה. הגגונים יתוכננו בהתאם להוראות החוק.

ג. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע מתוכננים השימושים: מסחר, לובי תעסוקה ושטחי ציבור, שימושים טכניים, חדרי אשפה וחצר פריקה.
- שטחי המסחר לאורך כל החזית הפונה לרחוב ישראל טל, ולאורך החזית הפונה לשצ"פ בעומק 4.5 מ' לפחות.
- היקף המסחר בקומת הקרקע יהיה לפחות 30% מאורך החזית ויהיה פעיל ופתוח
- מסביב המבנה מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים בתאום עם תכניות הפיתוח העירוניות.
- קומת הקרקע של המבנה הקיים ללא שינוי תוך ניסיון למקסם את שטחי המסחר והחזיתות הפעילות ככל הניתן.

ד. שטחים משותפים בנויים

לבניין יתוכננו שטחים משותפים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

1.4 נגישות

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 תנועה

החניה מתוכננת בחניון תת-קרקעי, הכניסה לחניון תעשה ברמפה בדופן הדרומית של הבניין, ברחוב דוד חכמי. בקומות המרתף יתוכננו חניות לפי נספח תנועה של תוכנית העיצוב וישרתו את השימושים השונים בבניין. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת גלריה תת קרקעית ובקומות המרתף בחדרים ייעודים לחניית אופניים, הגישה לגלריה תעשה באמצעות מעליות מרחוב יגיע כפיים. קומות המרתף יכללו שטחי שירות, חדרים טכניים וחניות אופנועים ואופניים.

תקני החניה בתכנית יהיו בהתאם למדיניות שבח וכפי שיאושרו על ידי אגף התנועה.

1.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.
- ב. **גז** - לא תהיה הכנה לבלוני גז או לצובר גז בבניין. הבניין יחובר לצובר הקיים במגדל סונול.
- ג. **מערכות מיזוג אויר** - מערכות מ"א יתוכננו על גג המבנה ויוסרתו על ידי מעקה הגג.
- ד. **אוורור חניונים** - אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים מעל לקומה המסחרית ונפלטם לכיוון מערב ודרום בגובה של 3.5-4 מ' בממוצע מעל מפלס המדרכה ובתנאי שלא יגבילו פתיחת חלונות עבור לפחות 85% מאורך החזית של השטחים הציבוריים. פתחי האוורור יורחקו 5-8 מטר מחלון ובהתאם לסיכום עם היחידה הסביבתית. פתח אוורור קיים במגדל הקיים ישולב בפיתוח ויעמוד בדרישות איכות הסביבה לנושא זה.
- ה. **פיר פליטת אויר קיים מהחניון קיים** - יוסדר בתוך ביתן מסחרי בקומת הקרקע (בתא שטח D101)
- ו. **מנדפים** - מנדפים עבור המסחר יעלו ישירות לגג המבנה.
- ז. **חדרי הטרפו** - חדרי טרפו יהיו בגלריה תת קרקעית ללא אוורור בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מהשטח הציבורי עפ"י התקן.
- ח. **חדרי הגנרטורים** יתאווררו לחזית הדרומית. אגוזו הגנרטור יפלט בגג המבנה.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - מתוכננים בנפח הבינוי שני חדרי אצירה ומחזור בקומת הקרקע הכוללים שתי דחסניות. הדחסניות יפוננו באופן נסתר בקומת הקרקע ע"י משאיות הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י יח' רישוי כלי אצירה בתאריך 25.06.23.
- י. **תאורה** - תכנון התאורה בשטחים הציבוריים יעשה בכפוף לתקנים בינלאומיים וישראלים מעודכנים בתחום התאורה והחשמל. תכנון התאורה יעשה שימוש במקורות אור יעילים אנרגטית, תוך הקפדה על מניעת זיהום אור וסנוור סביבתי. כל גופי התאורה ואביזריהם הנלווים יבדקו ויאושרו על ידי גורמים מתאימים.
- יא. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - 0023-23ב'

- יא. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- יב. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית) או מי מטעמו. מתוכנן מעבר תשתיות בין תא שטח 101A, לחיבור בורות החלחול הממוקמים בתא שטח 101C.
- יג. **פילרים** - בשטח התכנית קיימים שלושה מקבצים של פילרים משמעותיים, שניים מהם יועתקו: פילר אחד קיים בשצ"פ ליד רחוב ישראל טל יועתק לשצ"פ אחר בהמשך הרחוב, פילר שני הקיים בפינת רחוב חכמי ורחוב מנחם בגין (בתחום המדרכה) יוטמע בגדר הבנויה הקיימת בתחום המגרש **ההעתקה תסוכם במסגרת הסכם הקמה של השטחים הפתוחים.**

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

עיקרי הוראות התוכנית

1. המבנים בתכנית (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות, שצפים, שפ"פים ושטחים פרטיים בזיקת הנאה. כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי ככל הניתן, יגונן ויינטעו בעצים בוגרים בבתי גידול נאותים. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית עד קו הבינוי יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור והיו פתוחים בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה. השטחים הפתוחים בתוכנית: תא שטח 201 – שצ"פ לאורך רחוב ישראל טל, תא שטח 101D שפ"פ בין מגרש סונוול הקיים (101B) ובין השצ"פ (201), תא שטח 101C שפ"פ בין מבנה המכללה לשימור ובין שצ"פ (201), תא שטח 202 – שצ"פ בין מבנה המכללה לשימור ובין מגרש סונוול החדש (101A). בשפ"פ 101D, 101C, ובדפנות המגרשים של המגדלים (101A, 101B). בתחום המגרש של מגדל סונוול הקיים ישולבו שני קיוסקים בהתאם למותר בתכנית הראשית. מיקומם ועיצובם יתואמו עם אדריכל העיר.
2. השטחים הפרטיים הפתוחים יפותחו על ידי היזם ויתוחזקו על ידי היזם או העיריה בהתאם להסכמים שיחתמו עם גורמי עירייה. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הסכמה עם אגף להכנסות מבניה ואגף שפ"ע בנושא.
3. כל השטחים בתחום התוכנית יפותחו ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים, ללא גדרות וללא מכשולים.
4. ישמר מעבר הולכי רגל בין תא שטח C101 ולבין השב"צ ברחוב דוד חכמי 12 ובין השצ"פ בתא שטח 201.
5. בשטח התכנית קיימים 78 עצים בוגרים, כאשר 35% מתוכם בערכיות גבוהה (27 עצים) ו-59% לשימור (46 עצים).
6. התכנית מציעה הרחבה של המדרכות ברחוב דוד חכמי ורחוב ישראל טל וכן הארכת רחוב יגיע כפיים בחזית המזרחית.
7. לאורך המדרכות מתוכננים עצים בוגרים למתן צל להולכי הרגל, ריהוט רחוב, הכל לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א והנחיות אגף שפ"ע.

2.2 פיתוח השטח - הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- יתוכנן עומק גנני מינימלי של כ- 1.5 מ' לנטיעת עצים ושל כ- 0.60 מ' לשתילת צמחייה (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) וכמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
- במסגרת התכנית מוצעים עצים חדשים לשתילה, אשר ישתלו על גבי תקרת בטון קיימת, עומקי השתילה עבור עצים אלה ישתנה לפי המפורט בתוכניות ובסכמות עומקי השתילה, ללא הריסת מרתפים או שינויים במבנה. במסגרת התכנית ישתלו כ- 25 עצים.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 6-8 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם ובעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים לשימור בתחום התכנית יישמרו עפ"י דו"ח אגרונום.
- ברחבות מרוצפות בשטח התכנית יש להציג פרט בית גידול אשר מאפשר בית גידול לעצים ומונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה.
- אין להשתמש בעצים שאינם ממקורות מתחדשים לרבות עצים טרופיים כגון איפאה ואירוקו.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת ההנאה.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	מרחב סונול חכמי
12 - 0023-23ב'	תא/תעא/4679(1) - דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תאורה ופרטי הפיתוח: יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית שבילי אופניים של עת"א ובתאום עם גורמי התכנון הרלוונטיים בעת"א

2.3 תאורה וריהוט רחוב

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת התכנית וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים וכיו"ב ובתאום מול אגף שפ"ע.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום התכנית.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

3. מאפייני בניה ירוקה:

תקן בניה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת הדירוג הגבוהה ביותר של LEED Platinum או ארבעה כוכבים לפי 5281

- דו"ח רוחות** - בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע, קיים, תכניות מאושרות ועצים לשימור בתוואי התוכנית. בהסתמך על תוצאות דוח זה, אין האצה בתחום התוכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף. בתכנון ובסימולציה נכלל גגון ועצים קיימים לשימור לאורך ישראל טל. שממתנים את הרוחות בפינה הצפון מזרחית של המגדל המתוכנן.
- דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - נבדקה השפעת המגדל המתוכנן על המבנים הסמוכים בתחום מניפת הצל. המגדל המתוכנן אינו גורע מזכויות שמש חורפית הבינוי הקיים בסביבה הקרובה לתוכנית.
- דו"ח סנוור** - החומרים המיושמים בפרויקט יעמדו בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית העיצוב. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות), ויהיו רפלקטיביות עד 14 אחוזים. אישור סופי לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.
- דירוג אנרגטי** - על המבנה בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

- 1. אופניים וכלים זעירים:**
- א.** מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023, או העדכנית יותר התקפה לעת הוצאת היתר.
- ב.** תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן החניה שקבוע בנספח התנועה המאושר עבור תכנית העיצוב.
- ג.** בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה.
- ד.** תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- ה.** גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תהיה ברכיבה רציפה מקומת הקרקע דרך מעליות החניון. תתאפשר חציה של מיסעות בין מעליות החניון וחדרי האופניים הממוקמים בגרעין.
- ו.** עבור שימוש תעסוקה: תתוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים, תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים. חימום מים למלתחות יתבצע ע"י דודים חשמליים.
- 2. חיסכון במים:**
- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281. יותקן מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- 3. אנרגיה:**
- ייצור האנרגיה: המבנה המוצע הנדרש לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרש בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. המבנה מחויב להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת 146,619 קוט"ש ועם התייעלות אנרגטית שלא תפתחת מ-1% ממבנה ייחוס.
 - עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות. תשולב מערכת לניהול טעינה.
 - מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
 - תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג Low-E סלקטיבי מתקדם, התייחסות להצללות שיווצרו ע"י מבנים קרובים.
- 4. ניהול נגר:**
- שטחי פנוי מבינוי כפי שנקבעו בתכנית תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי והרצל 53 כוללים מקטע בחזית הצפונית והמערבית בתא שטח A101 וכן את תא שטח C101 במלואו ומהווים 15% מהשטח הכולל.
 - כדי לתת מענה אפקטיבי תתאפשר התקנה של ריצוף צף או פתרון אחר לפי פרטים מאושרים ע"י עת"א כך שהנגר יחלחל מתחת לפני הריצוף ויתועל לשטחי איגום וחלחול בפיתוח.
 - בנוסף, חלק עיקרי מהמתחם כולו יהיה מגונן ויאפשר צמצום של הנגר העודף, הן ע"י קליטה של הגשם הישיר בשטחי הגינון, והן ע"י הפניה של הנגר המתנקז לשטחים אלו משטחי הריצוף סביב המגדלים.
 - החדרת מי נגר עילי משטח הגגות – יותקנו שני קידוחים בעומק של כ 35 מטר, וכן יבוצע מאגר השהייה בקומת הקרקע בנפח של כ- 30 מ"ק אשר יקלטו לפחות 57% מהנגר הנוצר מהגג או נפח נגר שו"ע מהפיתוח, לפי התכנית המאושרת ע"י יחידת אדריכל העיר.
- 5. סקר עצים:**
- סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב.

4. גמישות:

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

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

5. **תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים לתכנית מוסכמת של השטחים הציבוריים
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
4. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים ושטחי הציבור

6. **תנאי להתחלת עבודה:**

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
2. בניה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות או עמידה בתקן LEED בדרוג Platinum וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

7. **תנאי לתעודת גמר:**

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
7. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
8. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור שלושה כוכבים או מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum וכן דירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/14679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

9. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ומשרד אדריכל העיר.
11. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

חו"ד תכנון אסטורטי

שטחי ציבור: טרם נקבע שימוש. השימוש יקבע לעת הוצאת היתר הבנייה. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

- ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים לשביעות רצון הגורמים העירוניים:
1. תאום השטחים הציבוריים: עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים (בהיקף של 3,731 מ"ר), אופן החישוב שלהם (החישוב יעשה ללא מסדרונות, ללא גרמי המילוט ושטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור ובהתאם להנחיית אגף מבני ציבור ואגף הנכסים), גובה הקומות (4.5 מ' לכל הפחות), אופן פריסתם בתכנית, תכנון גרם מדרגות נפרד ובלעדי, שטחי תפעול במרתף, שטח המבואה כ-200 מ"ר ומיקומה הסופי, הפרדת חניות. תתאפשר פתיחת חלונות בכ-85% מהחזית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מיקום פתחי אוורור החניונים בהתאם לתכנון הפנים, תתאפשר גמישות מסוימת בנושא בהתאם לצרכי התכנית כולה ובהתאם לשימוש הציבורי. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.
 2. אישור אגף התנועה לנספח החניה תוך מתן מענה ראוי למיקום חניות האופניים ועמידה בתקנים הקבועים במדיניות שבח.
 3. אישור פיתוח השטחים הפתוחים וסימון זיקות ההנאה תוך הסכמה לחלוקת אחריות לתחזוקה בין היזם לעירייה.
 4. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח תוך: מיקום הקיוסקים עיצובם ואופן תפקודם במרחב, הצגת עומק נטיעות לעצים, התאמה לפרטי גמר עירוניים ברחובות המקיפים, סימון אזורים לסגירות חורף, הצגת היקף החזית המסחרית בהתאמה לנדרש בתכנית, עיצוב המבנה וכדומה.
 5. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן מוצגת עם הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להוצאת היתר בניה תקבע העירייה את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה) ובכפוף להוראות התוכניות החלות.
 6. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:
 - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים
 - אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
 - היחידה העירונית לאיכוה"ס
 - אגף תברואה
 - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בשטחים הפתוחים
 - מחלקת הרישוי
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9
13 - 0023-ב' - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

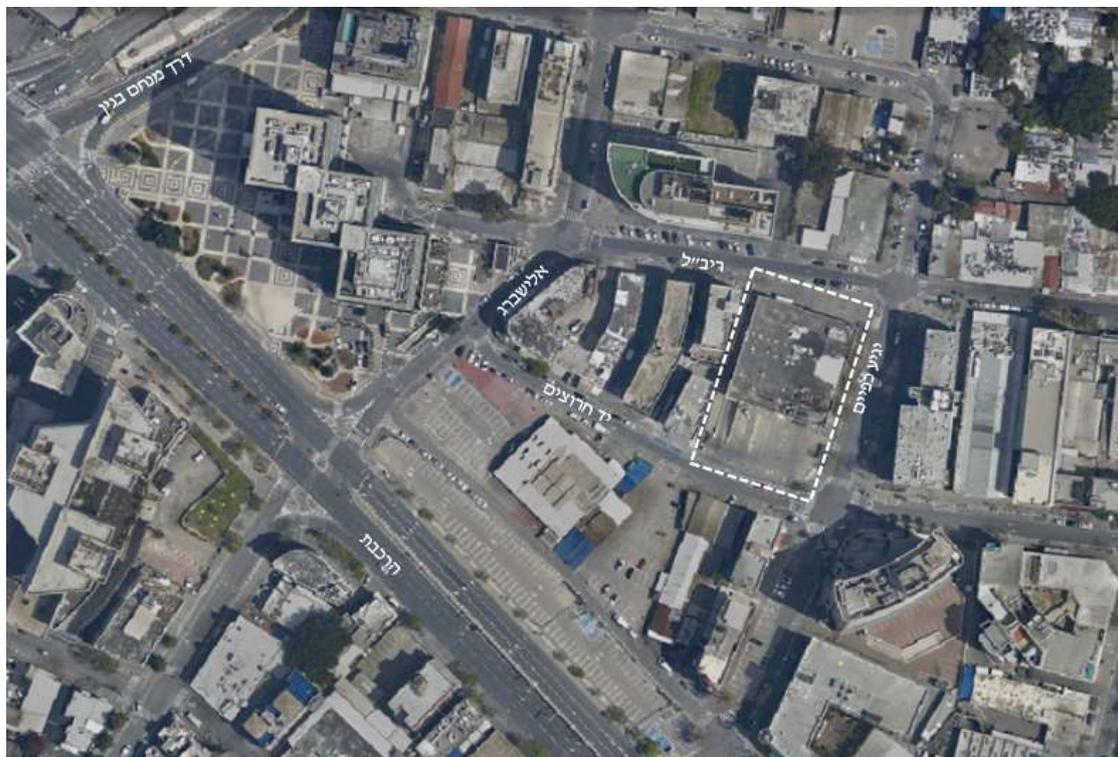
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

מרחב שבת, בין הרחובות: ריב"ל בצפון, יגיע כפיים במזרח ויד חרוצים בדרום

כתובת:

מספר בית	רחוב	ישוב
5	יגיע כפיים	תל אביב-יפו
9	יד חרוצים	תל אביב-יפו
12	ריב"ל	תל אביב-יפו
14	ריב"ל	תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	135	7, 57

שטח התכנית: 3.233 דונם

מתכננים:

אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23ב'

אדריכל שימור: אדר' מימר נאור - MIMAR NAOR
מתכנן פיתוח ונוף: אדר' עדי מילר - MILLER-BLUM
יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים ALFA

יוזם תוכנית העיצוב

אזורים בנין (1965) בע"מ

בעל הקרקע

הדר חברה לאחזקות בע"מ; עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

ברחוב ריב"ל 12 קיים מבנה לשימור ע"פ מדיניות מרחב שבח, שנבנה בסגנון ברוטליסטי, בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת. בחזית הראשית לרחוב ריב"ל - חלקה הגדול מסחרי וכוללת ויטרינות רחבות. בחזית זו הכניסה אל חדר המדרגות שמוביל לקומה הראשונה. לפנייה מדרכה רחבה שבחלקה משמשת לחניית רכבים. בחזית המזרחית ברחוב יגיע כפיים - מדרכה צרה עם שורת עצים. בחזית המערבית קיים מעבר צר בין המבנה ובין קיר בנוי. בחזית המזרחית והמערבית קיימות במדרכות סבכות לאוורור המרתף. בצד דרום קיים חניון על קרקעי ורמפת כניסה לחניון התת קרקעי. לאורך השנים נוספו בחזיתות השונות פתחים, דלתות ומעבים.

מצב תכנוני קיים:

מדיניות "מרחב שבח": מטרתה ביצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מסחר, מגוון שטחי תעסוקה ושילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי. רחוב יגיע כפיים, החוצה את המרחב מדרום לצפון, הוגדר לתנועה דו סטרית וכעמוד השדרה התנועתי.

במרחב שבח זהו מספר טיפולוגיות בינוי, המאפיינות תקופות בניה שונות ואת התפתחותו של המרחב. מבין הטיפולוגיות הקיימות זהו שתי טיפולוגיות בולטות: מבנים בסגנון מודרני ומבני תעשייה. זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נעשה כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זיהוי מקומי, תוספת זכויות בנייה ולהקנות למרקם החדש זהות מובחנת במטרה לחזק את אופי המקום. בריב"ל 12, במפגש עם הציר התנועה המרכזי של רחוב יגיע כפיים, קיים מבנה לשימור. מבנה זה, נמנה על רשימת מבנים שהומלצו לשימור ולשילובם בבניה מגדלית חדשה, במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי.

תא/מק/5042 ריב"ל 12 – יד חרוצים 9 (מתן תוקף 02/05/2023)

מאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות מעל מבנה קיים לשימור ובעירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, וכן עד 25% לשימוש למגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים ושטחים בנויים לשימושים

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9
13 - - 2023-0023 ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ציבוריים. התכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.

מטרת תוכנית העיצוב

הגדרת הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות התוכנית הראשית ומדיניות מרחב שבח. התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שהוגדר לשימור במסגרת תוכנית זו לשימור המרקם העירוני הקיים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23ב'

התכנית מציעה הקמת מגדל בן 40 קומות ועד 180 מ' מעל פני הים מעורב שימושים. המגדל מתוכנן ברחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים. המגדל כולל שטחי תעסוקה, מסחר, עד 25% שטחים למגורים (מסך השטח הסחיר מעל הקרקע) עבור 76 יח"ד ושטח ציבורי בנוי. המגדל ישלב בתוכו מבנה לשימור בן 2 קומות ברחוב ריב"ל 12.

התוכנית כוללת הרחבת זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים, תוך מתן דגש לפיתוח מערך הקשרים עם הסביבה, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

בקומת הקרקע המשותפת למגדל ולמבנה הקיים, משתלבים שטחים מסחריים וציבוריים, לצד לוביים ושטחים תפעוליים, תוך שמירה על אופי החזית הצפונית על רחוב ריב"ל, חזית מזרחית על רחוב יגיע כפיים וחזית מערבית שפונה לבניין השכן בריב"ל 10.

בשטח המבנה הקיים, בקומה הראשונה, מתוכנן שטח ציבורי לצד שטחים מסחריים. בקומה הראשונה והשנייה של המגדל, יבנו שטחים ציבוריים נוספים. לצד שטחים הציבוריים בקומה הראשונה במגדל, מתוכנן שטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה בגג המבנה הקיים. גג המבנה הקיים משמש כגג שימושי פתוח ונגיש, המשלב צמחייה ואזורי ישיבה, בכל שטח הגג תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לכלל הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים. בשטח הגג יתאפשר שטח של עד 800 מ"ר למצללות/סככות צל/קירוי (מעבר לשטחי הציבור הבנויים) קומות 3-25 מיועדות לשימוש תעסוקה.

קומות 26-35 מיועדות לשימוש מגורים, וכוללות 76 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד דב"י.

סה"כ: 37,000 מ"ר

ש.צ.ב: 2,840 מ"ר

מגורים: עד 8540 מ"ר, מתוכם שטח עבור דב"י: 1,725 מ"ר עבור 76 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד דב"י.

סה"כ מסחר ותעסוקה: עד 25,620 מ"ר, מתוכם כ-600 מ"ר מסחר.

שטח קומת מגדל מרבית-1,200 מ"ר

תכסית תת קרקעית עד 85%

תכסית על קרקעית עד 75%

הדמיות המבנים



מבט על מבנה לשימור מרחוב יגיע כפיים



מבט מרחוב יד חרוצים במפגש עם רחוב יגיע כפיים

תכנית פיתוח

השטח



1. עיצוב אדריכלי

2.3 אפיון המבנים בפרויקט

2.3.1 מבנה קיים - ריב"ל 12

א. המבנה נבנה בסגנון הזרם הברוטליסטי. התכנון נעשה בקומפוזיציה פשוטה תוך הקפדה על צורות גאומטריות פשוטות, רפטטיביות בחלוקת חזיתות המבנה (שמירה על מודול קבוע), בטון מזויין חשוף והבלטה של אלמנטים קונסטרוקטיביים. השלד ההנדסי שלו מוחצן, ומהווה את הארכיטקטורה שלו. פרטי חלונות הסרט המלווים את החזיתות טיפוסיים למבני תעשייה. זהו תכנון אדריכלי שאינו מרובה פרטים. המבנה מוגדר לשימור והתכנית מציעה לשמור ולחזק את אופי המבנה דרך שימור 3 חזיתות: צפונית, מערבית ומזרחית. החזית הדרומית תבוטל ותפנה מקום למגדל שיצור חפיפה עם המבנה הקיים. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור, כך שיאפשר פעילות מסחרית וציבורית. קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית.

<p>שטחים מסחריים לצד שטח ציבורי, כניסות ומבואות למשרדים ולמסחר, שטחי ציבורי, שטחי תפעול הכוללים פירי אוורור וחדר גז</p>	<p>קומת קרקע</p> <p>גובה קומה מקסימלי במבנה לשימור עד 3.5 מ' נטו עבור שטחים ציבוריים. (גובה קומה קיימת 3.5 מ')</p> <p>גובה מקסימלי עד 6.80 מ' נטו בשטחים המסחריים.</p>
<p>שטח ציבורי.</p>	<p>קומה גלריה</p> <p>גובה קומה מקסימלי מוצע עד 3.5 מ' נטו. בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.</p>

2.3.2 מגדל - יגיע כפיים, יד חרוצים

התכנית מציעה שימור המבנה ברחוב ריב"ל 12, תוך גריעה מחלקו הפנימי של המבנה הקיים כדי לייצר מקום למגדל. נפח המגדל כולל קומות גדולות למשרדים מצד אחד וקומות קטנות למגורים מצד שני, תוך כדי שמירה על צורה נקייה ואלגנטית. עיצוב המגדל כולל מגרעת בנפח המייצרת פיצול קומות המגורים לשני אגפים: דרומי וצפוני, עם אטריום ומעליות שקופות במרכזו. פתרון זה מאפשר פרטיות לדירות ומבטים פתוחים מתוך שטח הדירות. קומות המגורים מתוכננות במרוכז, ברצף ובנפרד מקומות התעסוקה. בחלק התחתון של 'ההחסרה' מתוכננות קומות משרדים מיוחדות הכוללות מרפסות מזרחיות ומערביות.

קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית. קו הבניין של המגדל מתוכנן בנסיגה של 21 מטר מהבניין לשימור לכיוון רחוב ריב"ל (צפוני). לכיוון רחוב יגיע כפיים (מזרחי), קו בניין למגדל יהיה 3 מטר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/15042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

לכיוון רחוב יד חרוצים (דרומי), קו בניין למגדל יהיה 3 מטר ולכיוון מערב - קו בניין למגדל 5 מטר.

לובי משרדים, לובי מגורים, שטחים מסחריים, מבואת מעליות וח. מדרגות של שטחי ציבור, מעלית אופניים, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי וכניסה למעלית אופניים.	קומת קרקע גובה קומה משתנה עד 6.8 מ' ברוטו
שטחי שירות לציבורי הכולל מבואות למעליות ציבור וחירום, ממ"מ ואחסנה.	קומת גלריה גובה קומה 3.53 מ' נטו. גובה קומות המבנה לשימור יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע
קומה 1: שטחי ציבור, גג המבנה הקיים מתוכנן כגג ירוק המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים כולל גישה מהשטח הציבורי אליו. קומה 2: שטחי ציבור.	קומות 1-2 גובה כל קומה 4.55 מ' ברוטו.
קומות משרדים	קומות 3-22 גובה כל קומה 3.74 מ' ברוטו.
קומות משרדים	קומות 23-24 גובה כל קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת משרדים שכוללת חלל טכני למעבר מערכות	קומה 25 גובה קומה 5.95 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד דב"י בכל קומה	קומות 26-27 גובה כל קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומת מגורים 7 יח"ד שוק חופשי 1 יח"ד דב"י	קומה 28 גובה קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד שוק חופשי בכל קומה	קומות 29-31 גובה כל קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד שוק חופשי בכל קומה	קומות 32-33 גובה כל קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת מגורים 9 יח"ד שוק חופשי	קומה 34 גובה קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת מגורים 3 פנטהאוזים	קומה 35 גובה קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומות גג טכני ועליון	קומה 36-38

תמהיל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות סה"כ מוצעות 76 יח"ד. בכל קומה טיפוסית מתוכננים 2 ממ"קים. תמהיל יח"ד יותאם למדיניות מרחב שבח:

- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי;
- עד 40% יהיו דירות בינוניות של עד 80 מ"ר עיקרי;
- ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר עיקרי

אחוז מכלל הדירות	מס' יחידות דיור	מס' חדרים	סוג דירה (שטח עיקרי)
44.7%	34	2	דירה קטנה עד 60 מ"ר
27.6%	21	2-3	דירה בינונית 60 עד 80 מ"ר
17.1%	13	4	דירה גדולה 80 עד 100 מ"ר
10.5%	8	4+	דירה גדולה מאד מעל 100 מ"ר

א. דיור בהישג יד- מתוך שטחי המגורים 1725 מ"ר ברוטו יהיו עבור יחידות דיור בהישג יד (תועלת ציבורית). בתכנית המוצעת סה"כ 17 יחידות דיור בהישג יד בקומות 26-27, 8 יח"ד בקומה. דירה נוספת בקומה 28.

אחוז מכלל הדירות	מס' יחידות דיור	מס' חדרים	שטח הדירה (שטח עיקרי)
7.8%	6	2	דירה קטנה עד 60 מ"ר
7.8%	6	2-3	דירה בינונית 60 עד 80 מ"ר
6.5%	5	4	דירה גדולה 80 עד 100 מ"ר
	17		סה"כ

שטחים ציבוריים:

1. חישוב השטח הציבורי יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
2. אוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות.
3. גובה הקומות הציבוריות במבנה לשימור יהיה בהתאם לשימוש שיקבע ובהתאם להנחיית מחלקת שימור. גובה הקומות הציבוריות במגדל יהיה לפחות 4.5 מ'.
4. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.

2.3.3 תת קרקע

א. כלל החניה מתוכננת בתת הקרקע במקום קומת חניון תת קרקעי קיים. תשתיות המבנה הקיים יוטמעו בתת קרקע/ ישולבו עם תשתיות המגדל. קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון רחוב ריב"ל שיהיה קו בניין 3 מטר לפחות ו85% תכסית פנויה מבניה בתת ובעל קרקע בהתאמה. כניסה לתת הקרקע תהיה דרך רמפה מרחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש. תתאפשר כניסת משאיות לתת הקרקע כאשר הגובה הכולל מפני הרמפה לתחתית הרצפה של קומת הקרקע הוא 4.0 מ' לפחות. במרתף העליון מתוכנן אזור פריקה וטעינה בצמוד לחדרי אשפה ואצירה. לשימוש הציבורי יוקצו לפחות 300 מ"ר לטובת מבואות, חדרי אופניים, חדר אצירה, תפעול, אחסנה, טכני, הנחוצים לשם הפעלתו. בתת הקרקע מתוכננים 5 מרתפים חדשים מתחת למגדל ולמבנה הקיים והני"ל מפורטים להלן:

קומת מרתף ביניים (חצי מרתף)	חניון אופניים לתעסוקה וציבור, מלתחות, חדרים טכניים.
גובה קומה עד 4 מ' ברוטו.	
קומת מרתף ראשונה	אזור פריקה וטעינה, חדרי אצירה לכלל השימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים וציבורי), חדרי חשמל, חדרים טכניים, חדר עגלות, ומחסנים דירתיים.
גובה קומה משתנה. מתחת לבניין הקיים עד 7 מ' ברוטו ומתחת למגדל עד 3.5 מ' ברוטו.	
קומת מרתף שנייה ושלישית	חניון רכבים ואופנועים לתעסוקה וציבורי, מחסנים דירתיים.
גובה כל קומה 3 מ' ברוטו.	
קומת מרתף רביעית	חניון אופניים למגורים, חניון רכבים ואופנועים למגורים בלבד, מחסנים דירתיים.
גובה קומה עד 3 מ' ברוטו.	
קומת מרתף חמישית	1. מפלס חניון לרכבים ואופנועים לתעסוקה 2. מפלס לציוד מיזוג אוויר 3. מפלס לחדר משאבות ומאגרי מים
הקומה מחולקת ל3 מפלסים: 1. חניון עד 3 מ' ברוטו. 2. מפלס ציוד מ"א עד 4.4 מ' ברוטו. 3. מפלס ח. משאבות ומאגרים 5.5 מ' ברוטו.	

מלבד האמור, יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי ס. 149 לחוק בשלב הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתכנית זו להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט. שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

התוכנית קובעת את המבנה הקיים בריב"ל 12 לשימוש מחודש ושילובו במגדל, תוך שימוש בחומרים המקורים. היקף שימור החזיתות ואופי המפגש עם המגדל כפי שמופיע בחוברת העיצוב, יעשה בתיאום עם מחלקת השימור.

מעטפת המגדל מתוכננת כקיר מסך המשלב חומרים עמידים בתנאי הסביבה: זכוכית, אלומיניום, עץ ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. פינים מאלומיניום בולטים עד 50 ס"מ מקו החזית הדרומית ובולטים כ 20 ס"מ מקו הבניין הדרומי, ופינים בולטים עד 30 ס"מ מקו הבניין הצפוני בחזית הצפונית. בחזיתות של השימוש הציבורי- פתיחת חלונות ו/או אוורור. חומרי הגמר יאושרו סופית ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

ב. מרפסות –

- התכנית מתירה תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים. שטח של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, נכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- בקומות המשרדים מרפסות מתוכננות ע"ח שטחים עיקריים.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
- מרפסות בהתאם לשימושים ישולבו כחלק מעיצוב המגדל וישולבו כחלק אינטגרלי במעטפת המגדל.
- מרפסות גג לא יבלטו מעבר לקונטור הקומה.
- מרפסות במגורים ימוקמו בהתאם לעיצוב הכולל של המגדל.
- בגגות מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-2023

- ג. **מסתורי כביסה** לכלל הדירות במבנה ינתן פתרון לתלית כביסה בדירות שלא ניתן לאפשר מסתורים כחוק יקבע מתקן כביסה בחלק ממרפסת הדירה, למעט לדירות ללא מרפסת.
- ד. **הצללות וסגירות חורף** - הצללות ומצללות ישולבו כחלק מעיצוב המרחב הפתוח במפלס הקרקע ובמפלס הגג. בגג המבנה לשימור, סגירות חורף יאושרו כחלק מרישוי עסקים ובהתאם לדרישות העירוניות לנושא זה.
- ה. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ו. **חזית חמישית מעל המבנה הקיים** - גג המבנה הקיים יהיה נגיש ופתוח ותירשם בו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושיו השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור ובגישה ישירה משטחי הציבור המבונים כפי שמופיע בחוברת העיצוב.
- ז. **גג מתוכננים אזורי ישיבה, בילוי, צמחיה וגינון**, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות. מיקום סופי של כלל הפרמטרים בשטח המרפסת יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שלא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי.
- ז. **תאורה אדריכלית** - על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

בבנין מתוכננות מס' כניסות: כניסה ראשית ללובי תעסוקה מהפינה של המגדל במפגש בין רחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים. כניסה משנית ללובי תעסוקה ולמעבר זיקת הנאה לגג הציבורי יהיו דרך מבנה לשימור ברחוב יגיע כפיים. כניסה ראשית ללובי מגורים היא מרחוב יד חרוצים, בצמוד ללובי תעסוקה. לשטחים מסחריים כניסות ממבנה לשימור, מרחובות יד חרוצים וריב"ל, בנוסף יש כניסה נפרדת לשטח הציבורי ברחוב ריב"ל. רמפת כניסה לחניון ברחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש. יתאפשרו גגונים בכניסות השונות ללוביים, למסחר ולמבנה ציבור, המותאמים לאופי הבניין, בכפוף להתאמתם לחוק, ובהתאם לפרט המצורף. בקומת הקרקע מתוכנן מסחר רציף ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק 5 מ'. שטח המסחר הינו כ-545 מ"ר. אורך החזיתות המסחריות הינו 60 מ"א. עיצוב החזית המסחרית תעשה בהתאם לטיפולוגית הבינוי המקומית ובתאום עם מחלקת השימור.

ב. קומת הקרקע ושטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע המשותפת למגדל ולמבנה הקיים, מתוכננים לובי תעסוקה, לובי מגורים, שטחים מסחריים וציבוריים, יציאות מילוט, כניסה למעלית אופניים משותפת וכניסה משותפת לחניון תת קרקעי.

2.6 נגישות

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

2.7 תנועה

מערך התנועה והגישה של הפרויקט מתבסס על תב"ע מאושרת הכוללת רמפה לרכבים מרחוב יד חרוצים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/15042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23ב'

תקני החניה לרכבים מתבססים על מדיניות מתחם שבח.

תעסוקה 1: 350, ללא סימון והצמדה

מסחר תקן 0

מבנה ציבור 1: 100

מגורים 0.5 (דב"י ללא חניה), לדירות קטנות עד 50 מ"ר תקן 0.

תקני החניה לאופניים מתבססים על תקני העירייה המעודכנים לפי בניה בר קיימא תוך שילוב מקומות החניה לאופניים בקרקע ובמרתפים באמצעות מעלית ולובי ייעודי לאופניים כדלקמן:

תעסוקה 1: 75

מסחר 1: 150

מגורים 2: 1

הסדרי פריקה וטעינה לאשפה תת קרקעיים באמצעות חצר משק ממפלס מרתף עליון. הסדרי התנועה החיצונים מוצגים על פי רקע מצב קיים ורקע תכנון עתידי לפי מדיניות שבח.

2.8 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים -

א. המתקנים הטכניים, תשתיות המגדל והמבנה לשימור - לרבות חדרי משאבות, מאגרים, גנרטורים וחדרי חשמל, יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני (בתנאי שיוסותרו ולא יבלטו מעבר למעקה הגג).

ב. **תאים פוטוולטאים**: תכנון מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת יהיו לפי דרישות תקנות הבנייה ועיריית ת"א ובהתאם לפתרון שאושר מול מחלקת בר קיימא.

ג. **מערכות מיזוג אויר** - מערכות מ"א יתוכננו בקומות המרתף ובגג המבנה ויוסותרו ע"י מעקה הגג.. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -

א. **איורור חניונים**-יתבצע באמצעות פירים העולים לגג הירוק בחזית המערבית ויהיו במרחק של מינימום 5 מ' מפתחים (בתיאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה).

ב. **איורור שטחים מסחריים**- עבור האזורים המסחריים מתוכננים פירי מינדוף אשר יעלו לגג המבנה באישור היחידה לאיכות הסביבה. לכל שטחי המסחר מתוכנן פיר מנדף שיעלה עד לגג העליון לטובת הקמת בתי אוכל ובאופן ניסתר.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרדים כתוצאה מפעילות מסחרית. הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י מחלקת תברואה בתאריך 1.6.23. דחסנית/איסוף קרטונים/מחזור- מתוכננים בתת הקרקע.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - התכנון יעמוד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה לרבות עמידה בתקנים אקוסטיים (מיקום מערכות, פתרונות מיגון דירתיות וכו')

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023 ב' -

- ז. **תאורה** - תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ ריהוט/ צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. לא תתאפשר תאורת הצפה.
- ח. **כיבוי אש** – רחבות כיבוי אש מתוכננות על רחוב ריב"ל ורחוב יד חרוצים, כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. בסמוך לרחבת כיבוי אש יותקנו ברזיי סניקה לצורך הסנקת מים למערכת הספריקלרים וברזיי הכיבוי של המבנה. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות הבנין.
- ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.
- י. גז – יתוכנן חדרים בלוני גז בקומת הקרקע עבור הדירות והמסחר.
- יא. **בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית)**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה -

כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח בתחום התוכנית, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע והשנה. כמו כן תישמר רצועה ברוחב של 3 מטר בעל ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

תחומי זיקת ההנאה לרווחת ושימוש כלל הציבור, כמפורט ומסומן בתכניות הפיתוח, יהיו בצמוד לבניין המתוכנן ועד שטח המדרכה העירונית המקיפה את הפרויקט. ממזרח – רוחב זיקת ההנאה ינוע בין 1.30 מ' ועד 9.50 מ' מהבניין המתוכנן, מצפון – רוחב זיקת ההנאה ינוע בין 4.60 מ' ל-11.00 מ', מדרום – רוחבה של זיקת ההנאה ינוע בין 3.30 מ' ל-4.20 מ' וממערב ינוע בין 3.25 מ' ל-4.90 מ'.

שטחי זיקות ההנאה בקומת הקרקע הינו כ-805 מ"ר. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ולא על חשבונם.

הגג הציבורי כולו יהווה שטח בזיקת הנאה לשימוש ושהייה כלל הציבור, ושטחו כ-770 מ"ר. גג המבנה הקיים יהיה נגיש ופתוח בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור כפי שמופיע בחוברת העיצוב. מתוכננת גישה ישירה לגג משטחי הציבור המבונים.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

רוחב המדרכה ההמשכית ממזרח, צפון ודרום לא יפחת מ-3.45 מ' לטובת מעבר נגיש ונוח לכל אורך המדרכה, וממערב רוחב המעבר לא יפחת מ-2.00 מ' בהתאם לבינוי הקיים והמתוכנן הצמוד לו ממערב בהתאם למדיניות העירונית.

בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור.

מקומות הישיבה במפלס הקרקע יהיו מגוונים ויעשה שימוש בסוגי ריהוט רחוב שונים בהתאם לפרטי העירייה הסטנדרטים, ולכלל המשתמשים במרחב.

יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת ההנאה במפלס הפיתוח.

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהייה הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

פיתוח השטחים בזיקות הנאה יהיו בפרטים סטנדרטים עירוניים ויתוחזקו על ידי העירייה- בכפוף לחתימה על הסכם בנושא- מומלץ שכל שטחי הפיתוח במפלס הקרקע יתוחזקו על ידי העירייה – תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם לנושא זה

ינטעו מקסימום עצי צל חדשים לטובת יצירת מרחב מוצל, נוח ונעים לשימוש, תוך שמירה על העצים הקיימים במרחב, עפ"י סקר העצים המאושר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב' -

חניות האופניים ימוקמו בסמוך לצמתי הרחובות ממזרח, וכן ימוקמו מתקני אופניים רבים ככל הניתן במעבר הולכי הרגל ממערב.
חניות האופניים ימוקמו בסמוך לצמתי הרחובות ממזרח, וכן ימוקמו מתקני אופניים רבים ככל הניתן במעבר הולכי הרגל ממערב.

3.2 פיתוח השטח

א. שטח פנוי מבנייה - התכנון יעמוד בדרישות התכנית הראשית לשטחים פנויים לניהול מי נגר - לפחות 15% משטח המגרש יוותר נקי מכל בנייה בתת/על הקרקע לטובת חלחול מי נגר ונטיעת עצים שטח זה לא יפוצל לשטח הקטן מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מבניה בתת הקרקע.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' לשתילת עצים) ולפחות 0.5 מ' באזורים המתוכננים לשתילת שיחים וכדומה. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ג. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח, פרט לאזורים מוגדרים. יתאפשר שימוש בחומרים כגון: אבן טבעית, דקים למיניהם, פלדות, בטון וכדומה וכמובן ריצוף עירוני.

4. מאפייני בניה ירוקה

תקינה לבנייה ירוקה

א. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת PLATINUM, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. **תקינה לייעילות אנרגטית**
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרוייקט לא יפחת מ-B; ו/או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED.

ב. אנרגיה

על גגות המבנים יותקנו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת, אשר ייצרו את הכמות הנדרשת של אנרגיה בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "סקר האנרגיה לשלב תוכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23ב'

עיצוב - ריב"ל יד חרוצים", ובהיקף ייצור שלא יפחת מ-137,500 קוט"ש לשנה כפי שמפורט בסקר המאושר
ג. תשתיות אנרגיה

- a. תשתית תת קרקעית:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- b. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**

i. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

ii. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

ד. דו"ח רוחות
 תוצאות בדיקות הרוח בכל המהירויות הנדרשות בבדיקה לא העלו חריגות לכל שימוש-כלומר, התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאורור שטחים פתוחים..

ה. דו"ח הצללות והעמדת המבנים
 מניתוח מניפת הצל של הפרויקט עולה כי מרבית המבנים המוגדרים כשימושים רגישים זוכים לחשיפה מספקת לקרינה עפ"י הקריטריון, למעט 3 מבני מגורים ברחוב נחמני בשכונת לב העיר הסמוכה. כמו כן הפרויקט כמעט ואינו משפיע על חשיפה לקרינה ע"ג חזיתות מגדלי מתחם חסן עראפה מצפון. מבדיקה שנערכה על שצ"פ מצפון לפרויקט נראה כי מניפת הצל מפחיתה את רמת החשיפה לקרינה בשצ"פ בכ-21%. תכנון הפיתוח במגרש תורם לשיפור משמעותי לעמידה בקריטריון לצל נוחות בחודשי הקיץ.

ו. דוח סנוור טורדני
 עפ"י ממצאי הדו"ח שאושר ביום 16.8.2023 ישנה עמידה מלאה בקריטריונים לבטיחות, לנוחות והשפעה על אפקט אי חום עירוני. תכנון מעטפת הבניין ימזער את השפעת הסנוור על סביבתו.

ז. סקר עצים
 סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר מוטמעים במסמכי התכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

ח. ניהול מי נגר

- i. בהתאם לדרישת העירייה נדרש לניהול 30 מ"ק/דונם/יממה. לצורך עמידה בדרישות העירייה נדרש לנהל 95 מ"ק/יממה. התוכנית המוצעת מנהלת 370 מ"ק/יממה ע"י ניהול נגר על גג המבנה ושימוש בקידוחי החדרה כ 390% יותר מדרישת העירייה.
- ii. הנספח עומד בדרישות לניהול נגר של תמ"א 1.
- iii. לנספח ההידרולוגי צורף תוכנית ניקוז כללית המציגה את נקודת חיבור עודפי המים במקרה של סופות קיצון.
- iv. התוכנית המוצעת מקטינה ב 67% את נספח הנגר העודף המגיע על מערכות התיעול העירוניות.
- v. התוכנית שומרת על שטח פנוי לחלחול של 6.3% בלבד וזאת משני טעמים.
 1. בשטח התוכנית ישנו מבנה לשימור היוצר מגבלות בניה אשר אינם מאפשרות השארת שטחים נרחבים לצורך חלחול.
 2. הקרקע באזור המבנה הינה קרקע חרסיתית שמנה אשר אינה מחלחלת ואינה מומלצת לחלחול וזאת בגלל השפעות של תפיחת קרקע על יציבות המבנה. יועץ הקרקע בפרייקט מבקש להימנע מחלחול מים בסמוך למבנה.

ט. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

י. איורור הדירות

אסטרטגיית האוורור בתכנית מבוססת בכלל השימושים על אוורור מאולץ (גם במגורים) ותסופק למשרדים ספיקה גדולה ב-30% מהדרישות המינימליות בתקן-ASHRAE 62.1-2010 (ת"י 6210). התכנית תעמוד בדרישות קרדיט Minimum Indoor Air Quality Performance של LEED גרסה 4.

יא. דו"ח תרמי עקרוני

צירוף חתכי קירות עקרוניים, מפרט בידוד תרמי עקרוני וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282.

יב. ריצופים

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

ג. **חניות אופניים** החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
8. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנית מוסכמת של שטחי הציבור.
9. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
10. הבטחת בניית דירות בהישג יד.
11. רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת השטחים בזיקת הנאה, כולל מתן אפשרות לתחזוקה עירונית
12. הבטחת מנגנון תחזוקה
13. הבטחת שימור המבנה בריב"ל 12
14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
15. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בתכנית לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23ב'

8. תנאי לתעודת גמר:

12. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת היתר בניה
13. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ולכלי רכב ברמפת החניון ובזיקה הנאה לרכב למגרש השכן.
14. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפי"ע.
15. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב יפו
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. השלמת בניית הדירות בהישג יד
18. אישור התקשרות עם חברת ניהול
19. חתימה בפועל על הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה
20. שימור בפועל על המבנה בריב"ל 12 בהתאם לתיק התעוד
21. הצגת תעודות ואישור כמויות למחזור/פינוי פסולת בניין/אסבסט מאתר מורשה
22. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.
23. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חוו"ד יחידה אסטרטגית

שטחי ציבור:

טרם נקבע שימוש ציבורי. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש. תבחן היתכנות עבור שירותים נורמטיביים לחינוך לגיל הרך גג המסד הינו בשימוש משותף ותתאפשר גישה טובה ואיכותית מתוף המבנה הציבורי אל הגג.

תמהיל יחידות דיור:

הוראות תא 5042 4.1.2 א 1

בהתאם למדיניות מרחב שבח:

לפחות 40% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי
עד 40% דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי
עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

התוכנית קבעה:

שטחי מגורים בהיקף של 8,540 מ"ר
6,800 מ"ר עיקרי
1,740 מ"ר שירות
מתוכם:

1,725 מ"ר עיקרי ושירות עבור דיור בהישג יד

שטחה של מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות הינו 12*מספר יחידות דיור בבניין.

הצעת היזם:

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב'

58 יחידות דיור במחיר שוק, 17 יחידות דיור בהישג יד בהיקף של 5869 מ"ר + 117 מ"ר עיקרי לטובת מרפסות סה"כ שטח לטובת דירות המגורים 5986 מ"ר.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי

מרחבים שבח וחסן ערפה כוללים היצג גדול של יחידות דיור קטנות. מעל 45% מיחידות הדיור במרחב מתוכננות כדירות של עד 65 מ"ר וכ-20% נוספים מתוכננות כדירות של מעל 100 מ"ר. כלומר כ-35% מיחידות הדיור מהווים את יחידות הדיור הבינוניות בגודל 60-100 מ"ר. הדירות הבינוניות מאפיינות את היצע הדיור במרכז העיר ואלה מאפשרות המשכיות והתפתחות של משקי הבית לאורך זמן. **לאור זאת מוצע תמהיל רוחבי בכל התוכניות במרחב שבח:**

40% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר, (שטח דירה ממוצעת כ-50 מ"ר) עד 10% דירות גדולות וגדולות מאוד בשטח של 100 מ"ר ומעלה – הנחיות אלה מתיישבות עם מסמך המדיניות. ה-50% הנותרים יתפלגו 25% בקטגוריית הבינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצע כ-70 מ"ר) ו-25% מ"ר בדירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-90 מ"ר).

תמהיל הדב"י יתפצל כך:

שליש דירות קטנות עד 60 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-50 מ"ר), שליש דירות בינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצע כ-70 מ"ר) ושליש דירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-90 מ"ר).

כיוון שהתוכנית קובעת 17 יח"ד דב"י כל קטגוריה תכיל בין 5-6 יח"ד ובתנאי שכל שטחי הדב"י יתקבלו במלואם בהתאם להוראות התוכנית. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב'

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

- a. התכנית הראשית קבעה כי שטח הגג יסומן בזיקת הנאה לציבור בשעות פעילות הבניין. מומלץ כי החלטת הועדה תחדד נושא זה ותקבע כי שטח הגג יהיה פתוח ונגיש לכלל הציבור לפחות בין השעות 8-21 ובהתאם לקבוע בחוק עזר עירוני.
- b. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת, תכנית הפיתוח כולל הצגת סגירות חורף, הצגת מיסתורי כביסה כחוק לכל הדירות, הצגת חזית מסחרית בהתאם לדרישות התכנית, קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה בגג המבנה לשימור, קביעת אחריות תחזוקה בשטחים הפתוחים לתחזוקה עירונית.
- c. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן מוצגת עם הוראות גריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להוצאת היתר בניה תקבע העירייה את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).
- d. הצגת חתכי רחוב קיימים ומומלצים
- e. אישור הגורמים הבאים:

- תכנון אסטרטגי- שטחי ציבור ותמהיל יח"ד
- אגף תנועה תוך התאמה למדיניות שבח, חניות אופניים וכו'
- המחלקה לבניה בת קיימא
- מחלקת שימור
- אגרונום העיריה כולל היתייחסות לשימור עצים בסמוך לשביל אופניים מתוכנן
- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון שטחים הציבור במבנה. חישוב השטח הציבורי: כל המסדרונות, גרמי המילוט והשטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור לא יהיו מחושבים במניין שטחי הציבור. תיאום תכנון, גובה הקומות ופריסת השטחים הציבורים.
- הרשות לאיכות הסביבה – כולל מיקום פתחי אוורור חניונים
- אגף תברואה
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.