

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0011-24 מיום 10/07/2024**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 10/07/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
זום צפייה בלבד <https://tel-aviv.zoom.us/j/81429645109>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 24-0009 מיום 26/06/2024			
10:00	שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		1	1.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		2	2.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		3	3.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		4	4.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		5	5.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		6	6.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		7	7.
	רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71		8	8.
	מדיניות דיור הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית		9	9.
10:30	תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל דיון בעיצוב ארכיטקטוני		10	10.
	הגן הורוד דיון בעיצוב ארכיטקטוני		11	11.
11:00	שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה דיון בהפקדה	507-0737437	12	12.
	הרברט סמואל 52 דיון בהפקדה	507-0327239	13	13.
	שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	507-0361469	14	14.

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

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

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 24-0009
כ' סיון תשפ"ד 26/06/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0008 מיום 05/06/2024
1.	1		רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
2.	11		רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
3.	26		רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
4.	45		חלקות 39,41 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	47	507-0190447	הירקון 33-37 (2) דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת
6.	68		בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום
7.	70	507-1329564	מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)
8.	82	507-0919753	התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93 דיון בהפקדה
9.	97	507-1058007	נחל שורק דיון בהפקדה
10.	116		הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל
11.	130	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות
12.	146	507-1102870	העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות
13.	166	507-0677997	בית קברות טאסו הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5019 - העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילויה מעוז 6 ומאיר יערי 20
תא/מק/5138 - העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 1001-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71
שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470

לדפוס מצורפת חוות דעת 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 עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור והשמאים אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/05/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/71. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקה: 429 תתי חלקות: 1-5
כתובת: שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161
תובע: חסין אהרון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
₪ 9,740,000

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

1. אובדן זכויות בניה בעקבות הפקעה של 149 מ"ר משטח החלקה.
2. פגיעה עקיפה ביחידות הקיימות עקב סמיכות למטרדים.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/71ב חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור והשמאים אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

חוות דעת שמאית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אשר הוגשה על ידי מר אהרון חסין בעל זכויות במקרקעין הידועים כגוש 6212 חלקה 429 תתי החלקות 5-1, ברחוב אבן גבירול 161 פינת שדרות נורדאו 103, כמפורט בכתב התביעה. התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של תתי החלקות 5-1 במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017.

ראשית, יצוין כי שמאי התובע אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 423 ותמ"א 423א ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 423א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. היות ותוואי הרכבת הקלה סווג במקרקעין נשוא התביעה וניתן היה לזהותו כבר במצב הקודם היה על התובע להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק הת"ב בגין אישור התמ"א. יובהר כי המועד להגשת התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א 423א חלף ועל כן התביעה התיישנה. יוצא אפוא כי תת"ל 71ב לא גרמה ל"פגיעה" בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק בהתחשב במצב התכנוני הקודם.

שמאי התובע טוען כי יש לכלול במסגרת התביעה את אומדן הנזקים בתקופת עבודות הביצוע. טענה זו אין לקבל. הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח'.

שמאי התובע טוען כי בהתחשב במיקום החלקה שבנדון לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל ולגישתו קיימת פגיעה עקיפה וסמיכות למטרד. אנו חולקים על גישת שמאי התובע ויש לדחות את טענתו מכל וכל. ראשית, יצוין כי טענה זו לא הוכחה ועל כן שמאי התובע אינו הרים את נטל ההוכחה הנדרש ולפיכך יש לדחות את טענתו בענין זה.

שמאי התובע מפנה בחוות דעתו להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 30590/299 ברח' ציון גרמי 10 בירושלים. החלטה זו אינה רלוונטית בנסיבות המקרה שבענייננו. באותו המקרה שנדון במסגרת החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט היה מדובר במבנה מגורים צמוד קרקע אשר סביבתו משתנה כתוצאה מאישורה של תכנית וסלילתו הצפויה של כביש חדש. בענייננו, רחוב אבן גבירול מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

בחוות 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.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב אבן גבירול האמירו בשנים האחרונות ובוודאי שאין כל מגמה של ירידת מחירים ברחוב ובסביבה הקרובה. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

בהתייחס לפוטנציאל הבניה לפי תכנית אבן גבירול (תא/9027 – 503-0292060) – יודגש כי אין להביא בחשבון בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 שווי בגין פוטנציאל כללי חסר וודאות בגין תכנית עתידית שטרם הופקדה וטרם נדונה על-ידי הוועדה המחוזית. ראו: בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

שמאי התובע מבסס את שווי המקרקעין 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. כמו כן, עפ"י סעיף 29 להוראות התכנית, הוראותיה הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

בעניין טענת התובע בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 71, הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין, כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש.

כפי שעולה מהיתרי הבניה, כמפורט לעיל בפרק הרישוי, השטח הבנוי בהיתר במבנה הינו כ- 1,516 מ"ר (ללא שטח חדרי יציאה לגג וללא שטח בתת הקרקע). יוצא אפוא כי השטח הבנוי בפועל גדול מהשטח אותו ניתן לבנות מכח התכניות התקפות.

לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובע כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 71 עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב בהיקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

הטענה לאובדן זכויות בניה מתחת למפלס הקרקע מתעלמת מהוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4 לתכנית 485) לפיה אסורה כל בניה לרבות בתת הקרקע בתחום רצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבנין, כמפורט להלן:

סעיף 4 בהוראות התכנית מתקן את סעיף 78 לתכנית 58 באופן שיחול גם על רחוב אבן גבירול. הוראות הסעיף הנ"ל קובעות כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב:

78. לכל אורך הרחובות הנזכרים בסעיף 66, וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוזכרו כאזורים מסחר, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין חלק מן הרחוב, וכל עבודה או שימוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. רצועות הקרקע הנ"ל ירשמו לפי פקודת הועדה המקומית כרשות הרבייה. גדרות, עצים, גזוזטראות או מדרגות, הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את הקפת, יוסדו על ידי הבעל ועל תשכונו לאחר שיקבל, חודש לפני כן, הודעה מאת הועדה המקומית לבנין ערים.

יוצ
א
אפו

א כי בשטח שבתחום תת"ל 71 לא ניתן לממש בניה בתת הקרקע (מתחת לשטח המדרכה) גם במצב הקודם, למעט לטובת עבודות ציבוריות.

כמו כן טענתו של שמאי התובע מתעלמת מכך שבמצב הקודם לאישור התת"ל, על פי הוראות סעיף 11(ב) לתכנית ע/1, תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23, יהא תאום עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23.

למעלה מן הצורך יצוין כי טענתו של שמאי התובע לאובדן זכויות בניה התבססה על ההנחה לפיה הניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תוך מימוש זכויות הבניה כקרקע ריקה ופנויה. יובהר כי תחשיב זה אינו עולה בקנה אחד עם טענתו הנוספת של שמאי התובע לפיה קיימת לכאורה פגיעה עקיפה ביחידות הקיימות במבנה (טענה המוכחשת על ידנו מכל וכל, כמפורט לעיל).

משכך, לגישתנו, מדובר בטענות סותרות – חוות דעת שמאי התובע כוללת ראשי נזק הסותרים זה את זה ומהווים כפילות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הטענה לייקור עלויות בניה בעתיד נטענה ללא כל ביסוס ו/או הסבר ו/או הוכחה. שמאי התובע לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ועל כן יש לדחות את טענותיו בענין זה. כאמור לעיל, השימוש המיטבי בנכס הינו הותרת המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש.

בסעיף 12.1 בחוות דעת שמאי התובע מציג השמאי סקר מחירים וכי לטענתו שווי מ"ר בנוי ביעוד למגורים הינו 51,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה הינו 26,000 ₪. אנו חולקים על ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי התובע. נסביר:

- הסקר כולל מס' עסקאות חריגות שראוי היה לנטרל אותן.
- הסקר אינו כולל עסקאות השוואה מרח' אבן גבירול (מלבד עסקה בודדת). מדובר בציר תנועה מרכזי בעיר הכולל תנועת רכבים ערה. משכך, ראוי היה לבצע התאמה למיקום.
- מסקר שנערך על ידנו, כמפורט לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים במועד הקובע הינו בסך שבגבולות 40,000 ₪.
- יצוין כי מסקר עסקאות ההשוואה המפורט לעיל עולה כי קיימת מגמה של עליית מחירים ברחוב אבן גבירול בין השנים 2015-2018.

בסעיף 12.2 בחוות דעת שמאי התובע מציג השמאי סקר מחירים וכי לטענתו שווי מ"ר בנוי ביעוד למסחר הינו 55,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה הינו 38,000 ₪. אנו חולקים על ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי התובע. נסביר:

- הסקר כולל מס' עסקאות חריגות שראוי היה לנטרל אותן.
- הסקר אינו כולל עסקאות השוואה מרח' אבן גבירול (מלבד שתי עסקאות).
- מסקר שנערך על ידנו, כמפורט לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר במועד הקובע הינו בסך שבגבולות 44,000 ₪.
- יצוין כי מסקר עסקאות ההשוואה המפורט לעיל עולה כי קיימת מגמה של עליית מחירים ברחוב אבן גבירול בין השנים 2015-2018.

בהתייחס לתחשיב שווי היחידות:

- שווי חלקות משנה 1-3:

במסגרת הערכת השווי שמאי התובע משקלל שתי גישות: גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה. בנוגע לגישת היוון ההכנסות - שמאי התובע מציין כי דמ"ש חודשיים עפ"י חוזה הינם בסך של 19,000 ₪ ושיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי במועד הקובע הינו 7.2% לנכסים מסחריים. לגישתנו, שיעור ההיוון לנכסים דוגמת אולמות בקומת המרתף הינו בגבולות של 7.8%. כמו כן הסכם השכירות לא צורף במסגרת חוות דעת שמאי התובע כך שלא ניתן לבחון את כלל הוראות ההסכם וכן את דמ"ש החודשיים עפ"י החוזה עליו מתבסס שמאי התובע.

בנוגע לגישת ההשוואה – אנו סבורים כי שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 55,000 ₪ במועד הקובע הינו גבוה וחורג ממתחם הסבירות. מסקר שנערך על ידנו עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה הקרובה במועד הקובע הינו בסך שבגבולות 44,000 ₪.

- שווי חלקת משנה 4:

במסגרת הערכת השווי שמאי התובע משקלל שתי גישות: גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה. בנוגע לגישת היוון ההכנסות - שמאי התובע מציין כי דמ"ש חודשיים עפ"י חוזה הינם בסך של 84,153 ₪ ושיעור היוון במועד הקובע לגישתו ראוי שיחושב לפי 3.5% (בהתחשב בשכירות ארוכת טווח לבנק). עפ"י חוות דעת שמאי התובע חוזה השכירות מול הבנק עתיד להסתיים בשנת 2025. קרי, מדובר בתקופת שכירות של כ- 8 שנים לאחר המועד הקובע ולא בתקופת שכירות ארוכת טווח היוצר לבעלים וודאות וצמיחות, כפי שמציג שמאי התובע. ההיפך הוא הנכון – במועד הקובע קיימת מגמה של צמצום וסגירת סניפי בנקים אשר העלתה את הסיכון והחשיפה שבניהול נכסים המושכרים לשימושים אלה. ואכן מביקור במקום עולה כי פעילות הבנק הסתיימה. משכך, אין להביא בחשבון להוון את דמי השכירות בשיעור היוון של 3.5% - מדובר בשיעור היוון נמוך מאד היוצר עיוות בשווי המוערך בגישה זו. יצוין כי הסכם השכירות לא צורף במסגרת חוות דעת שמאי התובע כך שלא ניתן לבחון את כלל הוראות ההסכם וכן את דמ"ש החודשיים עפ"י החוזה עליו מתבסס שמאי התובע.

בנוגע לגישת ההשוואה – אנו סבורים כי שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 55,000 ₪ במועד

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/71

הקובע הינו גבוה וחורג ממתחם הסבירות. מסקר שנערך על ידנו עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה הקרובה במועד הקובע הינו בסך שבגבולות 44,000 ₪.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית ת"ל/71 ב ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

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 מר אהרון חסין, ת.ז. 008521080, בעל זכויות במקרקעין הידועים כגוש 6902 חלקה 146, ברחוב אבן גבירול 161 פינת שדרות נורדאו 103, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה). התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של תתי החלקות 1-5 במקרקעין לאור אישורה של ת"ל/71 – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית", "תכנית הקו הירוק").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"חוות דעת שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין. על כן המלצתנו היא לדחות את התביעה: עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו. 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 הירוק. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מגורים וחדרי יציאה לגג מעל קומת יציע וקומת קרקע מסחרית מלאה ומרתף. בחזית המזרחית ברח' אבן גבירול קיימת קולונדה. סביבת המקרקעין, קרי רחוב אבן גבירול מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין קרליבך בדרום לרחוב ש"י עגנון בצפון. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. כמו כן, במדרכה ממזרח לקולונדה קיים שטח המשמש מזה שנים רבות כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית לכל הציבור, לרבות שביל אופניים.

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 תעשייה (כללי). תכנית 159 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 19 מיום 8.6.1949. המקרקעין מסווגים כאזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות ע"פ תכנית 58: 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. תכנית 485 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 588 מיום 6.3.1958. התכנית קובעת כי בבניינים אשר ייבנו על מגרשים הפונים לרחוב אבן גבירול תהיה קומת הקרקע מיועדת לחנויות בלבד ולא יורשה שימוש למגורים. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות, כולל קומת הקרקע. קו בנין לחזית יהיה 9 מ' מגבול המגרש עד לקיר החיצוני של קומת הקרקע ו-5 מ' מגבול המגרש עד לקולונדה בקומת הקרקע ולקיר החיצוני של כל קומה מעל קומת הקרקע.

סעיף 4ה בהוראות תכנית זו מתקן את סעיף 78 לתכנית 58 באופן שיחול גם על רחוב אבן גבירול. הוראות הסעיף הנ"ל קובעות כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

תמ"א 23/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. מטרת התכנית להתוות רשת מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת הסעת המונים ובכך לפתור את בעיית הצפיפות התחבורתית בגוש דן, ליצור תנאים להעדפת התחבורה הציבורית, להביא לניצול יעיל של הקרקע ולתרום לתכנון הכולל של המטרופולין ולהפחית את הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה. בהתאם לשינויים לתכנית מסומן תוואי הרכבת הקלה לאורך רחוב אבן גבירול. רוחב הרצועה לתכנון: במפלס הקרקע ומעל מפלס הקרקע – 30 מ' אשר יקבעו על פי מדידת 15 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון. מתחת למפלס הקרקע – 40 מ' אשר יקבעו על פי מדידת 20 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 23/א סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

תכנית 1ע, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003. מטרת התכנית: לקבוע הוראות

התוכן	מס' החלטה
- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	1 - 224-0011

מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר "ע" – מרתפים, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור. הותרה בניית 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומות המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ'. בבנייני מגורים קיימים רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים ולמקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית. תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שרות כלליים (חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכו'), שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות המרתף התחתונות מותרים מחסנים דירתיים בשטח נטו של 12 מ"ר ליחידה שיוצמדו לכל יחידת דיור וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. לא יותרו מגורים במרתף.

בסעיף 11ב נקבע כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א' יהיה תיאום לענין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. תמ"א 138 - 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 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.

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. על רקע פירוט המצב התכנוני במצב הקודם חשוב להדגיש עובדה, שנשכחה מחוות דעת התובע, כי במקרקעין נוצלו מלוא זכויות הבניה על פי תכניות תקפות ומאושרות.

במצב החדש

תת"ל 71/ב – תכנית הקו הירוק – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בהתאם לתשריט התכנית חלק משטח החלקה שבנדון (149 מ"ר), המסווג ביעוד רחוב עפ"י תכנית 485, מסומן כרצועת מתע"ן תת קרקעית.

מטרת התכנית: התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל אביב יפו כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.

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.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת לשיטת התובע, תכנית הקו הירוק – על הוראת ההפקעה וכן נוכח הקמת קו המתע"ן, מובילה לפגיעה במקרקעין ולירידת שוויים. בפי התובע שתי טענות מרכזיות:

הראשונה – כי נוכח ההפקעה של 149 מ"ר במקרקעין ותחת הנחה של שימוש מיטבי במקרקעין בדמות הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 וכן הוראות הודעה לפי ס' 78 לחוק להכנת תכנית תא/9027 "תכנית אבן גבירול" (להלן: "הודעה לפי ס' 78"), ייגרעו מהבניין החדש זכויות בניה בתת הקרקע וכן בקומות העליות (רא' ס' 11.3 לשומת התובע). נפנה גם לס' 11.4.1 לשומת התובע, שם טוען שמאי התובע כי נוכח ההפקעה וצמצום תכסית המגרש, ובהתחשב בהודעה לפי ס' 78, לא ניתן לנצל זכויות בניה בהיקף של 800 מ"ר בקומות העליות.

בדומה, טוען התובע כי ההפקעה הובילה לצמצום תכסית קומת מרתף ב-120 מ"ר (ס' 11.4.2 לשומת התובע).

להלן תחשיב ירידת הערך בגין "ראש נזק" זה:

¹ על תיקונה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71

13.5. אומדן פגיעה בזכויות הבניה

היקף הפגיעה בזכויות מעל מפלס הקרקע	
שטח אקוולנטי במצב הקודם - לפי אישור התכנית הפוגעת	2920
שטח אקוולנטי במצב החדש - לאחר אישור התכנית הפוגעת	1756
היקף זכויות בטלות	1164
שווי למ"ר מבונה למגורים	26,000 ₪
סה"כ פגיעה בזכויות הבניה	30,271,088 ₪

היקף הפגיעה בזכויות מתחת מפלס הקרקע	
זכויות אפקטיביות במרתף במצב הקודם	1112
זכויות אפקטיביות במרתף במצב החדש	874
היקף זכויות בטלות	238.4
שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק	38,000 ₪
מקדם שווי לקומת מרתף	0.4
סה"כ פגיעה בגין הפסד זכויות בקומת המרתף	3,623,680 ₪

היקף הפגיעה בזכויות לתתי חלקות 1-5	
סה"כ פגיעה בזכויות הבניה בחלקה	33,894,768 ₪
דחייה למימוש הזכויות (N=15, I=4%)	0.555
החלק היחסי ברכוש המשותף של תתי חלקות 1-5	43.74%
סה"כ פגיעה בבעלי הזכויות בתתי חלקות 1-5, במעוגל	8,230,000 ₪

השניה – לטענת התובע, עצם הסמיכות לקו הרק"ל והקרבה לתחנת רק"ל חושפת את המקרקעין למטרדים מסוגים שונים (רעש, זיהום אוויר, עומס). את השפעת המפגעים הנטענים מחלק שמאי התובע לשתי תקופות: תקופת הבניה ותקופת הפעלת הרק"ל. בנוסף, לכך השמאי התובע לוקח בחשבון ירידת ערך בגין "אי וודאות" להשפעת רעידות הנוצרים מפעילות הרק"ל וכן חשש לייקור עלויות בניה בגין סמיכות לציר המתע"ן ובמקרה של בנייה חדשה (ס' 11.4.3 לשומת התובע).
בגין כל אלה, אותן מכנה שמאי התובע כ"פגיעות עקיפות", מעריך שמאי התובע ירידת ערך בשיעור של 5% משווי המצב הקיים (שם). להלן תחשיב ירידת הערך בגין "ראש נזק" זה:

13.4. אומדן פגיעה עקיפה ביחידות הקיימות

תת חלקה	מהות היחידה	שווי היחידה	היקף הפגיעה ב-%	היקף הפגיעה ב-₪
1-3	אולם	3,890,000 ₪	5%	194,500 ₪
4	מסחר	20,690,000 ₪	5%	1,034,500 ₪
5	משרדים	5,540,000 ₪	5%	277,000 ₪
סה"כ אומדן פגיעה עקיפה ביחידות הקיימות				1,510,000 ₪

הוועדה המקומית פנתה 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.
להלן נפרט את עמדתנו לדחיית התביעה.

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

התוכן - שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	מס' החלטה 10/07/2024 124-0011 - 1
---	--

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"; פורסם בנבו, 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. 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 הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים. כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה 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' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

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

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 (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 טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של התכנית ואובדן זכויות בניה

דחיית התביעה לאובדן זכויות בניה עיליות

נזכיר בקצרה את טענת התובע לפיה אישורה של התכנית והפקעת שטח מהמקרקעין בהיקף של 146 מ"ר הוביל לפגיעה בזכויות בניה, עיליות ובתת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובע – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38 ומגבלות הבניה לפי ההודעה לפי ס' 78. לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובע ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 2.12.2021 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 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 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 התובע נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-מותנות 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 כשלו בהוכחת ירידת ערך.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תוכנית 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.

רא' בנוסף ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 91016-09-21 זסלר יהושע ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (נבו 20.08.2023).

נפנה במיוחד להחלטה שניתנה לאחרונה ממש, ביום 3.4.2024, על ידי וועדת הערר בערר תמ"א/92004/0223 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב-יפו (ועררים נוספים) (להלן: "עניין פרי") שם נדונו טענות דומות ביותר לפגיעה בזכויות בניה מכוח תמ"א 38 עקב אישור תת"ל/70/א - תכנית הקו הסגול אשר שינתה חלק ממקרקעי העוררים שם ליעוד דרך וסימון רצועת הפקעה בחזית החלקות, לצרכי קו המתע"ן (הקו הסגול). טענתם הרלוונטית של העוררים בעניין פרי תוארה בהחלטה כך.

בהחלטה מנומקת ומפורטת דחתה וועדת הערר את הטענה לפגיעה בזכויות מכוח תמ"א 38 – ונפנה לקביעות הוועדה הערר בסעיפים 127-166 להחלטה זו. נציין כי רבות מהנמקות וועדת הערר בעניין פרי מבוססות על הניתוח המשפטי המובא לעיל; וכי בנוסף לכך וועדת הערר מדגישה כי הטענה לפגיעה

² למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה.

³ למען הסדר הטוב יצוין כי החלטת וועדת הערר שונתה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (נבו, 8.1.2024), אולם על פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון – בר"מ 1975/24.

ולירידת ערך כתוצאה מאובדן לכאורה של זכויות מכוח תמ"א 38 אינה תואמת את הלכת בית המשפט בעניין דלי דליה המוזכרת לעיל. וועדת הערר מדגישה אף את אופיין הייחודי של זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 – אשר תכליתן לתמרץ חיזוק מבנים בפועל – ובשל כך, הכרה בעילת תביעה לפי ס' 197 לחוק בשל "אובדן" לכאורה של זכויות אלה, יוביל לריקון מתוכן של הרציונל שעומד ביסוד תמריצים אלה. רא' ס' 134-137 להחלטה בעניין פרי, ובמיוחד את הקבוע בס' 157-160.

לאור כל המפורט לעיל, לדעתנו יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בזכויות בניה מכוח תמ"א 38. בנוסף, ולאור הלכת דלי דליה יש לדחות גם את ניסיון התובע להתבסס על הוראות למתן היתרי בניה שנכללו בהודעה לפי ס' 78. כפי הידוע, פרסום הודעה לפי ס' 78 לחוק מהווה שלב מוקדם ביותר בהליך תכנוני ואין לראות בהודעה שכזו משום פוטנציאל תכנוני כלשהו, בוודאי שלא פוטנציאל תכנוני המצוי בנקודת "אל חזור" שיש להתחשב בו בעת בחינת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת". מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

נוסף על האמור עד כה ולמען הזהירות בלבד, לדעתנו, יש לדחות את התביעה לפגיעה בזכויות בניה גם לאור אישורה של התכנית – 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 הירוק).

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 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 הירוק 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). וכך קבעה וועדת הערר.

קביעה דומה ניתנה גם בהחלטה בעניין פרי, גם שם קבעה וועדת הערר כי התכנית המשלימה היא תכנית שיש כדי לאיין פגיעה באובדן זכויות בניה (מה שלא מתקיים בענייננו) – וככל שנדרש, יש להחיל את הלכת קהתי על נסיבות העניין. רא' ס' 101.

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 6.12.2017 – קרי לאחר הפקדת התכנית המשלימה, לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור ובעניין פרי (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לבסוף ובשולי הדברים נוסיף ונציין כי ממילא קיימת סתירה פנימית בשומת התובע, כאשר מצד אחד טוען לפגיעה בזכויות בניה בשימוש מיטבי של הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש במועד הקובע, ומצד שני טוען לירידת ערך בשיעור של 5% בשווי תתי החלקות הקיימות במצב הקיים ובמועד הקובע. להבנתנו, לא ניתן לתבוע בעת ובעונה אחת ראשי נזק שונים המבוססים על שימושים מיטביים שונים במועד הקובע.

דחיית התביעה לאובדן זכויות בתת הקרקע

בהמשך לקביעת שמאי הוועדה המקומית כמפורט לעיל – כי השימוש המיטבי והיעיל במועד קובע הוא הבניין הקיים, המנצל את מלוא זכויות הבניה התקפות והמאושרות – יש לדחות גם את הטענה לפגיעה בזכויות בניה בתת הקרקע. נדגיש בעניין זה כי המבנה הקיים אינו כולל קומות מרתף לחניה. על כן, האפשרות להקמת קומות מרתפים קיימת באופן תיאורטי בלבד ורק במקרה של הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש; ואולם, כיוון שהריסת המבנה הקיים איננה כדאית במועד הקובע ומקום בו הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבניה התקפות, הרי שאין תרחיש בר קיימא בו יוקמו קומות מרתף. לצד 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 הירוק.

דחיית טענות התביעה לפגיעה עקיפה

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר מפגעים סביבתיים הנובעים מסמיכות לתוואי הרק"ל וקרבה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לתחנת רק"ל – בגינם מוערכת ירידת ערך בשיעור של 5% משווי תתי החלקות שבבעלות התובע. שיעור ירידת ערך זה מורכב לשיטת שמאי התובע מהאלמנטים הבאים:

התקיימותם של מטרדים סביבתיים שייגרמו כתוצאה מתחנת הרק"ל המצויה במרחק של 130 מ' – אשר תגביר עומסי תנועה בסביבת הנכס ותגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר ומצוקת חניה.

חשש מרעידות, במיוחד בקומת המרתף.

חשש מייקור עלויות בניה.

מטרדי רעש.

הפרעה וחוסר נוכחות בתקופת הבניה.

בתקופת עבודות ביצוע התכנית – רעש, זעזועים ורעידות.

קרינה אלקטרומגנטית.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים, ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

דחיית הטענות למפגעים סביבתיים על הסף

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 אלו מהמפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הירוק. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

למעשה, ובכל הכבוד, מדובר במקבץ טענות חסרות יסוד ו/או תימוכין מכל סוג שהוא. במצב זה לדעתנו הכרח לדחות את כל הטענות הללו כבר על הסף.

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.

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין פרי, גם שם הועלו טענות למפגעים סביבתיים – אולם ללא כל תימוכין.

בנוסף, ולמען שלמות הטיעון נביא באריכות את קביעות ועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי הנכס נשוא התביעה מרוחק – כך לפי שומת התובע – במרחק של כ-130 מ' מתחנת רק"ל (בנסיבות העניין מדובר ברציף עם בינוי מינימלי: גגון, מעקות, מכונת כרטיסים וכיוצ"ב) וממילא טענות התובע למפגעי רעש וזיהום מבוססות על הגברת עומסי תנועה (להבדיל מרעש וזיהום שנובעים מפעילות הרק"ל). טענות אלה היו חייבות להיתמך בחוות דעת מקצועיות מתאימות – הן לעניין הגברת התנועה והן לגרימת מטרדי רעש וזיהום; ומשהתובע כשל בתמיכה בטענות אלה באמצעות חוות דעת מקצועיות, כפי הנדרש על פי ההלכה הפסוקה, יש לדעתנו לדחות את טענות אלה כבר על הסף, מחמת כישלון בהרמת נטל ההוכחה המוטל על כתפי התובע.

הוא הדין לגבי טענות התובע לרעידות וקרינה אלקטרומגנטית – אשר אף הן נטענו בעלמא ממש, ללא כל תימוכין – וגם אותן יש לדעתנו לדחות על הסף.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

בעמ' 34 לשומת התובע נטען כך:

4. ייקור עלויות בניה בעתיד:

קיומה של ציר רכבת קלה בגבול מגרשי הבעלים מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות במקרקעין.

בבנוי החדש מדובר על חפירת מרתף בקו בנין אפס בסמיכות לציר מתע"ן. נושא זה עשוי לגרור עלויות בניה עודפות – עלויות ביסוס, חיזוק ודיפון.

כמו כן יתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע.

יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים: ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובע נוקט בלשון מסוייגת. כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך. העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדיון – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לדחות למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה. שלישית, ובהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון בכלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
1 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

- רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון. דחיית הטענות לפגיעה בתקופת העבודות - כבר על הסף נזכיר את טענת שמאי התובע בעניין זה (עמ' 33 לשומת התובע):
2. הפרעה וחוסר נוחות:

יש להביא בחשבון כי מסילת הרכבת הינה בפתח הנכסים שבנדון.

בתקופת הבניה

מיקום ציר המתע"ן בחזית המקרקעין וכן מיקום תחנת הרכבת גורם להפרעה וחוסר נוחות לבעלי המקרקעין.

כמו כן עבודות הבניה, החפירה והקידוח יגרמו לרעש סביבתי ממושך, ועזועים ורעידות.

אין ספק כי בתקופת הבניה תיגרם לבעלי המקרקעין הפרעה משמעותית.

לדעתנו, גם טענות אלה יש לדחות על הסף כיוון שמדובר בפגיעה זמנית לתקופת העבודות – פגיעה אשר איננה ברת פיצוי במסגרת סעיף 197 לחוק ואינה מקימה זכות תביעה מכוחו. ראי' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח'. ראי' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ניע נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. וראי' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע. מכל מקום, לדעתנו קיים קושי נוסף בטענה כי לבעלי המקרקעין (קרי התובע) תיגרם הפרעה בזמן ביצוע העבודות כאשר מדובר בנכסים מסחריים המושכרים על ידי התובע לשוכרים אחרים. במילים אחרות, כאשר התובע אינו יושב, דרך קבע, בנכסים נשוא התביעה – יש קושי ממשי בקבלת הטענה להפרעה שתיגרם לו עקב ביצוע העבודות. מה גם שבהתאם לעקרונות היסוד בדני ירידת ערך (כמפורט לעיל), יש לבחון פגיעה אובייקטיבית למקרקעין עצמם ולא פגיעה בבעליהם. דחיית הטענות למפגעים סביבתיים לגופן – אלמנטים משביחים של התכנית 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. ראי' למשל 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 הירוק יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' אבן גבירול – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הירוק תיטיב עם סביבתה:

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 פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – 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. בדוח זה צוין כדלהלן:

"ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה)"

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

סוף דבר

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- שדרות נורדאו מס' 103 פינת רחוב אבן גבירול 161 - תיק 2020-04470
11-0011-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית. לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו – לרבות לעניין חלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף, על כל המשתמע מכך.

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 08149-2020 תת חלקה: 1
2 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 1
כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7
תובעים: פרידמן עמיר ו- אופנהיימר אורית עינת.
בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/71ב: 1,550,000 מל"ש.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2024-0011 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

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

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23/א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23/א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23/א' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23/א', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

2. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג). השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	2011-0011 - 2

קרקעיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

3. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובעים לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

4. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

5. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2 - - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

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

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

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 1, ברח' טוסקניני 7, ה"ה עמיר פרידמן ואורית עינת אופנהיימר (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעים" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 1,550,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-צ'יצ'יק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

המקרקעין (דירת מגורים) מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכנית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע'1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכנית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב' – היא התכנית הפוגעת אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2024-0011 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע - לטענת התובעים אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר - המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבססים התובעים על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובעים);

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח - לטענת התובעים בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה - התובעים טוענים כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוענים התובעים כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות - התובעים טוענים כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" - בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה - בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם);

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	2024-0011 - 2

פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות- קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה – תביעתם הועמדה על סך של 1,550,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. 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 בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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 הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ' ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

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

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 ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997).

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעים. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתם של מר פרידמן עמיר והגב' אופנהיימר אורית עינת ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן מר פרידמן עמיר והגב' אופנהיימר אורית עינת (בעלי הזכויות בחלקת משנה 1) מייפים את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמם ולהגיש בשמם תביעה לפי ס' 197.

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.

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.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימות בעלי הזכויות בחלקת משנה 1, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים".

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובעים מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובעים – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובעים משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף שמאי התובעים הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובעים אינם פוטרים את

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	20011-24 - 2

שמאי התובעים מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת ככל הנראה בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או אין לדעת... בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובעים אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכנית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובעים לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

בשומת התובעים נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב) (10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובעים.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ'

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	2024-0011 - 2

הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובעים לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובעים לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסיף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי ביעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה ביעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובעים גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע'1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובעים שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2024-0011 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חנייה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה שיידרש בגין תוספת יחיד שעה שתשלום זה מקוזז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוזזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחיד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוענים התובעים כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה.

לפיכך, הביאו התובעים בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, התובעים טוענים לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין זה ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפיי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובעים. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובעים.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעים גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין ניטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית,

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	2024-0011 - 2

נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובעים בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוענים התובעים לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתם קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבנייה חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוענים התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחו"ד שמאי התובעים). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובעים נוקט בלשון מסויגת ("עשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחו"ד שמאי התובעים לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובעים לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלולות להיגרם לחלקה אשר בגינן לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדן – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2020-08149 תת חלקה: 1
2011-0011 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

כמו כן התעלמות התובעים מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2
11-0011-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב
רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05944 תת חלקה: 2

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 2

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובע: יצחק אורי

בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2
3 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

תת"ל/71: 1,621,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

8. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

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

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

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23/א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23/א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23/א' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23/א', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו-

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2
2024-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

תמ"א 4/א/23.

9. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג). השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א, כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א.

10. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובע לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

11. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובע אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

12. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2
24-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

13. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

14. גורמים משביחים – שמאי התובע אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

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

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעל הזכויות הרשום במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 2, ברח' טוסקניני 7, ה"ה אורי יצחק (להלן: "המקרקעין" ו-"התובע" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 1,621,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-ציציק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובע" ו-"שמאי התובע" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

המקרקעין (דירת מגורים) מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	2024-0011 - 3

ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכנית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכנית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע - לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/מק/3616 (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובע);

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח – לטענת התובע בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים – בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – התובע טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	מס' החלטה 10/07/2024 2024-0011 - 3
--	--

להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוען התובע כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות – התובע טוען כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32); מבטיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות-קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 1,621,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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 הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ' ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה 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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 05944-2024 תת חלקה: 2
2024-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המעוררים 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 לתו"ב-ירושלים נ' ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

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).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נב), 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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובע. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתה של מר אורי יצחקי ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן מר יצחקי (בעל הזכויות בחלקת משנה 2) מייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמם ולהגיש בשמם תביעה לפי ס' 197.

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 ועדת הערר.

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 ברור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדין לייצג.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 2, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים.

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 05944-2024 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 2024-0011 ב' - 3
--	--

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובע מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובע – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובע משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובע הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובע אינם פוטרים את שמאי התובע מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכסית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/ 82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 05944-2024 תת חלקה: 2	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	10011-24 - 3

לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובע לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

בשומת התובע נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)10 לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובע.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו) 31.01.2007; בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו) 18.10.2006; וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 1986.

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובע לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובע לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסיף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי בייעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה בייעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 80% בהתאם לתכנית ע'1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	מס' החלטה 10/07/2024 2024-0011 - 3
--	--

הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובע שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חניה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החניה שיידרש בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה מקוּוּז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חניה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוּוּזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החניה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחידות ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען התובע כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 05944-2024 תת חלקה: 2
2024-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

לפיכך, הביא שמאי התובע בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, שמאי התובע טוען לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובע. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובע.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין ניטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מהטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובע בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרכ"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובע בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות שמאי התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען שמאי התובע לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	10/07/2024 2024-0011 - 3

התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובע כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובע). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובע נוקט בלשון מסוייגת ("יעשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובע לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובע לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלויות להיגרם לחלקה אשר בגינן לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדיון – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

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

כמו כן התעלמות התובע מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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 מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05944 תת חלקה: 2	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	3 - 24-0011

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05945 תת חלקה 3

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 3

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובע: מוסל דורון

בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/71ב: 2,027,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

15. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

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

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



לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברס ברס 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכנית תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

16. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23/א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23/א'.

17. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובע לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

18. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובע אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

19. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

20. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

21. גורמים משביחים – שמאי התובע אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

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

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעל הזכויות הרשום במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 3, ברח' טוסקניני 7, ה"ה דורון מוסל (להלן: "המקרקעין" ו-"התובע" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 2,027,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-ציציק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובע" ו-"שמאי התובע" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע- לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובע) ;

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח – לטענת התובע בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38) ;

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37) ;

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה- במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 80% בהתאם לתכנית ע"1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36) ;

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים – בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38) ;

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – התובע טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוען התובע כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36) ;

פגיעות עקיפות – התובע טוען כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32) ; מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות-קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרור עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 2,027,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

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

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

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 (1997).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובע. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתה של מר דורון מוסל ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן מר מוסל (בעל הזכויות בחלקת משנה 3) מייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמם תביעה לפי ס' 197.

בעניין זה ראו החלטת יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז בערר 9009/1122 אליהו פרידמן ואח' נ' וועדה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מקומית גבעת שמואל על מחיקת ערר על תביעה לפי ס' 197 לחוק. הערר נמחק בהסכמת הצדדים ובהמלצת וועדת הערר.

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.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 3, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים.

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובע מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובע – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובע משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובע הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובע אינם פוטרים את שמאי התובע מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכסית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובע לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הקרקע.

בשומת התובע נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובע.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 640 (1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובע לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובע לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 05945-2024 תת חלקה 3
4 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי בייעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה בייעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובע שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3),

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חנייה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החניה שיידרש בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה מקוּוּז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוּוּזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החניה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחידות ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען התובע כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

לפיכך, הביא שמאי התובע בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, שמאי התובע טוען לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין זה נפנה להחלטה השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובע. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובע.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין נטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובע בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובע בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות שמאי התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען שמאי התובע לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובע כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובע). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובע נוקט בלשון מסוייגת ("יעשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובע לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובע לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלולות להיגרם לחלקה אשר בגין לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדין – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

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

כמו כן התעלמות התובע מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05945 תת חלקה 3
4 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול 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 מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05946 תת חלקה 4

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי/ת הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 4

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובע: גרסטנר רוני

בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/71ב: 2,218,000 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

22. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.4.

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

23. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

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

24. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובע לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

25. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובע אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

26. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
2024-0011 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

27. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

28. גורמים משביחים – שמאי התובע אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כלי הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועה האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.
- עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעל הזכויות הרשום במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 4, ברח' טוסקניני 7, ה"ה רוני גרסטנר (להלן: "המקרקעין" ו-"התובע" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 2,218,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי יעל רוזנברג-ציצ'יק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובע" ו-"שמאי התובע" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 5 - 2024-0011
---	--

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע- לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובע);

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח – לטענת התובע בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה- במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 80% בהתאם לתכנית ע'1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים – בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – התובע טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוען התובע כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות – התובע טוען כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 5 - 2024-0011
---	--

המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות-קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 2,218,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. 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 בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

וכן ר"א ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג נקבע כי לא די בכך שהשמאי

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

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

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).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובע. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתה של מר רוני גרסטנר ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן מר גרסטנר (בעל הזכויות בחלקת משנה 4) מייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמם תביעה לפי ס' 197.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 ברור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדין לייצג.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 4, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים.

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובע מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובע – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובע משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובע הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובע אינם פוטרים את שמאי התובע מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובע אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכסית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת (המובאות להלן) אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפרוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

על כן, יש לדחות את טענות התובע לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

בשומת התובע נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובע.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 640 (1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובע לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובע לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 5 - 2024-0011
---	--

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי ביעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה ביעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובע שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חנייה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החניה שיידרש בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה מקוּוֹז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוּוֹזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחידות ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען התובע כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

לפיכך, הביא שמאי התובע בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, שמאי התובע טוען לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין זה ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
2024-0011 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובע. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובע.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובע גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין נטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובע בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובע בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות שמאי התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען שמאי התובע לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובע כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובע). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובע נוקט בלשון מסוייגת ("עשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובע לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובע לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלויות להיגרם לחלקה אשר בגינן לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדין – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

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

כמו כן התעלמות התובע מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05946 תת חלקה: 4
5 - - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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 מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05947 תת חלקה 5

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובעת: ברק רחל לאה.

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/71: 2,027,000 ₪.
טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעת:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

29. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

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

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

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

30. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

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

31. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובעת לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

32. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובעת אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

33. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

34. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

35. גורמים משביחים – שמאי התובעת אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כלי הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועה האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.
- עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעלת הזכויות הרשומים במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 5, ברח' טוסקניני 7, ה"ה ברק רחל לאה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעת" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 2,027,000 ₪ (סך התביעות בחלקה 10 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-ציצ'יק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעת" ו-"שמאי התובעת" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

המקרקעין (דירת מגורים) מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

לעמדת התובעת מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע- לטענת התובעת אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבססת התובעת על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובעת) ;

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח – לטענת התובעת בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38) ;

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37) ;

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה- במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 80% בהתאם לתכנית ע"1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36) ;

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים – בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38) ;

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – התובעת טוענת כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוענת התובעת כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36) ;

פגיעות עקיפות – התובעת טוענת כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי"- בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32) ; מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות-קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובעת אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקה היחסי של התובעת ברכוש המשותף בחלקה – תביעתה הועמדה על סך של 2,027,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. 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 בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

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

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

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).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעת. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בתביעה עולה כי חסר טופס תביעה ויפוי כוח לעורכי הדין תום וולפשטיין ורון ירדני ממשרד המבורגר עברון ושות' לפעול בשמו של מר ברק זליג בעל מחצית הזכויות בדירה הרשומה כחלקת משנה 5 (להלן: "מר זליג"), 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.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בנוסף, גם בתקנות 2-3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי תובע יגיש תביעה לפיצויים בטופס שבתוספת למשרדי הועדה שבתחום מרחב התכנון שלה נערכה התכנית. תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הוגש טופס תביעה מטעמו של מר זליג ולא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת ייפוי כוחם של עורכי הדין המוזכרים לעיל, להגיש בשמו של מר זליג את התביעה הנדונה. משכך, הרי שדינה של מחצית התביעה בקשר לחלקת משנה 5 להידחות כבר על הסף.

אף אם היה מוגש טופס תביעה מטעמו של ברק זליג (ולא הוגש), הרי ללא הצגת ייפוי כוח כאמור – טענות התביעה נטענות בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים כי מר ברק זליג, הוא אשר הגיש את התביעה ביחס למחצית זכויותיו בחלקת משנה 5.

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.

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 הדברים המתואר לעיל, ומשהתביעה מתייחסת לחלקת משנה 5 כולה במסגרת סיכום ריכוז התביעות (בעמ' 39 לתביעה) – אין אלא לדחות את התביעה על הסף בקשר למחצית חלקת משנה 5 הרשומה ע"ש מר ברק זליק.

בהתאמה ולמען הסר ספק במקרה שלפנינו, רק, הגב' ברק, בעלת מחצית מהזכויות בחלקת משנה 5 בחרה להגיש תביעה לפי ס' 197 בגין אישורה של התכנית, לפיכך, אם תתקבל התביעה ביחס לחלקת משנה 5, הרי שרק הגב' ברק תהיה זכאית למחצית מסכום הפיצוי הכולל שיקבע. כך למשל, אם יקבע כי התכנית פגעה בחלקת משנה 5 במלוא הסכום הנתבע ביחס לחלקת משנה זו, קרי 2,027,000 ₪ (כמצוין בעמ' 39 לתביעה), הרי שגב' ברק תהיה זכאית לפיצוי בגין מחצית הסכום בלבד, קרי 1,013,500 ₪. שכן כל תובע זכאי לתובע ובהתאמה זכאי לפיצוי (ככל שזה יקבע) עד ובהתאם לחלקו היחסי הרשום בחלקה בלבד.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתה של הגב' ברק ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן הגב' ברק (בעלת מחצית הזכויות בחלקת משנה 5) מייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ולתגיש בשמה תביעה לפי ס' 197.

סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלכות עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעלת מחצית הזכויות בחלקת משנה 5, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים".

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובעת מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובעת – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובעת משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובעת הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובעת אינם פוטרים את שמאי התובעת מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובעת אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכנית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/ 82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובעת לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

בשומת התובעת נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 24-0011
---	--

הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובע.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 1986.

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והן אינן מעוגנות בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובעת לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובעת לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסיף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 24-0011
---	--

והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי בייעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה בייעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובעת גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובעת שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חניה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה שיידרש בגין תוספת יחח"ד שעה שתשלום זה מקוזז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החנייה מקוזזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחח"ד ולפיכך שאלת כופר החנייה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חנייה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובעת לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוענת התובעת כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

לפיכך, הביאה התובעת בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, התובעת טוענת לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין זה ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12:

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובעת. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובעת.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 6 - 2024-0011
---	--

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעת גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין נטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובעת בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרכ"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעת בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות התובעת לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוענת התובעת לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתה קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס,

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
2024-0011 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

חיזוק ודיפון). כמו כן טוענת התובעת כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובעת). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובעת נוקט בלשון מסוייגת ("עשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובעת לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובעת לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העוללות להיגרם לחלקה אשר בגינן לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדין – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי של עלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע'1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

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

כמו כן התעלמות התובעת מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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 – הכול בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05947 תת חלקה: 5
6 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05948 תת חלקה 6

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובעת: נחום דנה

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
724-0011 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל/71ב: 2,218,000 ₪.

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעת:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

36. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב



לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 4/23.

37. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

38. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובעת לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

39. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובעת אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו.

ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643:

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

40. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 0011-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

41. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

42. גורמים משביחים – שמאי התובעת אינו מביא בחשבון בתחשיב גורמים משביחים כגון:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כלי הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועה האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.
- עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 6, ברח' טוסקניני 7, ה"ה נחום דנה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעת" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 2,218,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-ציציק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעת" ו-"שמאי התובעת" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

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

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 724-0011 - 7
---	---

לעמדת התובעת מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע - לטענת התובעת אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבססת התובעת על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובעת);

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח – לטענת התובעת בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע'1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים – בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – התובעת טוענת כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוענת התובעת כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות – התובעת טוענת כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	מס' החלטה 10/07/2024 7 - 2024-0011
--	--

המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות-קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובעת אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקה היחסי של התובעת ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 2,218,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביזם תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006)).

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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 הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ' ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה 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 לתו"ב-ירושלים נ' ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

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).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (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.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעת. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתה של גב' נחום ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן גב' נחום (בעלת הזכויות בחלקת משנה 6) מייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמה ולהגיש

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בשם תביעה לפי ס' 197.

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 ברור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדין לייצג.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעלת הזכויות בחלקת משנה 6, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים.

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובעת מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובעת - חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס - כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובעת משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובעת הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובעת אינם פוטרים את שמאי התובעת מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובעת אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכסית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/ 82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובעת לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

בשומת התובעת נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובעת.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 640 (1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובעת לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובעת לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
724-0011 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי ביעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה ביעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובעת גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובעת שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חניה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החניה שיידרש בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה מקוּוּז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חניה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוּוּזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החניה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחידות ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

נוסף על טענת התובעת לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוענת התובעת כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

לפיכך, הביא שמאי התובעת בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, שמאי התובעת טוען לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6	10/07/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	7 - 2024-0011

לעניין זה ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובעת. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובעת.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעת גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין נטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובעת בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה ר' את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרכ"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 7 - 2024-0011
---	--

הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעת בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

במסגרת טענות שמאי התובעת לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען שמאי התובעת לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעת כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובעת). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובעת נוקט בלשון מסוייגת ("עשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובעת לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובעת לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העוללות להיגרם לחלקה אשר בגינן לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדיון – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05948 תת חלקה: 6
7 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

כמו כן התעלמות התובעת מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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 – הכול 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב טוסקניני מס' 7 – תיק 2024-05949 תת חלקה 8

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 27/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 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: 7085 חלקה: 10 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 7

תובעים: מצנמכר יצחק ותורגמן קרן.
בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל/71ב: 2,218,000 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71 ב' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מר רם סויצקי:

43. סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א ו- תמ"א 23/א.4.

44. מצב תכנוני קודם – בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

45. תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 19.8.4, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מבלי לגרוע מהאמור, 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.

שמאי התובעים לא עורך עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית הנטענת כפוגעת.

כאמור בפרק 13 בשומתי, יש לבצע תחשיב שווי לפני ואחרי המועד הקובע על מנת להוכיח פגיעה.

46. פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראייה ונטל ההוכחה.

כלומר, על התובע הנטל להוכיח את תביעתו. ר', לעניין זה ערעור אזרחי 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם באתר נבו): "נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה מוטל, מטבע הדברים, על תובע הפיצוי".

ור' גם ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח', (פורסם באתר נבו), עמ' 643 :

"... נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197 (א) התקיימות, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה."

47. אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית. בנוסף, אובדן פטורים ממיסוי מקרקעין אינה מהווה עילת לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

48. אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין יתרת זכויות בניה ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

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

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כלי הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועה האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.
- עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה בן ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה ע"י בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/10 חלקת משנה 8, ברח' טוסקניני 7, ה"ה יצחק מצנמכר וקרן תורגמן (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעים" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 2,218,000 ₪ (סך התביעות במקרקעין הועמד על סך כולל של 15,953,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי יעל רוזנברג-ציצ'יק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה),

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין מגורים) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

סביבת החלקה והמקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את החלקה לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע"1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

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

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

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

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמו. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 8 - 2024-0011
---	--

הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 70 מ"ר מחזית החלקה - נובעת ממספר ראשי נזק המפורטים להלן:

צמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע - לטענת התובעים אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר - המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי. בטענה זו מתבססים התובעים על הנחת מוצא לפיה השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 6,480,000 ₪ (עמ' 37 לשומת התובעים);

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38, אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה ואובדן הזכות לפטור ממס שבח - לטענת התובעים בשל עיכוב במימוש הזכויות עפ"י תמ"א 38 אשר עתידה להתבטל בשנת 2022 יגזלו מבעלי הזכויות בחלקה הזכות לקבלת פטור מהיטל השבחה לתוספת של 2.5 קומות וכי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל (שם. עמ' 28-29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 727,838 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 1,056,120 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 653,955 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 37-38);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה המהווה אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה (שם, בעמ' 29). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 175,000 ₪ (שם, בעמ' 37);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע'1, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,650,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 520,000 ₪ (שם, בעמ' 38);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה - התובעים טוענים כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, לפיכך טוענים התובעים כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 8 - 2024-0011
---	--

החלקה בסך של 2,060,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות – התובעים טוענים כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי" – בשל המיקום לתחנת רכבת "על כל המשתמע מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 32); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה ולא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרק"ל עתידה לקלוט מס' רב של נוסעים תגרום לעומסי תנועה רבים ומחסור בחניה והדבר יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר (שם); הפרעה וחוסר נוחות – רח' טוסקניני הוא צר ושקט ומיקום תחנת הרק"ל בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירים וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 33); ייקור עלויות בניה עתידיות – קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבינוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרור עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) וחוסר ודאות – לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,630,000 ₪ (שם, בעמ' 38).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה – תביעתם הועמדה על סך של 2,218,000 ₪.

ס' 197 לחוק קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006).

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

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, וכי חוות דעת זו חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-ר"ג 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 הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ' ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

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

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 ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997).

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו, 12.5.2020).

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעים. נעמוד על פגמים אלו להלן.

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת חתימתם של גב' תורגמן ומר מצנמכר ולכן אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי אכן גב' תורגמן ומר מצנמכר (בעלי הזכויות בחלקת משנה 8) מייפים את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמה ולהגיש בשמם תביעה לפי ס' 197.

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.

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.

כמו כן, סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 קובע כי ייפוי כוח שניתן בישראל לעורך דין ואשר חתימת הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעלי הזכויות בחלקת משנה 8, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים".

משמע, כל טענה לפגיעה מכל סוג שהוא, הייתה חייבת על פי דין להתבסס על עסקאות השוואה, לפני ואחרי התכנית "הפוגעת" לכאורה, המראות את ירידת הערך בשווי הנכס.

ואולם, במסגרת התביעה נמנע שמאי התובעים מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות השוואה.

אנו סבורים, כי אין בהפניה זו עליה נסמך שמאי התובעים – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2024-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובעים משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובעים הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובעים אינם פוטרים את שמאי התובעים מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה" בכל הקשור לבחינת האלמנטים המשביחים וכי לכאורה הרק"ל לא תעבוד בשבת (עמ' 24), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (עמ' 33).

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

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

לטענת התובעים אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 70 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר – המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית רובע 3, ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי (הן במספר קומות מופחת והן בתכנית מופחתת) – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מהטעמים המפורטים להלן.

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובחינה שערך, השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקה הוא חיזוק ותוספת למבנה הקיים.

בעניין זה יובהר כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 העוסקות במימוש הזכויות בחלופה של חיזוק ותוספת אין כל רלוונטיות לשטח המגרש שכן שטחי קומות התוספת נגזרים משטחו של המבנה הקיים אשר נותר זהה בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של התת"ל.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 824-0011 - 8
---	---

כמו כן, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 27.3.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בועז קוט בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר (תת"ח 1 ע"י מר פרידמן עמיר). במסגרת שומה זו קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בנייה על הקיים (שם. בעמ' 22). יצוין למען הסדר הטוב כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, שימוש שגוי בעסקאות השוואה לבחינת ההשבחה, התעלמות השמאי המכריע מן ההשבחה שנוצרה בקומת הגג החלקית, העדפת החלטות סותרות הלכות של בית המשפט העליון – ערר תא/ 82078/0522.

בהתאם לכך שהחלופה המיטבית הינה חיזוק ותוספת על הקיים, התוצאה זהה מבחינת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב החדש, שהרי בשני מצבי התכנון הזכויות נובעות מכוחה של תכנית רובע 3 והן נגזרות משטחו של המבנה הקיים אשר נותר על כנו. משכך, אין תחולה או רלוונטיות לטענה לפגיעה בפוטנציאל ו/או להלכת דלי דליה.

על כן, יש לדחות את טענות התובעים לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

בשומת התובעים נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, תקנון תכנית התת"ל אינו כולל אף הוראה אשר מאיינת את הפטור על זכויות תמ"א 38 בהיתר, לפיכך כלל לא ברורה טענת התובעים.

שנית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 640 (1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכניות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 8 - 2024-0011
---	--

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובעים לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובעים לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה (עקב הפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסיף ונציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפנינו, נת"ע- הגורם המשפה והמפקיע, שילמה פיצויי הפקעה בגין הפקעת החצר המשותפת וחלק משביל הגישה – וזאת לפי שווי ביעוד במצב הקודם ולא לפי שווי החלקה ביעודה הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי בכפל.

על כן, יש לדחות את טענות התובעים גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס.

אנו סבורים כי גם טענה זו של התובעים שגויה ויש לדחותה. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 8 - 24-0011
---	--

שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא גם בקביעת שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת, במסגרתו מתחשבים במבנה הקיים, אין לכלול מקומות חניה תת קרקעיים שכן המבנה הקיים אינו כולל קומה תת קרקעית. על כן, ברי כי גם בשימוש מיטבי זה אין כל היתכנות לבניית מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, ממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו ועל כן דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה ולפיכך דין הטענה להידחות.

במסגרת התביעה, ובהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה, נטען כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא, לפיכך אין כל תוספת של יחידות דיור ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חנייה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3 (שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (בהתאם להלכת דלי דליה), הרי שכאמור, במצב זה השימוש הטוב והיעיל הוא בדרך של חיזוק ותוספת, זאת, כפי שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל שנערכה לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה שיידרש בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה מקוזז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוזזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יחידות ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות. לחלופין, אף לו ייקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית רובע 3, הרי שבמצב זה השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו חיזוק ותוספת וממילא גם בשימוש זה אין להפחית תשלום לקרן חניה בהתאם למפורט לעיל. לפיכך, דין הטענה להידחות.

התוכן - רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 10/07/2024 8 - 2024-0011
---	--

נוסף על טענת התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוענים התובעים כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, "ניתן יהיה לאמר כי מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה".

לפיכך, הביא שמאי התובעים בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,060,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

כאמור לעיל, שמאי התובעים טוען לאובדן מקומות חניה וכן לפגיעה בשווי דירה בגין ניטרול רכיב החניה – לעמדתנו מדובר בטענה לכפל פיצוי בגין שני רכיבים זהים מבחינה מהותית.

לעניין זה ר' החלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור אשר ניתנה אך לאחרונה בגוש 7078 חלקה 9 חלקות משנה 1 ו-12.

כמו כן מדובר בטענה נעדרת כל ביסוס אשר לא הוכחה בשום דרך למעט הפניה כללית ל"מחקר דלפי" אשר אין בה כדי להוכיח את הפגיעה הנטענת.

לצד דברים אלה נזכיר כי בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הוא המבנה הקיים – אשר אינו כולל חניה לדירת התובעים. משכך, התכנית לא שינתה דבר בקשר לחניה לדירת התובעים.

אשר על כל האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעים גם לעניין פגיעה עקב אובדן חניה בגין ניטרול מרכיב חניה.

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובעים בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה נביא ר' קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 24-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 43 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול אשר קרוב ביותר לחלקה ולמקרקעין הנדונים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

במסגרת טענות שמאי התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען שמאי התובעים לייקור עלויות בניה בעתיד שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבנייני חדש (חפירות מרתף) אשר עשוי לגרום עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 33 לחוו"ד שמאי התובעים). יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובעים נוקט בלשון מסוייגת ("עשוי"). כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובע להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך.

בחוו"ד שמאי התובעים לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובעים לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלולות להיגרם לחלקה אשר בגין לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

העלאת השערה כי תיתכנה עלויות בניה עודפות אינה מרימה את נטלי ההוכחה הקבועים בדיון – ועל כן יש לדחות את הטענה כבר על הסף.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
8 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

שנית, את הפגיעה יש לייחס למועד הקובע ואילו רכיב פגיעה זה מתייחס לייקור עתידי בעלויות הבניה.

שלישית, בהמשך לאמור ובהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית לשימוש המיטבי במועד הקבוע – הבינוי הקיים – ממילא אין מקום לדון כלל בשאלת ייקור עלויות בניה, שכן אין כל בניה צפויה במועד הקובע.

רביעית, התיאום הנדרש עם נת"ע בתכנון המרתף קבוע גם במצב הקודם – מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

אשר על כל האמור לעיל, גם טענה זו יש לדחות.

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

כמו כן התעלמות התובעים מאלמנטים משביחים מובהקים הנובעים מאישורה של התכנית, ללא כל ביסוס כלאחר יד וללא כל תימוכין מצדיקה אף היא את דחיית התביעה כבר על הסף.

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול 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 מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	- רחוב טוסקניני מס' 7 - תיק 2024-05949 תת חלקה: 8
824-0011 - 8	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/מק/9146 - מדיניות דיור
9 - 0011-24	הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית

מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מסמך מדיניות בסמכות הועדה המקומית

תיאור גבולות: כל העיר

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן:

בהובלת היחידה לתכנון אסטרטגי: בשיתוף עם אגף תכנון העיר, אגף הרישוי, אגף הנכסים, אגף הכנסות מבנייה, אגף תקציבים, השירות המשפטי, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, מנהל קהילה.

יועצים:

סטודיו מיא, מיכל יוקלה, אדריכלים - ראש צוות התכנון, אדרי' אמיתי הרטוב

טל אלסטר - תכנון ערים, מחקר ומדיניות

תמי גבריאלי, גידו סגל - משרד גבריאלי סגל

ד"ר איל סלינגר - סלינגר שמאות מקרקעין וייעוץ

עפר לרנר, איתן סרבר - יועצי שיתוף ציבור למסמך המדיניות

ד"ר אמילי סילברמן - יועצת אקדמית

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו

רקע לעבודה:

- עיריית תל אביב - יפו פועלת למעלה מעשור לגיבוש מדיניות וקידום מיזמים ייעודיים בתחום הדיור
- בשנת 2008 פרסמה העירייה מסמך מדיניות חלוצי בנושא של דיור בר השגה, אשר המלצותיו הפכו ביולי 2011 להחלטות מועצת העיר באשר לדרכים בהם יש לייצר דיור בהישג יד לראשונה בתל אביב - יפו, ולמעשה במדינה כולה
- ביני לביני אושרו תיקונים 101 ו-120 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר עיגנו בחוק אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחים סחירים ואף אושרו תקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית) תשע"ה-2014 אשר קבעו כי דיור בהישג יד להשכרה הינו מטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה
- נכון להיום מאוכלסות ברחבי העיר מאות יחידות דיור בהישג ואלפי יחידות דיור כאלה נמצאות בשלבי תכנון שונים

- התכנית האסטרטגית העירונית (2017) הנחתה להכנת מסמך מדיניות דיור כלל עירוני המתייחס למדיניות המגורים העירונית על כל היבטיה בראייה ארוכת טווח ובמטרה לממש תמונת עתיד של עיר אטרקטיבית למגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לאורך כל מעגל החיים
- מסמך מדיניות הדיור שגובש הוא תוצר של עבודה שערכה כשנתיים וכללה לימוד מעמיק של מצב הדיור בעיר, גיבוש חזון ותפישה ייעודיים לתחום הדיור בטווח הקצר והארוך, ובניית כלים ליישום התפישה העירונית הלכה למעשה

לוח	מסמך מדיניות דיור - שלבי עבודה
9.20	שלב 1 - לימוד • הפקת לקחים מעבודות עירוניות קודמות בתחום הדיור • סקר ספרות בינלאומי • פרופיל דיור (היבטים פיזיים ודמוגרפיים) • סקר עמדות וצרכים בקרב תושבים
10.20	שלב 2 - גיבוש חזון ותפישה
1.21	שלב 3 - אומדן צרכים וגיבוש יעדים שנתיים
4.21	שלב 4 - גיבוש כלים יישום
5.21	שלב 5 - כתיבת מסמך המדיניות

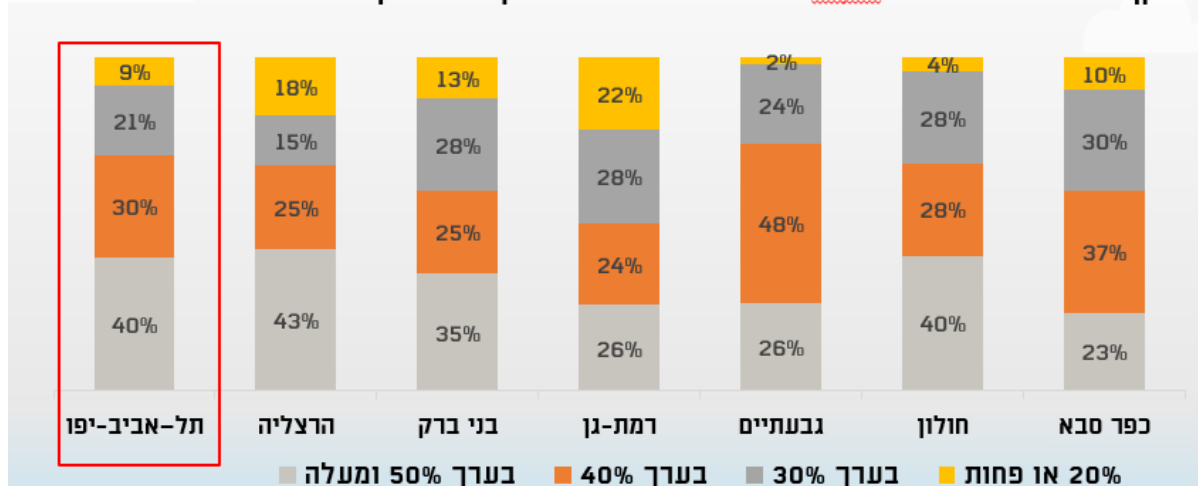
- מכלול הנתונים שנאספו בשלב הלימוד, ובראשם סקר עמדות וצרכים מקיף שנערך בקרב תושבי העיר⁴ באמצעות המרכז למחקר כלכלי וחברתי, העלו תמונה מדאיגה של תושבים, ובעיקר שוכרים, הנאנקים תחת נטול עלות דיור כבד וחוששים מדחיקה מן העיר. עפ"י הסקר, 36% ממשקי הבית בעיר, בעלי דירות ושוכרים כאחד, סבלו בשנת 2020 מנטל עלות דיור כבד והוציאו למעלה מ- 50% מסך הוצאותיהם על דיור
- התמקדות בשוכרים, המהווים למעלה ממחצית ממשקי הבית בעיר, העלתה תמונת מצב קשה אף יותר והצביעה על כך ש- 50% ממשקי הבית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור של 50%. השוכרים התבררו כקבוצת אוכלוסייה מגוונת:
 1. כשליש ממשקי הבית כוללים ילדים.
 2. כשליש ממשקי הבית הם בני למעלה מ- 40.
 3. כ- 20% מהשוכרים גרים 6 שנים ומעלה בדירתם הנוכחית וכ- 70% מהם גרים בעיר 6 שנים ומעלה.

⁴ סקר זה יבוצע מעתה באופן עיתי במטרה להמשיך בניטור ובחינה של מגמות בתחום הדיור בעיר, ויחד עם בסיסי מידע נוספים יסייע בגיבושו של דו"ח שנתי על "מצב הדיור בעיר" בדומה למקובל בערים אחרות בעולם

שכירות בת"א-יפו היא דרך חיים. המגורים בשכירות משמשים חלק ממשקי הבית לאורך שנים, ומיועדים גם למשקי בית משפחתיים ולמבוגרים הזקוקים לפתרונות דיור יציבים ובטוחים, אשר שוק השכירות הפרטי, במתכונתו הנוכחית, אינו מספק.

- מסקר דיור אזורי שערכה העירייה עולה כי נטל עלות הדיור הכבד ממנו סובלים משקי בית הגרים בשכירות, אינו ייחודי לתל אביב - יפו ומאפיין במידה רבה גם את הערים הגובלות בה

חלקן של הוצאות הדיור מס"כ הכנסות ברוטו של משק הבית בקרב שוכרים



- תמונת הראי של הצורך בדיור, הבאה לידי בהיצע הדיור המוזל בעיר, אף היא אינה מעודדת.

היצע דיור מוזל להשכרה: קיים ומתוכנן (יח"ד)

מוצר דיור	קיים	מתוכנן	סה"כ
דיור ציבורי	3,500	-	3,500
דיור להשכרה עירוני	172	3,560	3,732
דב"י פרטי	141	6,780	6,921
דירה להשכיר	93	84	177
סה"כ	3,906	10,424	14,330

היצע דיור זה מהווה רק 1.8% מהיצע הדירות הקיים בעיר (213,400 יח"ד) והוא:

- מתכלה/בעל תאריך תפוגה: בין אם בשל חוק המכר בדיור הציבורי ובין אם נוכח מכירת יחידות הדב"י הפרטי וזה הכלול במיזמי דירה להשכיר לאחר 20 שנה
- נמצא בפרישה עירונית לא מאוזנת: רובו ככולו מתוכנן בקרקע פנויה בצפון - מערב העיר

מדיניות מוצעת:

1. כללי

- תמונת המצב הקיים, כפי שנחשפה בשלב הלימוד ותהליך שיתוף הציבור חייבו התמקדות של מסמך מדיניות הדיור במשבר השגות הדיור החריף הפוקד את העיר, בדומה לערים גלובליות רבות אחרות בעולם

- סקירת מדיניות הדיור העדכנית של חלק מערים אלה העלתה כי גם ערים ללא תשתית פיזית מבוססת של דיור בהישג יד, הצליחו להרחיב באופן משמעותי את פתרונות המגורים שהן מציעות לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה, תוך שנים מספר. כל זאת, לא בהכרח בגיבוי ממשלתי מאסיבי בדרך של ביזור סמכויות ותמיכה תקציבית

% משקי בית המתגוררים בדיור מוזל בערים בעולם

וינה	לונדון	סיאטל	ת"א - יפו
60%	22%	8%	1.8%

- לאור כל זאת ביקש מסמך המדיניות למצוא את כלי היישום שיוכלו לחולל תפנית דומה גם בתל אביב - יפו והוא מציע שורה מגוונת של כלים שאת רובם ניתן ליישם מידית ובאימפקט משמעותי
- **כל פתרונות הדיור המוצעים הם מעולם השכירות במחיר מוזל ובמחיר שוק** כאשר הכוונה היא לכריית ערך ציבורי מערכי הקרקע המאמירים, שיאפשר הגדלה משמעותית של מאגר הדיור המוזל להשכרה בעיר

2. עיקרי המדיניות - כלי היישום המרכזיים⁵

2.1 הכללת דיור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

קרקע פרטית/מדינה

- שיעור יחידות הדיור בהישג יד (להלן: דב"י) יעמוד על כ - 15% בצפון ובמרכז העיר, וכ - 10% בדרום ובמזרח העיר, בדומה להיקף הדרישה הקיימת ממיזמים הכוללים דב"י במסגרת תכניות המקודמות כיום. בשונה מהמצב הקיים, הדרישה לדב"י תהא גורפת, בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור. בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית
- שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים, ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק
- להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התו"ב) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% תושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנה. הדרישה להנחה ממחיר שוק ולשיעור בני מקום עוגנה בהחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת הששית לחוק התו"ב

קרקע עירונית

- שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה ביעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן.
- מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה

⁵ בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללת

- הנחייה זו תאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר דיור להשכרה זה. משך השכירות, גובה שכ"ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב - יפו, כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה

2.2 קרן ייעודית לדיור בהישג יד (קרן דב"י)

בשיקול דעת מהנדס העיר, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדרישה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודית לדיור בהישג יד ("קרן דב"י"), בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

2.3 יצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה

עדכון חוק עידוד השקעות הון במסגרת חוק ההסדרים האחרון, בצירוף מכרזי חברת "דירה להשכיר", מכניסים לשוק הדיור שחקנים חדשים בתחום של השכרה ארוכת טווח. עיריית תל אביב - יפו מעוניינת להצטרף למאמץ הלאומי ולעודד את הקמתם של מיזמים אלה בדרך של יצירת ייעוד קרקע או שימוש בייעוד מגורים של דיור להשכרה, המפחית מערכה של קרקע סחירה למגורים ומאפשר בנייה ייעודית להשכרה ארוכת טווח (build to rent), אשר תוכל להציע דיור להשכרה יציבה ובטוחה, ראויה בהיבטי תחזוקה והוגנת מבחינת קצב עליית שכר הדירה, בכפוף לעדכון חקיקה בנושא. מיזמים אלה יאפשרו לבעלי הכנסות גבוהות, שאין ידם משגת לקנות דירה/הבזרחים שלא לקנות דירה, לשכור דירה בעיר במחיר שוק ובתנאים ראויים. יש לקוות שעם הגדלתו של מאגר דיור זה, הוא יהווה חלופה משמעותית לשוק השכירות הפרטית הקיים.

יש לציין כי הכללת דב"י בתכנית הכוללת מגורים, קרן דב"י ויצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה הוטמעו במקביל במסגרת עדכון תכנית המתאר.

2.4 הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה⁶

עיריית תל אביב - יפו מבקשת להשתלב במנגנון הממשלתי הקיים לסיוע בשכר דירה ולהוסיף סכום נוסף לזה המשולם ע"י משרד השיכון כיום. בכך יגדל סכום הסיוע לזכאים, הנמנים עם אוכלוסיות בעלות הכנסות נמוכות מאוד בעיר, ויותר בידם הכנסה פנויה נוספת לצרכים חיוניים כגון מזון, ביגוד, תחבורה, חינוך ועוד.

מסמך מדיניות הדיור, על פתרונות הדיור הכלולים בו, מהווה צעד ראשון בהרחבה משמעותית של מאגר הדיור להשכרה במחיר מוזל ובמחיר שוק בעיר, ויסייע בשימור מגוון האוכלוסיות המאפיינות אותה. אוכלוסיות אלה הן מעמודי התווך של העיר כיום, ומאגר גדל ובר קיימא של דיור להשכרה, יאפשר להן להמשיך להתגורר בה ולשמר את החוסן והחיוניות המאפיינים אותה, לאורך זמן.

פעולות משלימות למדיניות הדיור המקודמות בימים אלה ע"י העירייה:

- הבטחת תקציב עירוני לדיור

⁶ בכפוף לאישור מועצת העיר

- **הקמת רשות דיור עירונית** לייזום ותכלול של העשייה העירונית בתחום הדיור, ובכללה יישום מדיניות הדיור העירונית, שינויי חקיקה מול הממשלה, וקידום שותפויות עם השלטון המקומי, המגזר הפרטי וארגוני החברה האזרחית

נספח

תהליך ההיוועצות עם מומחים למדיניות דיור עירונית מן העולם

העבודה על מסמך המדיניות "בזמן קורונה" אפשרה את קיומם של סדרת מפגשים בזום עם עמיתים מהעולם העוסקים במדיניות דיור, עפ"י הפירוט הבא:

1. **קרוליין ויצמן**: מרצה באוניברסיטת אוטווה ומומחית למדיניות דיור בהישג יד. קרוליין נפגשה עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש מתודולוגיה להצבת יעדים לדיור בהישג יד.
2. **אלן מלאך**: עמית מחקר בכיר ב-Center for Community Progress, וושינגטון די.סי ומומחה למדיניות דיור. אלן נפגש עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך מתן הערות לכלי היישום המוצעים במסגרת מדיניות הדיור.
3. **ג'ון ווצ'ר**: ראש צוות ה-Viability Team של עיריית לונדון, העוסק בבחינה כלכלית של החיוב לכלול דיור בהישג יד בתכניות חדשות. ג'ון וצוות עובדו נפגשו עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש הכלי המתייחס לאחוז מחייב של דיור בהישג יד בתכניות מגורים חדשות.

כמו כן, התקיימה היוועצות עם גורמים העוסקים בניהול הדיור בערים נבחרות בעולם (ברצלונה, ספרד | לובליאנה, סלובניה | גנט, בלגיה) במטרה להמליץ לעירייה על הדגם המיטבי לניהול הדיור העירוני. ההמלצות הוצגו בפני הנהלת העירייה והיוו בסיס למתווה הקמת רשות הדיור העירונית.

תהליך שיתוף הציבור

לאורך העבודה על מסמך המדיניות בוצע תהליך שיתוף ציבור והתייעצות עם בעלי עניין, וכן יידוע על התהליך ותוצריו בעמוד ייעודי באתר העירייה:

1. מפגשי התייעצות ושולחנות עגולים

- התקיימו באופן מקוון ואפשרו קיום מספר רב של פגישות בזמן קצר ובנוכחות משמעותית ומגוונת
- סה"כ התקיימו שני סבבי התייעצות מרכזיים: בשלב הלימוד ובשלב גיבוש כלי היישום, בהם השתתפו:

בקרב גורמים פנים עירוניים

נציגי הוועדה המקומית, צוותי התכנון באגף תכנון העיר, נציגי אגף הרישוי, יחידת הצעירים, עזרה וביצרון ומפגשים ייעודיים עם מה"ע, מנכ"ל העירייה, מנהל אגף הנכסים ועוד.

בקרב בעלי עניין חיצוניים

מגזר יזמי - כלכלי : יזמי נדל"ן מתחום ההתחדשות העירונית ושכירות ארוכת טווח, נציגי קרנות ריט למגורים, מוסדות פיננסים, אנשי מקצוע מתחום היזמות (שמאות, ייעוץ כלכלי ועריכת דין)

מגזר המקצועי - תכנוני : אדריכלים ומתכנני ערים, נציגי החברה האזרחית (עמותות וארגונים מתחום הדיור, התחדשות עירונית ועירוניות) ונציגי אקדמיה
כן התקיימו מפגשי 'שולחנות עגולים' ייעודים שעסקו בדיור להשכרה (במחיר שוק ובמחיר מופחת) ובעדכון חוק עידוד השקעות הון

2. "פרלמנט מגורים"

- בכדי ליצור מסמך מדיניות המחובר לצרכי התושבים, הוקם "פרלמנט מגורים" - פורום תושבים שילווה את הכנת מסמך מדיניות הדיור באמצעות לימוד מעמיק של תכני המסמך בקרב חברי הפרלמנט ודיון משמעותי במדיניות המתייחסת לעתיד המגורים בעיר
- בסיוע מנהל קהילה ויחידת הצעירים, אותרו 30 נציגים מכלל רובעי העיר, המהווים, באופן יחסי, מדגם מייצג של אוכלוסיית העיר בהתייחס למגדר, גיל, וצורת חזקה בדיור (בעלים/שוכרים)
- הנציגים השתתפו בשני מפגשים פרונטליים שהתקיימו במרכזי הצעירים העירוניים בהם בוצע לימוד משותף, גובשו תובנות משלב הלימוד ונערך דיון בכלים היישום המוצעים. מפגש פרלמנט שלישי התקיים ביום 24.7.22 בזום לצורך קבלת משוב סופי על מסמך המדיניות לקראת הדיון בוועדה המקומית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי).

ממליצים לאשר את מסמך מדיניות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלה ובר : מציגה את המדיניות במצגת.
מאיה נורי : יחידות הדיור ההלו הן בבעלות מי?
אודי כרמלי : זו לא החלטה של הוועדה. צריך לעשות הפרדה ברורה בין סמכות הוועדה המקומית לסמכות מועצת העיר. הוועדה המקומית מייצרת את המצע הסטטוטורי.
מלי פולישוק : כל בנין שיש בו דב"י הניהול הוא של העיריה?
אודי כרמלי : לא. כל בנין שיוחלט על שיווקו, הנכס הוא בבעלות עירונית וההחלטה לגביו מובאת גם לפתחה של מועצת העיר.
אלה ובר : ממשיכה במצגת.
עמי אלמוג נציג המדינה : סעיף 2.1 תתקנו. יש לעשות הפרדה בין קרקע פרטית לבין קרקע מדינה. מה שיקרה בקרקע המדינה יהיה לפי התוספת השישית לחוק התו"ב. אנו מקווים ששיעור ההפחתה ממחיר השוק יעלה. יש לדייק את המספרים ולתקן את המצגת.
מיטל להבי : תסביר למה הכוונה המדינה תיתן יותר בר השגה
עמי אלמוג : כרגע המדינה מוגבלת למה שהתוספת השישית נותנת.
חגית נעלי : בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ניתן להעלות את שיעור ההפחתה ממחיר שוק.
עמי אלמוג : נושא בני מקום זה לא משהו שקשור אלינו. זה ענין של העיריה.
מיטל להבי : מה זה קרן ייעודית לדיור בר השגה? מה הסכום? מה ההגדרה? ואיך מתכוונים לאשר זאת?
אם הגשתם הצעות חקיקה אז את הצעות חקיקה תשלחו אלינו שנראה מה מקדמים.
אסף הראל : מצטרף לברכות. מדיניות מבורכת וטוב שנתחיל עכשיו. המתווה מגיע באופן פרטני להחלטת המועצה. מטריד אותי שעוד מעט יש בחירות ואולי נקבל מנכ"ל וראש עיר בדעה אחרת. למעשה אנחנו

שמים כוכבית שכל תב"ע נבחנת מחדש ואולי לא יהיה כאן דיור בר השגה בקרקע עירונית. לכן השאלה מה פוליטית על ראש העיר + והמועצה יותר קל לעשות: להפחית סעיף קיים או למסמס משהו שבמלא עובר. לכן אני ממליץ שהועדה והמועצה תיקח אחריות ותגיד שלא שמים כוכבים ושלא יחליטו תגידו שהמנכל יחליט. יש מדיניות ואנחנו עומדים מאחוריה תבוא הועדה..

אודי כרמלי: אבל היום אתה מקדם תוכניות. המדיניות נועדה לשדר מסר ברור שקוף ליזמים החוצה. אסף הראל: את המסר הזה קבלנים לא יודעים?

אודי כרמלי: אתה שוכח שבכל תוכנית נעשה מאמץ אדיר כדי להגיע ל-15% והיא מגיעה לכאן רק אחרי מסע מפרך.

אורלי אראל: כמו תקן חניה. עד שהיתה החלטה על מדיניות תקן חניה, חודשים היו עימותים עם יזמים. אסף הראל: יש כאן מדיניות אז תגידו בדב"י מינימום 15%. כנ"ל בקרקע עירונית צריך לנעוץ את הדבר ולהגיד 50% בכל קרקע עירונית. בלי החלטות המועצה.

אודי כרמלי: אנחנו אומרים בקרקע עירונית סטטוטורית 50% דיור להשכרה. במועצה אנחנו דנים באיך זה יתבצע, מה מחיר, מה עומק ההנחה.

אסף הראל: אז מה אתה משאיר למועצה 50% חייב להיות השכרה עירונית? אז יש את המדיניות העירונית. למה אתה צריך את המועצה. תחליט במסגרת העירונית במדיניות.

אודי כרמלי: זו ועדה תכנונית סטטוטורית והמלצות הועדה הזו לא נוגעות לעומק ההנחה. ההפרדה הקיימת במדיניות ביחס לנכסים בבעלות עירייה נובעת מהיות הנכס ציבורי ומחייב החלטת מועצה. ועדת תכנון ובניה מחליטה על הדרך הסטטוטורית וזה מה שאנחנו אומרים במדיניות וזה מה שאנחנו עושים כאן.. במועצה נדונים היבטים תקציביים שאינם נשקלים בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

אסף הראל: המועצה בפועל היא חותמת גומי של הדרג המקצועי וטוב שכן. המועצה היא מאשרת החלטות של ראש העיר והמנכל שיאוזנו עם החלטות המדינה וזה בסדר אבל יכול להיות שמחר הם יתחלפו. כל תוכנית תגיע למנחם והוא יחליט אם 50% או לא אז לא צריך את המדיניות בשביל זה.

אודי כרמלי: ה-50% הם לא נתונים לויכוח. הויכוח נוגע ולמתווה שיווק הקרקע ומסגרתו התקציבית. מיטל להבי: אם זה קנין עירוני אז זה 50%.

אסף הראל: למה כל פרויקט צריך להביא למועצה.

אורלי אראל: 50% זה מה שהועדה מצביעה.

מיטל להבי: זה לא תפקיד של המינהלת העירונית מה התפקיד שלה?

אורלי אראל: זה לא קשור. הועדה המקומית מחליטה במידה ותאשר את ההצעה שבכל תוכנית שיש בה קרקע סחירה ביעוד מגורים בבעלות עירונית 50% מהמגורים יהיו להשכרה ארוכת טווח. זו החלטה סטטוטורית. אתם לא יכולים להגיד מה עומק ההנחה. זה לא בסמכות של הועדה המקומית. עמי אלמוג: גם ההנחה יכולה להשתנות.

מיטל להבי: מה מחליטים עכשיו?

אודי כרמלי: עכשיו אנחנו מחליטים סטטוטורית שמאשרים מסמך מדיניות כאשר אפשר לסטות כמו מדיניות חניה. אולם מסמך המדיניות מייצר מחויבות כאשר, בכל מקום גם אם יש 3% קרקע עירונית תבוא השאלה האם צריך לתת 50% דיור להשכרה או לא, כי זו המדיניות המוצהרת והברורה. ניתן לחרוג, אבל הקו ברור. כמו שלא חורגים בתוכניות מ-15% וכמו שבקשנו 15% והעלנו ל-20%. זה בדיוק הענין - היכולת לייצר גבול ברור. לומר שכל תוכנית שתהיה בה קרקע עירונית יהיה בה 50% דיור להשכרה מראש זהו צעד מהפכני כבר בזה טמון השקעה כלכלית אחרת ממה שהתבצעה עד היום. זו החלטה כלכלית של מועצת העיר. אני רוצה להאמין שכל מי שינהל את העיר הזו טובת התושבים תעמוד לנגד עיניו. יש לזה משמעות אדירה. זו הבעת אמון אדירה של הנהלת העירייה וחברי המועצה בנושא הזה והדבר האחרון שאפשר לומר הוא שזה נתון לשינויים.

אסף הראל: אני מסכים אבל למה אתה צריך את המשפט: "מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, יקבע ביחס לכל תוכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה".

אודי כרמלי: המדיניות הזו היא בשביל התושבים. אתה מחליט כאן על כסף ציבורי, זה לא יזם פרטי. מה קורה אם עוד שנה שנתיים עוברת החלטה ממשלתית על ארנונה דיפרנציאלית שתשנה את מקורות ההכנסה של עיריית ת"א? עדיין תבקש 50%? לא בטוח. לכן זו החלטה כלכלית שהיא נכונה לזמן השיווק שלה וזו החלטה של מועצה.

אביגדור פרויד: המצגת מרשימה והשפעתה תהיה קטנה. אם הייתם מחליטים באופן דרמטי היחס בין התעסוקה למגורים הייתי אומר שאתם הולכים למהפכה. אני רואה שינוי דרמטי לו זה היה לאחר החלטה על שונים מהותי שמדבר על יחס אחר בין תעסוקה למגורים. אישית היחס היה צריך להיות הפוך רק 25% תעסוקה לפחות 55 השנים הבאות. אם באים לפשרה של 50 - 50 אפשר היה להגיע לפשרה. רק במקרה ההוא היתה השפעה לאורך זמן על יוקר הדירה על יוקר השכירות ועל מצב תושבי ת"א. תראו מה קרה בשיבה 22 דיונים גדולים אליפלט פינת אילת ומלבן מפעל הפיס. לו היו הולכים ביחס של 50-50 במקום 230 דירות היו לעיריית ת"א 350 דירות תיקחו את ה-50% הדירות בהישג יד הייתם מקבלים מספרים אחרים. אני מעריך שאם היו עושים חשבון בשנה שנתיים האחרונות היו מאות אלפי מטרים היו יכולים להיות מוטים לטובת הנושאים של מגורים. היום אני יודע שצריך תעסוקה וארנונה כי בתעסוקה זה

אחרת. החיים מולכים ע"י סדרי עדיפויות וקבלת החלטות. עיריית ת"א שהיא פורצת דרך הייתה צריכה ללכת בצעד אמיץ וקבלת החלטה במערכת היחסים בין תעסוקה למגורים.

אודי כרמלי: מסכים עם כל מילה ותופתע לגלות שעיריית ת"א בשנים האחרונות מאשרת 2 מ"ר מגורים על כל מ"ר תעסוקה. היחס הוא 66% ל-33% בגלובלי. כי מה תגיד בפרויקט התחדשות עירונית שעושים ביד אליהו 100% מגורים גם שם לעשות 25% תעסוקה, לא. אנחנו מסתכלים במקור ולא פר תוכנית ולא שנה אלא שנים. אנחנו חוזרים על היחס של 2 מ"ר מגורים : מ"ר תעסוקה זהו יחס מייצר איזון ובריא והגיוני. הראיה העירונית היא ראיה מאוזנת ומנותחת לאחר וראה את המספרים שהם נתוני ברזל של היתרי בניה.

אביגדור פרויד: אני חושב שמה שאני מציע היה משנה את היחס של $\frac{2}{3}$ ל- $\frac{1}{3}$ נניח ליחס ל-75% ל-25%. בנוסף אי אפשר להלין על יוקר הדיור והמחיה ולא לעשות צעד דרסטי. הדוגמא שנתתי היום בעיקר אליפלט פארק המסילה שיושב על אחד המקומות היפים ולא לעשות יותר דירות מגורים מאשר מסחר זה לא מספיק.

אודי כרמלי: גם אם יהיו עוד 50 אלף דירות, זה לא ישנה את מחירי הדיור בת"א.

אסף הראל: צריך להסתכל בראיה רחבה יותר. אישרת בפארק המסילה שכונה גדולה. מאיה נורי: יש להגדיל את ההיצע.

אסף הראל: אני מקבל את עמדת מה"ע. ליחידה האסטרטגית בסעיף של עבודת המשך יש לשקול מה עושים שנגמרים 25 ו-20 שנה. זה הזמן לחשוב איך לתמרץ את קבלת הנכסים לעוד 25 שנה. יכול להיות שיש לחשוב שהתמריצים של 25+ התחברו לשטחים עיקריים בתת הקרקע. איך מכפילים את התקופה הזו. בנוסף המליצו על 15% החברים בחו"ל להתחיל עם זה. אם הולכים עם מדיניות עירונית אפשר לעשות צעדים יותר גדולים אפשר יותר באורך השנים.

מאיה נורי: זה לא נכון הוא לא אומר את זה כלומר לפחות 20 שנה ואפשר יותר. אפשר ללכת עם זה לבימ"ש.

אסף הראל: יכול להיות שבמקומות האלה צריך כן לאתגר ולהגיד אנחנו מאמינים ב-40 שנה. אפשר ללכת לבימ"ש ומקסימום לחזור חזרה ל-20 שנה. בואו נדרוש את זה.

מאיה נורי: כעו"ד מה שכוונת המחוקק היתה היא שונה ממה שכתוב. כלומר אם כתוב שדיור בר השגה צריך להיות לפחות 20 שנה זה לא אומר שהוא צריך עד 20 שנה אלא לפחות 20 שנה. אנחנו יכולים להחליט שדיור בר השגה יהיה ליותר שנים ואפילו לצמיתות. בסוף נמלא מלאי ובסוף יישאר רק 10% אנחנו צריכים לשאוף שכמה שיותר דירות יהיו בנות השגה ויוצרות ודאות בשכירות.

חגית נעלי: יש פה רכיב כלכלי וכדאיות של היזמים ואיזון דירות שחוזרות לשוק.

ציפי ברנד: מה שאתם משאירים פה זו ההחלטה לטווח הארוך בהחלטה הכלכלית העירונית.

מאיה נורי: 20 שנה זה קצת מידי. זה מרגש לאשר את תוכנית הדיור ותודה על העבודה הקשה. כן צריך להגיד שיש מצוקת דיור הרבה יותר קשה בחודשים האחרונים וצריך להתייחס אליה ולעדכן את המדיניות על פיה. בסופו של דבר המצוקה האמיתית היא בשוק השכירות הפרטי. אמרתם שהשאיפה שלנו היא 8% הוא מכלל יחיד הדיור בעיר אני לא חושבת שזה מספיק. שכירות צריכה להיות אורח חיים שמאפשר לאנשים לחיות ברווחה ולהוציא סכום סביר מההכנסה שלהם על דיור. לכן חייבים לראות איך מייצרים מצב בשכירות ארוכת טווח בלי פחד שמחר בבוקר יעיפו אותנו. דיור בר השגה זה גם 5 שנים בקרקע פרטית. ברור שזה משאב מוגבל אבל ברגע שנרחיב את האפשרות צריך לחשוב על היציבות והוודאות. עוד שנה שנתיים לא יהיה איפה לגור. זה דבר חיובי ונכון לגור בשכירות. אפשר יותר פרטים על הרגולציה על שוק השכירות הפרטי? אנשים לא יוכלו לחיות ברוגע וביטחון. בגלל שהיה השינוי בחודשים האחרונים יש לשקול להעלות את אחוז דיור בר השגה. מדוע לא להחליט לבקש את האחוז המקסימלי מבחינת אחוזי הכדאיות. נושא 50% מזכויות העיריה. אנחנו קובעים שאנחנו לוקחים 50% מהזכויות של העיריה במגורים. אנחנו קובעים את האחוז של המגורים בתוך התמהיל בואו נחליט שניקח 50% מכלל הזכויות ונקבע מלא מסחר וקצת מגורים ואז רק 50% מהמגורים, אז מה עשינו פה? יש לשקול להגדיל את המכנה שממנו גוזרים את ה-50%. למה לא לגזור מכל השטח המניב.

אודי כרמלי: אחת הבעיות היא שתמיד מנסים לראות למה לא עוד. ה-50% האלה מבחינת משמעות של הכנסות עירייה היא אקוטית. מה שהובא למועצה בא עם תג מחיר שצוין. לא מייצרים צפייה למיליארדים אופציונלי. יש תג מחיר: אותם 200 מיליון ש"ל - 5 שנים. כל דבר יובא מול התג הזה. ההחלטה להסיט ממשאבי העיריה סכום כזה גדול לטובת דיור זה דבר אמיץ.

נורי מאיה: אפשר להגיד שאנחנו לא אירופה אבל צריך לשאוף שנהיה.

אלי לוי: על הזכות של ערך הקרקע את מוסיפה ערך בנוי כי את בונה ואת רוצה להחזיק את זה כדירות. כלומר כל זכויות הבניה הלכו לדירות שחוזרות אליך ואת לא מכניסה אגורה לעירייה. הלכנו להסדר ביחס ל-50% כדי שאפשר יהיה להקים ביי"ס, גני ילדים. כל מה שנבנה יהיה מהכסף הזה - מאותם 50% שנשאר כדי לקיים את העיר. זכויות זה כסף. ביתרת הכסף שהיה בונה הוא גם מתחזק את העיר. שכונות מתבלות, צריך לתקן תשתיות וכד'.

מלי פולישוק: דיברתם על קרן דב"י אבל יש עוד תועלות ציבוריות. לדוגמא קרן לשימור. האם יחויב גם קרן לשימור בנין וגם קרן דב"י האם זו הכוונה? איך זה יעבוד? יש בנין של 50 - 5 יחיד דב"י. מי מנהל את הנכס? בנין פרטי שיעבור לבעלות העיריה - מי ינהל זאת. לגבי הדיון של החלטה של נבחר ציבור וחשוב

שתהיה החלטה. זו פריצת דרך חשובה. מי שיבוא בבחירות הבאות וירצה לשנות את זה הוא יצטרך לתת דין וחשבון לציבור. לגבי האיזון בין עסקים ודיור צריך לשנות את המדיניות הרבה יותר דיור ופחות תעסוקה.

אודי כרמלי: פריצת הדרך שיש כאן היא הרבה מעבר. יש כאן הצהרה. המון רשויות ומוסדות ציבור מסתכלים על מה שאנחנו עושים ויש לזה השלכות רוחב. כאשר נסתכל אחורה נוכל לבוא ולהגיד שזו הייתה נקודת השינוי ולהבין שאלו אחת החובות של העיר. גם ממשלת ישראל צריכה להידרש לנושא. זה חלק מחובותיה של עיר: לא רק מס' מ"ר של פיתוח, אלא גם את מי הם ישמשו. זו מדיניות פורצת דרך ברמה הלאומית. למדיניות הזו היו שותפים המון גורמים בעירייה ומחוצה לה ואני מודה להם, הם באים מתוך אמונה בתהליך. לגבי נושא התמנהל שעלה כאן. כאשר באו עם נושא החניה כולם ראו מה חטפנו וחוטפים על המדיניות של 0.8, אבל היום כולם מדברים על חניה. היום מגיעות פניות של יזמים שרוצים תקן חניה אפס. זה לא היה לפני שנתיים וזה קרה כי הועדה המקומית הביעה עמדה כזו וכי הדברים חלחלו. אין ספק שמה שעכשיו נראה קיצוני, בעוד 5 שנים יראה הבסיס ואני בטוח שהמספרים של סיאטל ולונדון כבר לא יראו רחוקים. זה לא יקרה ביום, אבל המעשה שאנחנו עושים הוא משמעותי מהצד הנכסי והקנייני, כי כל אחד יודע: "לא לעולם חוסן". היום יש כסף ומחר אין. אין עיר בעולם שהגרף הצמיחה שלה רק עולה. ערים עולות ויורדות. אנחנו מקווים שזה יהיה ממותן. אנחנו צריכים לעשות צעדים אחראים והמספרים מתחילים להצטבר. זה עובד, תראו מה קרה בתחבורה עם ההפחתה של תקן החניה. פתאום הכל השתנה. זה קורה כי חלק מחובותינו היא לשנות תרבות אקסיומות. דורון ספיר: לאחר את המדיניות המוצעת כפי שהיא מופיעה בדרפט עמי אלמוג: כולל תיקון סעיף 2.1: לעשות הפרדה בין קרקע מדינה לבין קרקע פרטית. דורון ספיר: לאחר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע לפי החוק ע"י מועצת מקרקעי ישראל ולא ניתן להתנות על כך".

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית

רקע:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מס' 0025-22' - - 16, מיום 31.8.2022, בנושא מדיניות הדיור בקרקע עירונית.

בתוכניות הכוללות דירות מגורים בקרקעות **שבבעלות** עיריית תל אביב-יפו:

מובהר כי ההחלטה בדבר שיעור, כמות ואופי השימוש של יחידות דיור תתקבל באופן פרטני על ידי מועצת העיר במועד שיווק הקרקע, ולא תיקבע מראש במסגרת הוראות התוכנית. היות ומימוש התוכניות, וכנגזרת שיווק, תלוי במספר רב של גורמים שאינם בשליטת הועדה המקומית, יש לתת את הדעת לצרכי העירייה במועד הרלוונטי. דהיינו, במועד שיווק הקרקעות ובהתאם לצרכים הכלל עירוניים בעת הזו.

המלצת מהנדס הועדה:

על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור **שבבעלותה**, מוצע כי מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
10 - 0011-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

הרחבת מכללת "הנדסאים תל אביב" תוספת בשלב ראשון של 14 כיתות ומעבדות ומשרדים תוספת קומה חלקית ואגף בן 3 קומות.

1.2. מיקום: שכונת נאות אפקה מדרום לבית הספר "ליידי דייויס"



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
10 - 24-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3. כתובת: בני אפרים 218.

1.4. גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש חלק	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	570,572,576,571	714,573,578,602

1.5. שטח התוכנית: 14.636 דונם תחום אזור ההתערבות

מתכננים:

אדריכל התוכנית: יוסי בשי, "בשי אדריכלים"
מתכנן פיתוח ונוף: אריה פלנר, "פלנר אריה הנדסה אזרחית"
יועץ בניה ירוקה: "גרינר קיימות ובניה ירוקה"
יועץ תנועה: אריה פלנר, "פלנר אריה הנדסה אזרחית"

יזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

מבנה בן 2 קומות בשטח כולל של 5394 מחופה אבן.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1154 – "שינוי מספר 1 לשנת 1967 של תכנית מתאר "ל"י-שטחים מעבר לירקון"
- תכנית תא/1154א – "שינוי מספר 2 לשנת 1969 של תכנית מתאר "ל"י-שטחים מעבר לירקון"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"
- תא/9052 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בנאות אפקה א'

מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף בפינה הצפון מזרחית של המבנה הקיים, בניית קומה נוספת בכל היקף החצר הפנימית הקיימת. בנוסף, התוכנית כוללת חיפוי חזיתות הקומה הנוספת בחומר קשיח אלומיניום או HPL; הרחבת הקומה הקיימת עם חיפוי כדוגמת הקיים (אבן מצפה לבנה); ביטול הגדרות לחזית רחוב בני אפרים; יצירת תשתית למעבר ציבורי בין רחוב קהילת קייב ורחוב בני אפרים. תוספת הבינוי של כ-3,200 מ"ר מיועדת לכיתות, מעבדות, משרדים, קפיטריה, וחללים לרווחת הסטודנטים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות
גובה: כ-8.20 מטר מרחוב בני אפרים
תכסית: כ-4,500 מ"ר שהינם 30.74% מתחום ההתערבות שהינו חלק לחלקה 601, חלק מהקו הכחול כפי שהוגדר ע"י אדריכלי העיר
קווי בניין צפוני (לרחוב ע"ס ליידי דייויס): 0 מטר
קו בניין מערבי (לרחוב בני אפרים): 0 מטר
קו בניין מזרחי (לרחוב קהילת קייב): 0 מטר
קו בניין דרומי (לרחוב מבצע קדש): 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב	מצב	קיים+מוצע	קיים+מוצע	מותר - תכנית צ'
--------	-----	-----	-----------	-----------	-----------------

מס' החלטה		התוכן
10/07/2024		תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
10 - 24-0011		דיון בעיצוב ארכיטקטוני

	קיים	מוצע בשלב א'	בשלב א'	שלב ב'	
סה"כ זכויות בניה בתחום ההתערבות	13.65%	7.6%	21.25%	65.8%	270%
מ"ר	5394	3000	8394	26000	39,517
קומות	2	3	3	6	6 קומות מעל רחוב קהילת קייב
מטר	7.40	11.80	11.80	23.00	
תכסית במ"ר	3880	620	4500	7100	14,636 מ"ר מתחום ההתערבות

הדמיות המבנים



הדמיה שלב א' מצפון מערב (רחוב בני אפרים)



הדמיה שלב א' מצפון (מכיוון תיכון ליידי דייויס)

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – מעטפת חיצונית קיימת – חיפוי אבן מצפה לבן. התוספת – בניה קלה מחופה טיח בהיר. המבנה הקיים בהיקפו החיצוני מחופה אבן בהירה, התוספת שנסוגה ממישור החזיתות מחופה בחומר קשיח מסוג HPL ובחלקו בגמר בטיח בהיר. יתוכננו הצללות לחזיתות דרום, מזרח ומערב.

ב. **מרפסות** – אין מרפסות

ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- 2 יחידות צילרים יתוחמו בקירות ב-3 כיוונים לצורך הסתרה אקוסטית וחזותית. גובה המעקות יהיה יותר גבוה מהפנלים הפוטוולטאים.
- תאים פוטוולטאים ימוקמו על גג הבטון החדש ועל חלק מהגג הקיים. בשטח כולל של כ- 1,950 מ"ר.
- מתוכנן גג מעכב גר ("כחול") בשטח הגג השטוח העליון, בגג הקונסטרוקטיבי (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, וייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"ר לכל הפחות. פירוט המערכות בגג בנספח בניה ירוקה.
- אין גגות מגוננים.

2.3 אצירת אשפה

מס' החלטה	מס' התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
10011-24 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תוכנן חדר אשפה בקומה התחתונה מתחת לקפיטריה הכולל דחסנית 10 קו"ב ודחסנית קרטונים פינאי דרך רחוב קהילת קייב. בנוסף קיים בשטח מתקן לאצירת נייר ומחסן לפסולת אלקטרונית.

2.4 תנועה וחניה:

- למבנה מוצמדות 83 חניות לרכב פרטי בהתאם למדיניות חנייה 2016, אזור ג'.
- במקום קיימת חניה ציבורית מדרות, להנדסאים תל אביב הוקצו 20 מקומות חניה לא מסומנים בהסכם עם עיריית תל אביב.
- נוספו 2 חניות נכים, כך שסה"כ מוצמדות 2 חניות נכים נוספות בהתאם לתקן חנייה 2016, אזור ג'. והן מוקמו בקרבה לכניסה הנגישה.
- מתוך 83 החניות לרכב הפרטי, 5 חניות הוסבו עבור רכבים חשמליים.
- נוספו 90 חניות לאופניים, כך שבסה"כ יש 99 מקומות חנייה לאופניים יחס 1:10 סטודנטים
- נוספו 22 מקומות חנייה לאופנועים, כך שבסה"כ יש 66 מקומות חנייה לאופנועים ביחס של 1:100 מ"ר
- כביש גישה תפעולי עבור משאיות ופינוי אשפה נותר כפי שהוא היום: מכיוון קהילת קייב.
- אזור פריקה/טעינה ופינוי אשפה באזור הצפוני.
- **מקטע רחוב קהילת קייב הצמוד לפרויקט יתוכנן בשני שלבים כפי שמוצג בנספח התנועה:** בשלב הראשון- הפרויקט יתחבר למצב קיים ללא שינוי בחתך הרחוב. בשלב שני – כאשר יעלה הצורך בהרחבת הרחוב, הפרויקט יידרש לממש את חתך השלב השני בתחום המגרש שלו (ההתערבות) ולאפשר מימוש ההרחבה בהתאם למדיניות נאות אפקה א' תא/9052.
- **מקטע רחוב בני אפרים:** המדרכות הצמודות לפרויקט הורחבו ל-5 מ' משביל האופניים.
- שביל ציבורי אשר מחבר את רחוב קהילת קייב ורחוב בני אפרים, והכניסות והיציאות אליו תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה
- תוספת חניות במסגרת פיתוח המגרש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- 1. סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר הוטמע במסמכי התכנית. מרבית העצים שנסקרו, ברח' בני אפרים 218, תל אביב, הינם במצב תקין. ישנם 130 עצים מסוגים שונים. נמצא כי יש צורך לבצע כריתה של 14 עצים, העתקה של עץ פיקוס ושימור של שאר העצים בשטח. יש לשמור על מרחק מגזע העץ לעבודות הבניה לפי הנחיות פקיד היערות.
- 2. הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 24-0011

ארכי תמר אלקסנדרה - 4 יח"ד	
סיסם הודי - 11 יח"ד	
סיגלון עלי-מימוסה - 6 יח"ד	
אלביצה צהובה - 2 יח"ד	
סיסם הודי וספטים - 5 יח"ד	
סיגלון עלי-עם בית גידול - 2 יח"ד	
פיקוס השקמה - 1 יח"ד בחלקת הדשא הדרום-מערבי	

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ב. **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ג. **נטיעת עצים במדרכות:**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 0011-24ב'

1. **הצללות הפיתוח:** הצללה האמצעות שמשיות ניידות וקומת עמודים. בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל בוגרים לשימור המוסיפים הצללה.

2. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

■ שטח "טביעת הרגל" של המבנה הקיים כולל תוספת הבניה המבוקשת הינו כ- 3600 מ"ר. בקרבנו המיידית של הבניין שטחים מגוונים קיימים בשטח של כ-2600 מ"ר. שטח זה מספק הרבה מעל 15%-20% הנדרשים כשטחים פנויים מתכסית תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. כמו כן, שטחי גינון אלו ממתנים את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. וביחד עם קידוחי החדרה (המטפלים במי הנגר העילי מגגות ומרפסות), מספקים מעל ל - 50% טיפול במי הגשם היורדים על המגרש (ראה דו"ח הידרולוגיה).

ח. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר 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, ויתוכנן באזור 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 מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

4. **מערכות:**

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** חדר טרנספורמציה עילי קיים כחלק מנפח המבנה.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** יותקנו בגגות המבנים תאים פוטו-וולטאים בשטח כולל של כ- 1,950 מ"ר.
- **מתקני תשתית קיימים:** ארון מוני חשמל שאיננו פעיל, יפורק ויסולק מהמדרכה שברח' בני אפרים.

5. **מאפייני בניה ירוקה**

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** אין בניינים סמוכים הקיימים בסביבת הבניין הקיים והתוספת המתוכננת הממוקמים בתחום "מניפת הצל". ניתן לראות את העמדת המבנה בתוכניות פיתוח. יוגש נספח מפורט בנפרד.

ב. **יעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

■ בתוכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **איוורור החדרים:** הוגשה סכמה עקרונית של אוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות (ראה נספח בניה ירוקה).

ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** הוכן דו"ח תרמי ראשוני, מצורף, הכולל חישובי התנגדות תרמית של חתכי המעטפת ועמידתם בת"י 1045, סכמות בידוד על תוכניות וחתכים ומפרטי מערכת הזיגוג.

ה. **ריצוף חוץ:** השטחים המרוצפים בפיתוח כוללים ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ו. **תנאים לתחילת עבודות:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות (כולל 10 נק' לפחות בפרק בריאות ורווחה), דירוג

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
1011-0024 - ב' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ז. **תנאים לתעודת גמר:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות (כולל 10 נק' לפחות בפרק בריאות ורווחה), דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת silver לפחות.

6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאומים מול מי אביבים, תיאום הנדסי, הרשות לאיכות הסביבה, רישוי, אדריכל העיר וצוות צפון
- יש להשלים תיאום שביל ציבורי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 מול אגף תכנון, אדריכל העיר ונכסים

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד
11 - 0011-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תא/תעא/צ/985(1) - "הגן הורוד – נווה שרת"
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב בן שתי קומות: כיתת גן ילדים בקומת הקרקע, אולם רב תכליתי עם מטבחון בקומה א'. כולל הריסת מבנה קיים שמשמש כגן ילדים בעל כיתת גן אחת. המבנה מתוכנן כתוספת למבנה בית ספר קיים בן 3 קומות.

מיקום: שכונת נווה שרת – תל אביב-יפו



כתובת: רחוב הצנחנים 12, רחוב דבורה הנביאה 85,83

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
6882	מוסדר	חלק		28, 40

שני מגרשים צמודים בייעוד קרקע למבני ציבור בשלמותן, מספרי המגרשים: 28, 40

שטח התכנית: 3.3 דונם, שטח רשום

מתכננים:

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אלי מסלובסקי נופים, אדריכל נוף
יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, יעוץ וליווי בנייה ירוקה
יועץ תנועה: ליאור בר, אור מהנדסים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד
11 - 0011-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

מבנה גן ילדים שמיועד להריסה במקומו יוקם המבנה החדש, מבנה בית ספר קיים. במגרש עצים בוגרים בערכיות שונה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תא/985 – "שינוי מס' 1 לשנת 1969 של תכנית מפורסמת מ' 757"
 - תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה ציבורי חדש בן 2 קומות. גן ילדים בקומת הקרקע ואולם רב תכליתי בקומה א'. הכניסה למבנה מכיוון שביל גישה קיים שמשמש גם שביל גישה עבור בית הספר. התכנית כוללת פיתוח נופי זמני, ההתערבות בפיתוח הגנני ובעצים הבוגרים תהיה בכפוף להוראות תכנית זו ולהנחיות האגף לשיפור פני העיר והאגרונום העירוני.

נתונים נפחיים לבינוי החדש:

מספר קומות: 2 קומות
גובה: כ- 9 מטר
תכסית: כ- 220 מטר

קווי בניין:

קו בניין צפון מזרחי לכיוון רחוב צנחנים ושביל הולכי רגל אברמוביץ 0.00 מטר
קו בניין דרום-מזרחי לכיוון שביל הולכי רגל אברמוביץ ומגרש שב"צ 29 0.00 מטר
קו בניין צפון-מערבי לכיוון מגרש שב"צ מס' 30 0.00 מטר
קו בניין דרום-מערבי לכיוון מגרש שב"צ מס' 29 ומגרש שב"פ מס' 29 0.00 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מבנה מוצע	סה"כ קיים ומוצע	זכויות לפי - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	37.71%	11.86%	49.00%	270%
גובה	מ"ר 1,234.65	394	1,628.65	8,969 מ"ר
קומות	3	2	-	-
מטר	10.50 מ'	9.50 מ'	10.50 מ'	עד 40 מ'
תכסית במ"ר ובאחוז	512	210	722	1,993 מ"ר 60%

שלביות:

בניית המבנה תבוצע בשלב אחד, תתאפשר שלביות בנייה בזמן הביצוע בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.

הדמיה:



תכנית פיתוח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי
 1. העיצוב האדריכלי
 אפיון המבנים בפרויקט

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד
11 - 0011-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

א. **תיאור כללי** – בינוי חדש בצמוד למבנה קיים, תוספת הבינוי והמבנה החדש יתפקדו כמבנים נפרדים עם כניסות שונות.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – גמר טיח צבוע, צבע בהיר וצבע נוסף להדגשה אדריכלית.

חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.
ה. **מרפסות** – בקומה א' מרפסת משמשת מעבר למדרגות מילוט משני צידי המבנה- צפון ודרום. מעקה קל במרפסות לפי הפרט העירוני למבני חינוך.

נ. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

גג המבנה ישמש למערכות טכניות, יחידות מיזוג אויר, דוודים, הכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני הגג ע"י מעקה הבניין, לא יבלטו מערכות מעבר למעקה הגג.

קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה הראשית אל מבנה מתבצעת אל מבואת הגן
- מהחורשה מתוכנת דרך שירות אל תוך המגרש המובילה אל חצר השירות וחדר האשפה.

אצירת אשפה:

חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה הצפונית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

תנועה וחניה:

- תוכנית התנועה ותואמה ואושרה מול אגף התנועה .
- תקן חניה – לא תוכננו חניות בתחום המגרש, לכן תקן החניה יהיה 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה אל רחוב הצנחנים , בתיאום עם אגף תברואה כנתיב פינוי
- מתכננים 4 מקומות לחניית אופניים.
- לא נדרש רחבת רכב כיבוי והצלה .
- לא נדרש פריקה וטעינה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 21 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה : חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה : ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עצים לשימור, על ידי קומה א', גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת coverit או שו"ע מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות על פי תכנית צ'.

ט. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

פיתוח החצרות יכלול השארת כ-50% שטח מחלחל עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים. השארת אדמה מחלחלת מאפשרת חלחול והשהיית הנגר בכדי לווסת ולהקטין את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה כ- 50% משטח המגרש.

י. תכסית:

- 50% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ואו ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד
11 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- השארית 505 מ"ר שטח אדמה מחלחלת מאפשרת טיפול בהשהיה וחלחול בכ-40 מ"ק מי נגר תוך 20 דקות ועמידה על הצד הבטוח ביעד הנגר היממתי הנדרש לטיפול בהשהיה (51 מ"ק יממתי).

3. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדירוג של שני כוכבים – בהתאם למפורט בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית.

ח. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון בצמוד למבנה בית הספר אשר ממוקם ממערב. חצר הגן פונה לכיוון צפון בשל אילוצי מיקום המבנה במגרש. מתקני המשחק מוצלים ע"י הצללה כדוגמאת קאברט או שו"ע. מערכות הגג ירוכזו בהיקף הבינוי.

ט. יעילות אנרגטית

המבנה יעמוד בדרישות תקן בניה ירוקה נספח ב – מאפייני רכיבים לשיפור התפקוד התרמי של מבני בתי ספר ולגיל הרך
בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד פנימי.
התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 0.95$

זיגוג פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יהיה מסוג בידודית

בעלת העברות תרמית מקסימאלית $U = 3.2$

בחזיתות דרום מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים

שלחלן - העברות תרמית מקסימאלית $U = 3.2$

מקדם רווח סולארי – SHGC = מקסימום 0.5

מעבר אור – $VT =$ מינימום 0.7

גג המבנה: ייבנה מגג קשיח.

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 1.45$

גג מקשי שטוח ומרפסת מרוצפת מעל חללים יבודדו בעזרת לוחות קלקר בעובי 5 ס"מ. הגג בשטח של 190 מ"ר.

י. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל' ובברזים חסכוניים במים. גינון יהיה בצמחיה חסכונית במים – עצים בלבד הדורשים השקיה מועטה.

יא. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. נגישות:

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

6. גמישות:

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

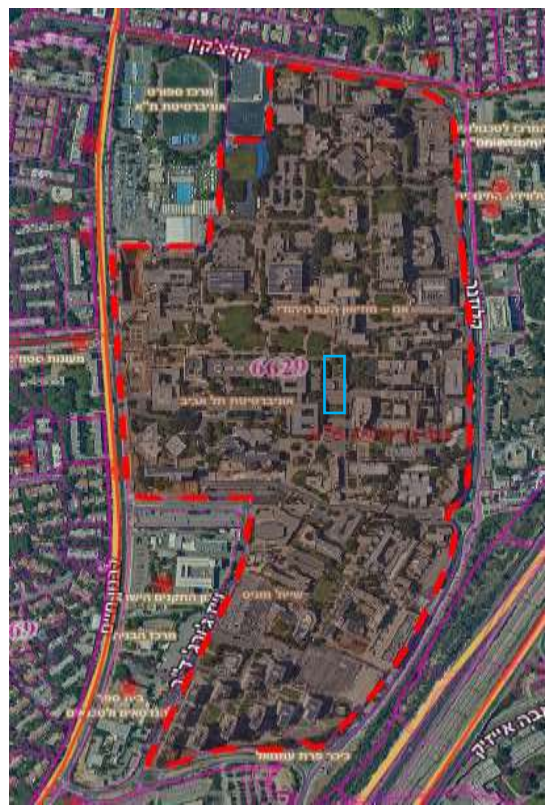
- להציג היתכנות לבינוי עתידי של תוספת קומות ככל שיידרש לאישור אדריכל העיר.
- גידור המבנה לכיוון הרחוב ומעבר הולכי הרגל ייערך בתיאום עם אדריכל העיר.
- תיאום עם מחלקת רישוי של מי אביבים

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד
11 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. תיאום חו"ד אקוסטית מול הרשות לאיכות הסביבה.
5. תיאום מול מחלקת התנועה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כתובת: קמפוס המרכזי של אוניברסיטת תל אביב



מיקום: אוניברסיטת תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מהנב

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		234

שטח התכנית : 6.495 דונם

מתכנן: עופר קולקר, קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים

יזם: אוניברסיטת תל אביב

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה דיון בהפקדה	12 - - '24-0011
--	--

בעלות: עיריית תל אביב-יפו ומינהל מקרקעי ישראל (חכירה של אוניברסיטת תל-אביב)

מצב השטח בפועל: מבנה קיים המשמש מרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה, ולצידו אנדרטה. מדרום למבנה רחבה וגינה. השטח כולו בשימוש אוניברסיטת תל אביב.



רקע:

מבנהו המרשים והמפואר של בית הכנסת והמרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה באוניברסיטת תל-אביב נחנך בשנת 1998, ומשקף את סגנונו הייחודי של מריו בוטה, אדריכל שוויצרי בעל שם עולמי. זה הוא המבנה הראשון שתכנן בוטה בישראל, והוא מעוצב כשני נפחים זהים בגובהם ובצורתם. בית הכנסת שבתוך המבנה מעוצב אף הוא בצורה חדשנית ובלתי שגרתית בתכנון ועיצוב של פריטים בהתאמה מלאה לתכנון האדריכלי, המעניקה לו, כמו לשאר החללים הפנימיים במבנה, אווירה מיוחדת במינה.

בשנת 2018 החלו עבודות לעיצוב מחדש של הרחבה שמדרום לבית הכנסת, שרוצפה באבנים מהרי הדולומיטים באיטליה, אותה אבן המחפה את מבנה בית הכנסת.

מדיניות קיימת:

אוניברסיטת תל אביב, המוגדרת כמרקם לשימור בתכנית המתאר העירונית, מגדירה במסגרת תכנית זו את מבנה בית הכנסת כבניין 'לשימור' וכן קובעת הוראות לשימור האופי המיוחד של סביבתו הקרובה, ובכלל זה האנדרטה שמצפון לו והרחבה שמדרום לו.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה
12 - 24-0011	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/2642, תא/מק/צ', תמ"מ 2/5

יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור

שטח התכנון: 6.495 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ללא שינוי ביחס לתכנית צ'.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שימור המורשת האדריכלית והתרבות של בניין מרכז צימבליסטה והאנדרטה הסמוכה לו באוניברסיטת תל אביב, באמצעות הגדרתם לשימור וקביעת הנחיות לעיצוב השטחים שבסביבתם הקרובה, ללא שינוי בייעוד הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדרת מבנה מרכז צימבליסטה והאנדרטה הסמוכה לו כמבנים לשימור.
2. קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי הפתוח והבנוי שמסביב למבנה, בדגש על חומרי הבנייה, דרכי גישה ושמירת מבטים ביחס למבנה לשימור, ללא שינוי בייעוד הקרקע.
3. קביעת הוראות לתחזוקה קבועה של המבנה וסביבתו.
4. אין בתכנית זו משום גריעה מזכויות אשר טרם נוצלו מכח תכנית צ'.

פירוט שימושים:

1. מבנה מרכז צימבליסטה: שימושים לחינוך, דת, קהילה ותרבות, תואמים את אופי ומטרות השימושים, שלשם הוקם המבנה, כפי שמפורט בתיק התיעוד.
2. המרחב הציבורי הפתוח מסביב למבנה: אנדרטת הזיכרון, השטחים המגוננים והרחבה המרוצפת מדרום: בהתאם לפיתוח הקיים, כפי שמפורט בתיק התיעוד.

הוראות הבינוי:

- א. חזיתות המבנה תישמרנה בהתאם למצבן המקורי, כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ב. עיצוב הפנים והפריטים של החללים הציבוריים במבנה יהיו תואמים לאלו המקוריים, כפי שמופיע בתיק התיעוד, ובכלל זה חיפויי הקירות, פרטי האלומיניום והנגרות, הריצוף והתאורה.
- ג. לא תותר בתחום התכנית תוספת בנייה ביחס למצב הקיים כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ד. אין בתכנית זו משום גריעה מזכויות אשר טרם נוצלו מכח תכנית צ'.

הוראות פיתוח:

- א. אנדרטת הזיכרון שמצפון למבנה, המסומנת כמבנה לשימור, תישמר בהתאם למצבה המקורי, כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ב. רחבת האבן המרוצפת מדרום למבנה תישמר על פי המצב הקיים, כפי שמופיע בתיק התיעוד.

התוכן 507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה דיון בהפקדה	מס' החלטה 10/07/2024 12 - - 0011-24ב'
---	--

ג. מצפון למבנה יישמר שטח מגוון, שיעוצב באופן הדומה למצב הקיים, כפי שמופיע בתיק התיעוד, ויאפשר להביט בחזית הצפונית של המבנה משביל הולכי הרגל, הצמוד לגבול הצפוני של התכנית.



החלטות ועדת שימור:

בישיבתה מתאריך 27.8.2018 אישרה הועדה את בקשת האוניברסיטה להכריז על מבנה צימבליסטה כמבנה לשימור בתנאי התחייבות האוניברסיטה לתחזוקה ושימור המבנה, כולל כתב שיפוי. כמו כן, בישיבתה של וועדת השימור מתאריך 21.6.2022 הוצגה תכנית לשימור המבנה והומלץ לקדמה לדיון בוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0737437		שם התכנית תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה		מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו		עורך התכנית אדריכל עופר קולקף	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☒ תל אביב יפו				☐ עירונית			
☐ כפרית				☐ יש			
☐ אין				☐ תכנית כוללת בשטח התכנית			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

לפי סעיף בחוק: 62א (ג)

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בראש לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית לשימור בניין מרכז צימבליסטה והאגדרות הסמוכה לו באמצעות הגדרתם לשימור וקביעת הנחיות לניצוב השטחים סביבם, ללא שינוי ביועוד הקרקע.	62א(ג)(13) לחוק הת"ב חתשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/מק/5000) (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - סעיף 3.1.1 (ד-ח)	שימושים כללים, תשתיות ונלווים - כלל אזורי היעוד במקום להנחיות המפורטות.	שימושים כלליים - שימושים ציבוריים סעיף 3.5.1 (א) שימושים למגורים ומסודות ציבור
התכנית משנה את השימושים בתחומה וקובעת כי יותרו שימושי חינוך, דת, קהילה ותרבות, התואמים את אופי ומטרות שלשם הוקם המבנה כפי שפורט בחוק המועצה המקומית. המרחב הציבורי המתוח מסביב למבנה ישמש לאגדרות ויכרון, שיחיים מגוונים ורחבה מרופפת		

שימור - סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למקום בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימה השימור העירונית או שנקבעו לנביחם תוראות לשימור בתכנית המבנה, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת תוראות והנאים במבנה לשימור.	בחומים לפיתוח חקקים וכפי שמפורט בתוכן התיעוד.
---	---	--	---

שימוש בסעיפי חוק בסטיות מתוכנית ומתאר - לפי סעיף 162א (7)		שימוש בתוכנית המפורטת	
תוכנית במסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א8), (א8), (א7) שבו.		קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאחר לשימור וקביעה או שינוי של תוראות לשימור.	
מחנות הסעיף		סעיף קטן (א2)	
מחנות הסעיף		סעיף קטן (א2)	

תצהיר וחתומים			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיוות) במסמך בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי	025441551		2.7.24
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארזן	2438936-9		17.2024

העתיקים

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה
12 - 11-0011-24ב'	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

תנאים להפקדת התכנית :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת אוניברסיטת תל-אביב על כתב שיפוי והתחייבות האוניברסיטה על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן כתנאי להפקדת התכנית.
5. תיקון סעיף 6.1 – יחס התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות' בתקנון התכנית, כך שיקבע יחס של שינוי לתכנית צ' לעניין השימושים ובתחום התכנית בלבד.
6. תיקון סעיף 1.8.1 'מגיש תכנית' בתקנון התכנית, כך שהועדה המקומית בלבד תרשם כמגישת התכנית.
7. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב - יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ- 5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

יזום: ר.ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.

בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

מגרש מוסר: מגורים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 0011-24ב'	דיון בהפקדה

תכניות תקפות:

א. תא/ 1200

מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
1200 התכנית המוצעת מחליפה את תא/

ב. תא/ 3444

תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי" - חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל - חלקה 122 (אינס כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו- 1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444

ג. תא/ע/ 1

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.

ד. תא/ח

קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.

ה. תא/ 2331

תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תחולנה על תכנית זו. 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/

ו. תא/2650ב'

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת 08/03/2015 הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף:
/ב תחולנה על תכנית זו. 2650/ב. הוראות תכנית תא/2650 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/

ז. תא/מק/ 5100

עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/ 5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/ 5100 ממשיכות לחול.

ח. תכנית מתאר עירונית תא/ 5000

תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית יועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות רח"ק מירב: 6.5 (6) אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:

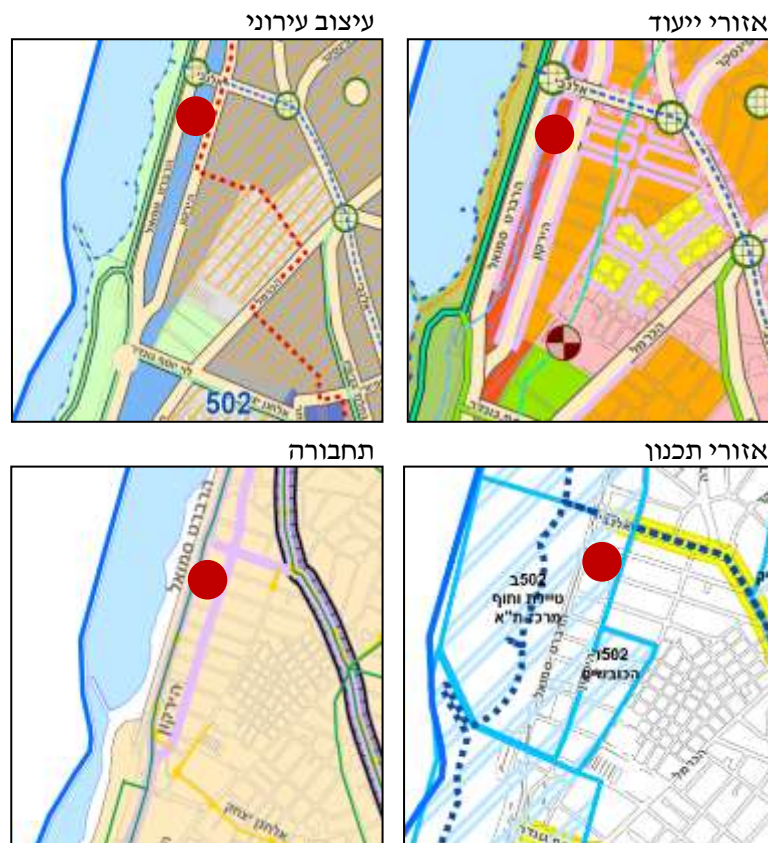
- חובת מסמך מדיניות.

- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
- (6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 13	דיון בהפקדה

ט. מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117

מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל):

זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.

- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.

בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

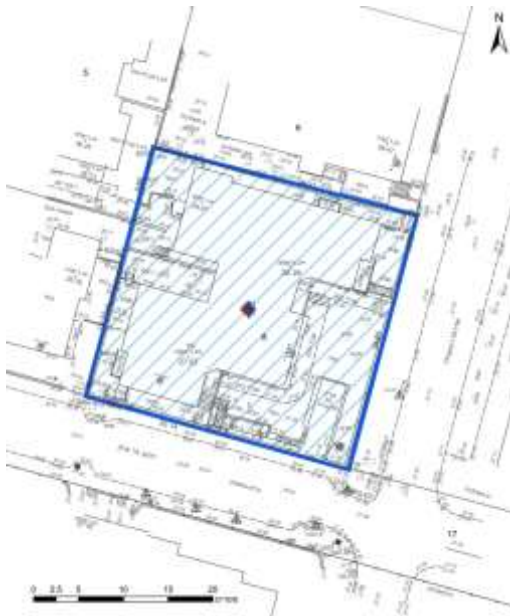
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".

3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".
4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



התוכן 52 הרברט סמואל - תא/מק/4579 - 507-0327239 דיון בהפקדה	מס' החלטה 10/07/2024 13 - 0011-24ב'
--	--



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגוון. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים, מסחר ותיירות'. השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות, בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת. **ביחס למגרש המוסר:** שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

- התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאושר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.
- התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

- התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של **רח"ק 6** משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- **60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר**. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו **1,788 מ"ר** המהווים **0.5 רח"ק** עבור שימושי מלונאות בלבד, במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- **63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר**.

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם **23,243 מ"ר** ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של **12 מ"ר** עבור כל יח"ד (**סה"כ 1,056 מ"ר**) ו- **6 מ"ר** עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 12,917 מ"ר** מתוכם **1,816 מ"ר** מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של **6,063 מ"ר**. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 8,811 מ"ר**, **88 יח"ד** לפי גודל ממוצע של **80 מ"ר** עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים **1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור**.

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל **527.9 מ"ר** עיקרי ביעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- **0.689 מ"ר** עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם **1,909.56 מ"ר**, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע **45,463 ש"ח** למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- **1,401.64 מ"ר** בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- **37.64 מ"ר** בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- **375.97 מ"ר** בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- **94.31 מ"ר** תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו **202.65 מ"ר** לפי חלוקה כדלקמן: **140.2 מ"ר** בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- **62.4 מ"ר** תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 0011-24	דיון בהפקדה

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר .
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ- 2,160 מ"ר.

תא שטח	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	ייעוד ראשי	שימושים	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים		יח"ד
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
200 הרברט סמואל	1,077	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	963	241			12
			תיירות	4,035	1,214	660		
			מסחר	80	20			
			מבנים ומוסדות ציבור	345	103		65	
			סה"כ	5,423	1,578	660	5,450	12
201 הירקון	2,499	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	6,086	1,521			76
			תיירות	5,892	1,176	1,500		
			מסחר	160	40			
			מבנים ומוסדות ציבור	590	177		115	
			סה"כ	12,728	3,514	1,500	12,555	76
סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)	3,576	מגורים מסחר ותיירות		18,151	5,092	2,160	18,005	88

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יוותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52 דיון בהפקדה	מס' החלטה 10/07/2024 11-0011-24' - 13
--	--

- ה. המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ו. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ז. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ח. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהפך.
- (4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- (5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי
- (6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב- 2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

- א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (75-60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).
- ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.
- ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכולת המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
(*) תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
בבניה חדשה : גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - - 0011-24ב'	דיון בהפקדה

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין : לרח' הרברט סמואל- לקומות הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומות הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות : תא שטח 200 :
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201 :
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה :

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו-108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה :

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים) :
- 1: 0.5 למגורים.
- 1: 15 למלונאות.
- 1: 50 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - - 2024-0011	דיון בהפקדה

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפנו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי 0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

- תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרנטור בתחום זיקת הנאה.
- זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוזי גרנטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
 - כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של $Rw=35dB$.
 -שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

- נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
 - סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
 - נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
 - קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
 - קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
 - קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
 - סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

התוכן 52 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל דיון בהפקדה	מס' החלטה 10/07/2024 13 - 0011-24
--	--

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
100%	5,847.22	סה"כ		100%	5,861	סה"כ

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	51 לפי ארנונה (מספר יחיד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליחיד	-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר	-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור	0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	-	650%
	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	-	קומות עד 25 קומות.
	-	מעל פני הים
תכסיות	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
	-	תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 24-0011	דיון בהפקדה

מקומות חניה	-	א. מגורים 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ד. ציבורי: 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.
-------------	---	---

מגרש מוסר :

נתונים	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	מצב מוצע
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 201, 200.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- ממזרח - רחוב הירקון.
- מצפון - רחוב יונה הנביא.
- מדרום - רחוב גאולה.
- ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:

- ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

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

מגרש 201		מגרש 200	
מגורים	76 יח"ד	מגורים	12 יח"ד
מלון	175 חדרים	מלון	140 חדרים
מסחר	160 מ"ר	מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר	מבני ציבור	345 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאליים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 201		מגרש 200	
חניה ליחידת דיור	0.5:1	חניה ליחידת דיור	0.5:1
38		סך 6 חניות	

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 13	דיון בהפקדה

1: 15	סך 9 חניות	1: 15	חניות לחדרי מלון
1: 0	סך 0 חניות	1: 0	תקן 0: 1
1: 100	סך 4 חניות	1: 100	מסחר
סה"כ	19 חניות	1: 100	מבני ציבור
		סה"כ	56 חניות

- 2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.
3. הולכי רגל
- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
- 3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
4. רכב דו גלגלי
- 4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה.
- 4.2 בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. נגישות וחניונים
- 5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
- 5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
- 5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. מערך תנועה היקפי
- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. סיכום
- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. חלקה המערבי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 10

יח"ד מצב יוצא: 12

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 4564 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 \times 4564 / 7001) = 26.0\%$

שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(26.0\% \times 1077) = 0.28$ דונם

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 13	דיון בהפקדה

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא: 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 \cdot 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(28.8\% \cdot 2.828) = 0.815$ דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, תירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יורגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ גירונת	☐ קפריית	☒ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מרות הסעיף בחוק		
התכנית עובדת ברחובות נאולה מדרום, ויהודה הגבול מצפון, חירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התכנית הינו כ- 6 דונם. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הנוגד בחברות הרחבות ודרישים וקביעת זיקות הנאה. חבירו: כולל של מנדלים מעל קומות מסד שיגור דופן מנילה לרחוב.	62 א. (ג) חוק התכ"ב/תשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 2016)		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט לחלו.				
חשאיס בחם התוכנית המפורשת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
☐	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2502- טיילת מרכז תל אביב, מוטח מוטח מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	5.3.1 תוראות מתחם חופי עיגון ציר ירוק מקומי בתמסך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף רח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות כסוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.	+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר חירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה. +
☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	סימון המתחמים לפי אחי' ממשלכ התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי	סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם	+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף *
☐	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית רבת קומות אזור מוטח מלונאות	* אזור מגורים בבניית רבת קומות - סעיף 3.2.5 סעיף 3.2.1 (א)(1)	+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטת מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הדברט סמואל ולרח' הירקון	סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית	התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסתירות במוצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכניות מאושרות. תתבסס שטח ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.5 א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1. שימושים כללים - מלונאות ושימושי ציבור מבונים	התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומות קרקע מסחריות. התוכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות
קביעת שטחי בניה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטת מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות 3.1.3 ג - תועלת ציבורית	+ שטחי הבניה + בפרייקט גגורים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגירוד זכויות ממבנה לשימור.
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זהיו גאוגרפי	3.1.4 ח' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

	ומלונאות מעבר לר"ק			
	3.1.4* (נ) מצללות או סככות על צימושים עד רח"ק אחד			
	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים 3.1.5 -	
	+ שטחי הבניה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים כחול 50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)	
	+ התוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות	4.2.2 (ב)		
	+ התכנית תואמת תוראות הבנין של מסמך המדיניות הכללות מריכב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים	4.2.2 (ג) - קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מרחית 6 מ'		
	+ נספח מינוי נספח תחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי			
	התוכנית מגדירה קווי בניין לקומות הקרקע לקומות העליות ולמגדלים	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני 4.2 - חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))
	התוכנית קובעת זיקת הנאה וחוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקו הבניין			
	מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים			
	בהתאם לחו"ד אסטטיטגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשטחים מובנים לצורכי ציבור	מחוז התקנות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט 4.1.3 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: (אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסקידי תכנית החוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות למבני ציבור

התוכנית קובעת זיקות הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדיר				
התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה	3.6.14 ב - הענדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8 מ' ברחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	
בהתאם לחוות דעת תחבורתית	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל ורכבי אופניים 3.8.2 ד. ס"ק 3 - קו תבנין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו תבנין הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר	נסמח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+	4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית - (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר מצד שני (ח) תכנית תמאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 - חוות דעת תכנונית		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
בהוראות התכנית התייחסות לתקני בנייה ירוקה				

עמ' 35

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שב.	
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה כרשות שירותית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איתוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א6)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חספת קרקע והדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438926-9		1.7.2024

ת.ז. 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 52
13 - 10011-24ב'	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 3. חתימה על הסכם תועלות וציבוריות והפקדת לקרן השימור
 4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק	6, 9-12, 14, 18	4, 13, 22
7011	מוסדר	חלק	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67
7041	מוסדר	חלק	27, 29-37, 57, 59	28, 42-43, 56, 60-61
7112	מוסדר	חלק	1-2	36

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית
מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24'

ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
טל איל אדריכלות - שימור
רקפת הר גבאי - אגרונומית
לשם שפר - איכות סביבה
י. לבל - תשתיות
BFKS - רונן רוזנטל - שמאות וכלכלה
אמת מידה - מדידה
מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו
יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.



* ראו נספח א', טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:

מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחוף חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת' א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.

המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
---	--

בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.

במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח' זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח' המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח' ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו. מבנים לשימור:

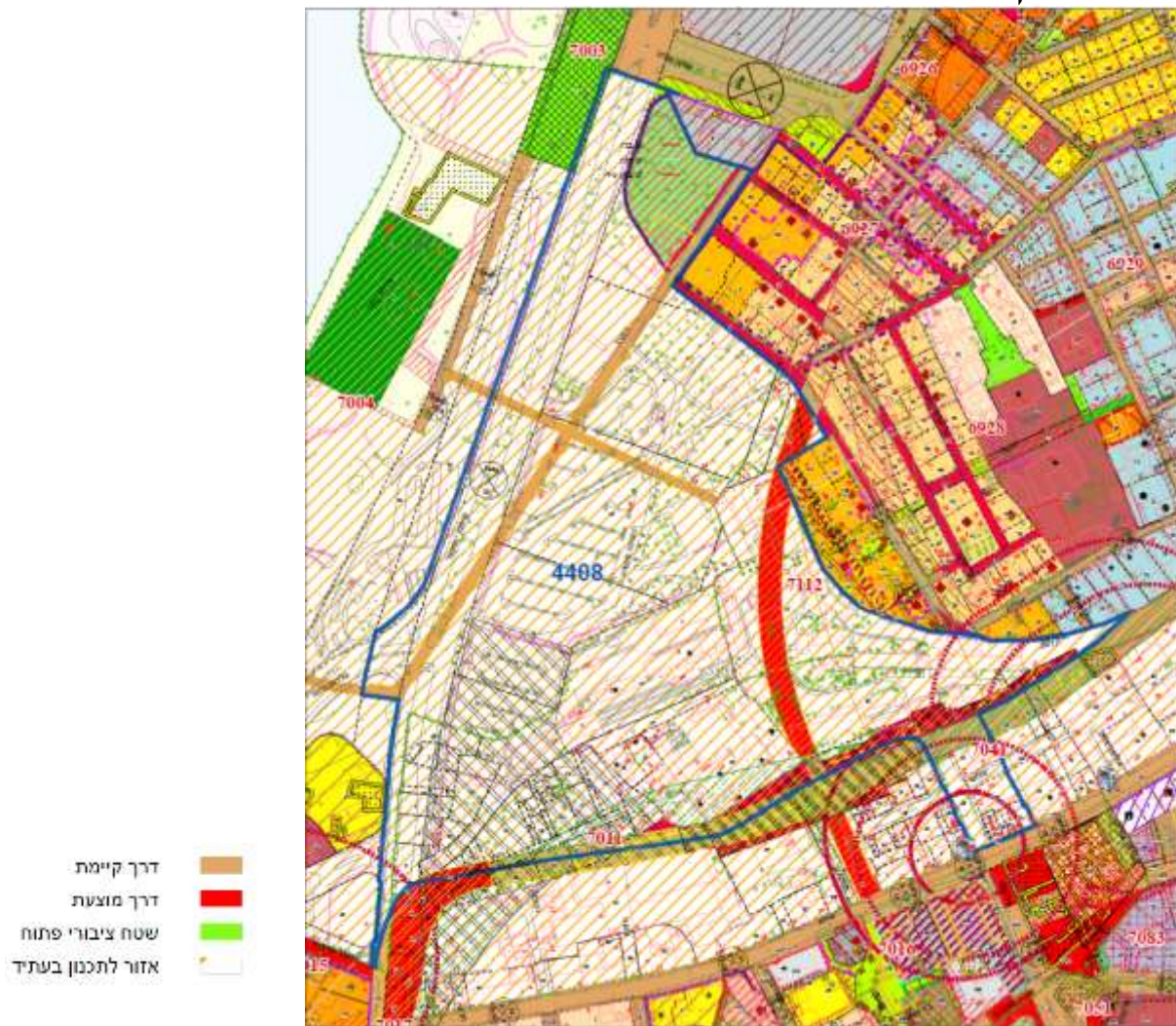
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורית - "מתחם התחנה" (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב') ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל (לשעבר) - מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור: מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת. את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה. במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 –



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים



תכניות מקומיות:

- תא/1200 (1975): שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008) - "רכבת קלה תחנת אליפלס": התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלס- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.
- תא/2650 ב' (2008): התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

תכניות מחוזיות וארציות:

- תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.
- תמ"מ 1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ"א).



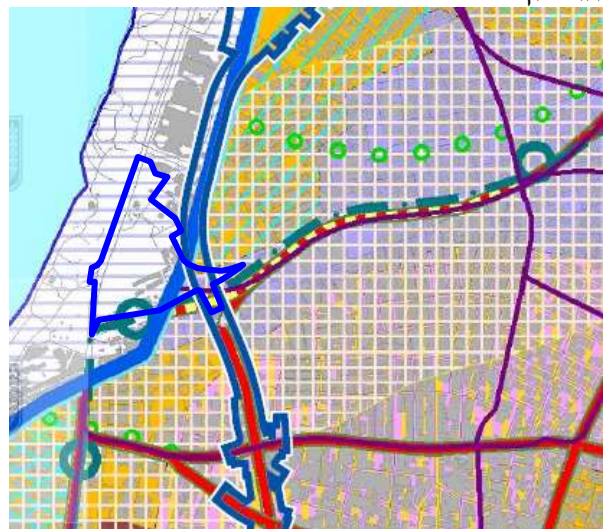
תמא 13 – תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב.
תמ"א 4/13 – חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995)
 שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.

תמ"א 13:

- שטח ישוב
- שטח ציבורי פתוח
- חוף רחצה
- אזור תיירות ונופש
- אתר לאומי
- אתר עתיקות
- דרך ראשית קיימת



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20
העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד:
 - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
 - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
 - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
 - מוסד ציבורי עירוני

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24ב'	דיון בהתנגדויות



• **נספח עיצוב עירוני:**

- מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
- גובה בינוי: עד 8 קומות.
- ציר ירוק
- המשך רחוב שלבים



• **נספח תחבורה:**

- המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת
- תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

- יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).

המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע. חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים. חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים. העקרונות התכנוניים:

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - - 0011-24
--	---

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.
- 2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.
- חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
- קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
- 3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי ליצור שינוי בטווח המידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.
- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
- 4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
- ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.
- המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- תא/5000: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- תא/5016 מרחב לפיד – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה, המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה המקומית בתאריך 24.3.2021
- תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.
- מרחב ולוז'ין תא/4743 – תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- תא/3501 (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאל"י". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- תא/9032 מדיניות המסילה – אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
- שצ"פ המסילה – שצ"פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ"פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - 0011-24	
--	--

- בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:
- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
 - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנוודתיות גבוהה.
 - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.
- מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור.
- שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020



מטרות התכנית:

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התוויית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה

תשריט ייעודי קרקע מוצע



התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24 ב' -



תכנית בינוי



מבט מדרום



1. יעודי קרקע:

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע"י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו-B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח A423-A401 , B404-B402

תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן :

1. שימושים : שימושים ציבוריים בדגש על צרכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים. בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין :
- קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.
- בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות :
- בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.
- ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו-17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

כיכר עירונית : תאי שטח B603-B602 , A610-A604

הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24'

2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

שצ"פ: תאי שטח A601-A603, B601

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ"פ המחברת בין שצ"פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ'ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 602B, 601A, 601B ויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 603A, 601B.

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבנים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשנייה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן, המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:

- א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
- ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
- ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
- ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
- א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.

זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24

6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:
- א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.
- ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.
7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.
8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.
9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

- לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.
- תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.
- תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.
- תאי שטח 514-516 יוצמדו לתא שטח 203.
- תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.
1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח 930 (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.

1. קווי בניין:
- לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - '24-0011	דיון בהתנגדויות

2. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
3. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
4. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
5. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
6. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
7. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
8. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-651

- סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.
- בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.
1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
 2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
 3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
 4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.
- אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

מספר קומות	מספר יח"ד	(% מתא שטח)	גודל מגרש כללי	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת
	201	מגורים ותיירות	2794	(1) 16624	79 (3) 7
	202	מגורים ותיירות	3182	(1) 17581	105 (3) 7
	203	מגורים ותיירות	941	(7) 5646	85 (2) 7
	204	מגורים ותיירות	1684	(8) 8588	77 (3) 7
	205	מגורים ותיירות	2811	(8) 14336	123 (3) 7
	206	מגורים ותיירות	2075	(8) 10583	100 (3) 7
	207	מגורים ותיירות	3039	(10) 15499	90 (3) 7
	208	מגורים ותיירות	2307	(1) 11766	62 (3) 7
מגרש A	A401	מבנים ומוסדות ציבור	2026	(12) 3039	85 (13) 2

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש כללי	מספר קומות	מספר יח"ד	(% מתא שטח)
		100	(14)	194	מגרש A	A402	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	135	מגרש A	A403	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	251	מגרש A	A404	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	158	מגרש A	A405	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	164	מגרש A	A406	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	102	מגרש A	A407	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	506	מגרש A	A408	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	337	מגרש A	A409	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	313	מגרש A	A410	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	120	מגרש A	A411	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	117	מגרש A	A412	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	505	מגרש A	A413	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	497	497	מגרש A	A414	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	137	137	מגרש A	A415	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	447	447	מגרש A	A416	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	613	מגרש A	A417	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	136	136	מגרש A	A418	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	229	מגרש A	A419	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	894	מגרש A	A420	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	824	824	מגרש A	A421	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	331	331	מגרש A	A422	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	496	מגרש A	A423	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	215	מגרש B	B401	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	493	מגרש B	B402	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	139	139	מגרש B	B403	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	455	455	מגרש B	B404	מבנים ומוסדות ציבור
7		50	(12) 44096	11024		930	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מס' החלטה 10/07/2024 0011-24 - 14	התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות
--	---

מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש כללי	מספר קומות	מספר יח"ד	(מתא שטח)
	סה"כ יחידות		תמהיל השימושים הסחיריים	שטחי בנייה כוללים על קרקעיים	שימוש		<סך הכל>
	695		29%	28,965		מלונאות	
	640		65%	65,500		מגורים	
			6%	7,136		מסחר	
				52,762		מבני ציבור	
				154,363		סה"כ	

הערות ברמת הטבלה:

- התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות ו-6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.
- ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (2) 15% משטח המבן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
- (3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ' מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ"פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
- (7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומות מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (13) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
- (15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:
- פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.
 - תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.
 - ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.

ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.

ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינות, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.

ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.

ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצגו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.

ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.

יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.

יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.

יד. קביעת שלביות בינוי

טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות :

א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.

ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.

ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגובה מבינהם.

ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.

ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : ראה פרק מרחב שימור.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24'	דיון בהתנגדויות

3. מרחב השימור :

4.1 מבנים ואלמנטים לשימור :

- א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.
- ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התייעוד ובאישור מחלקת השימור.
- ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.
- ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.
- ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהי פתחים, חומרים וכו'.
- ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.
- ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור
- ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
- י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
- יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
- יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
- יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקזה.
- יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.
- טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.
- טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650 ב.

4.2 הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור :

- א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.
- ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.
- ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.
- ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמוך למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - 0011-24'	
---	--

ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 בניה חדשה במרחב השימור :

תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכסית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ"ר

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה זו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה. חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים יעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איזורר המרתפים יהיה דרך ארוכה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקזה מבד .

3.4 הוראות כלליות למרחב לשימור :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 10/07/2024 14 - 0011-24'
--	--

לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות
- ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

- ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

2. עצים לשימור:

- א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.
- ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא.
- ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש.
- ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

- ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה. 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.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח"ד, למסחר 0- חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בטי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח. מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.

ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור:

א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.

ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובטי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 207-208, 718 :

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24ב'
--	---

כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצירלס קלור.

א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 207-208 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.

ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.

ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחזו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:

רעש:

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

איכות אוויר:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

מיתון רוחות ואקלים:

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התייחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24'
--	--

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין.
שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד

בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

זיהום קרקע וגזי קרקע:

א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת"א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה
ב. בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:

פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחייבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
 - א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
 - ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
 - ג. הגשת מפרטי מערכות האורור של הבניינים.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - '24-0011	דיון בהתנגדויות

- ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.
8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
 2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
 - א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
 - ב. שיפוץ המבנה הקיים.
 - ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
 - ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שייקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות אחודה.
- הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
- ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

תנאים למתן היתר במרחב השימור:

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.
 3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי רגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.
4. שלביות התכנית -

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומרחב השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות	תכנית עיצוב ופיתוח כוללת הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותיירות והשטחים

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון הציבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסדת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652 (שצ"פ)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

סטיה ניכרת:

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניווד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

מימוש תכנית: שוטף.

הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור:

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

ועדת השימור:

התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18. החלטה: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

חוות דעת תנועתית מתאריך 2.7.2020:

להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה):

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

להלן ההנחיה בסעיף:

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:

א. רקע:

תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר. התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית. חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן: הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים. תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימולציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת

- ב. מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.
- ג. חיבור לשכונת נווה צדק: התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.
- ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית: בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל. כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות). תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.
- ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה: הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים), תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה. זאת בנוסף לזיקות הנאה לה"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים. תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים. תקן חנייה: עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה: מגורים: 0.5:1, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

1. הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה: להלן ההנחיה: "יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים".
2. ההתייחסות בתכנון:

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.

כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.

מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.

התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.

בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות. לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה לה"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית. המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת להלן ההנחיה:

"ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית

1. מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. – בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
 - (א) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
 - (ב) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית
 - (ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"
2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת המונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי.

ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

• הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התוויית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות. הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.

בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה לה"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.

קיימים חסמים מסוימים בשכונה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח לה"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - '24-0011	דיון בהתנגדויות

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה :

- חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.
- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
 - יש להציג את אישור המשרד להגה"ס לסקר ההיסטורי.

חו"ד היחידה האסטרטגית, מתאריך 14.6.2020 :

מאזן שטחי הציבור

שטח נדרש נורמטיבי (דונם)	שטח מוצע בתוכנית (דונם)	פער
8.4	8.4 ¹	0
15.5	34.4	+ 20
23.9	42.8	+ 20

(1) השטח ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

מסקנות והמלצות

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם, המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד "מסחר ומבני ציבור" לכ- 7,600 מ"ר (לעומת 2,500 מ"ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.
- (ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)
3. השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת ביי"ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב"ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של ביה"ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של ביה"ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.
- 4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000 :

ציר ירוק עירוני – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13 ב'2/5'), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ"פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ"פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ' וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ"פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ')

רח"ק מעל 2.7 למבני ציבור – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1 ב'-) בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

רוחב מדרכות (תכנית המתאר סעיף 3.6.14 ב') רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות) – למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק"ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24'	דיון בהתנגדויות

הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ"פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן. ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ' וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

מפרידן – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3 א'ג' קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת"ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק"ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע"ן עד להשוואת הגבהים ביניהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

יחס המרה לחניות הציבוריות בצ'רלס קלור - בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג' הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ'ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צרלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות) כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח"ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2)) תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר. גודל יח"ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ"ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

נספח א' טבלת בעלויות:

גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות לפי מדידה	בעלים
7004	6	7630	מדינת ישראל - בשלמות
7004	13	1841	מדינת ישראל - בשלמות
7004	14	664	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	9	13180	מדינת ישראל - בשלמות
7004	10	12570	מדינת ישראל - בשלמות
7004	11	7891	מדינת ישראל - בשלמות
7004	4	19666	לא הוסדר
7004	22	10507	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	12	1869	מדינת ישראל - בשלמות
7004	18	423	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	54	4459	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	39	6109	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	47	11650	תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות.
7011	40	512	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	41	220	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	42	662	מדינת ישראל - בשלמות
7011	43	468	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	44	532	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	57	977	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	11	353	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	10	193	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	9	523	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	27	9910	מדינת ישראל - בשלמות
7011	21	294	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	22	97	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	23	119	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	24	1188	רשות הפיתוח - בשלמות

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - - 24-0011	דיון בהתנגדויות

7011	67	595	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	1	62	מדינת ישראל - בשלמות
7011	2	223	מדינת ישראל - בשלמות
7011	3	517	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	4	230	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	5	1008	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	6	172	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	7	348	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	8	572	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	25	146	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	26	103	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	28	120	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	29	124	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	30	122	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	31	386	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	32	327	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	33	406	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	34	698	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	35	465	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	36	363	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	37	876	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	38	144	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	56	279	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	58	114	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	59	153	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	60	168	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	68	812	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	69	141	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	59	998	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	57	6712	רשות הפיתוח - 210/2592 מדינת ישראל - 2382/2592
7041	42	536	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	43	3491	פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליה, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצי דוד, קצי רוני, אטרקצי ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי , זונשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספיאן לילי, אטרקצי דוד, אטרקצי רוני, אטרקצי נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן.
7041	61	312	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	28	1040	רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם
7041	56	4149	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	60	755	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7112	36	14496	מדינת ישראל - בשלמות
7112	2	105	רשות הפיתוח - בשלמות
7112	1	68	רשות הפיתוח - בשלמות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 4408 תאריך (מספר מבחן) 507-0341469		שם התכנית מרחב מנייה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	פרוץ התכנית אדרי' אלי דרמן
תחילת התכנית: הודעה				
סוג הודעה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ יריגילי' (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	תכנית כוללת בשטח תחבית
מוסד התכנון המוסמך להסדית את התכנית ולהאשרה				
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח
החוקר: ד"ר יעקב גורן, מנהל המכון לחקר המורשת היהודית, תל אביב.	מס' הדפוס: 1000 לשנת ה'תשס"ה מס' הדפוס: 1000	מחיר: 100 ש"ח

עמ' 47

החובבים שהיו נדרשים במדיניות.				
+ קיים אישור תועדה לשימור עירונית 15.4.2018	סעיף 4.3.1			
+ התכנית קובעת יעד לכיכר עירונית במתחם לשימור וכוללת שימור וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חבוללים את תחנת הרכבת וזעזעמות מבני מלאכת היסטוריים, משילת הרכבת ואלמנטים נוספים.	סעיף 4.3.2 חוראות חגבלת גיח במרקם חבני לשימור			

+ יעוד מבאיית: מגורים ותירות מסחר ומבנים ומסדות ציבור מבנים ומסדות ציבור + (התכנית קובעת 30% מלונאות) + חוסר הציבורי: ייבוא על מגרש ביעוד שטחים מתוחים ומבנים ומסדות ציבור אשר מורחב ב-6 דוגם נוספים במסגרת התכנית. + רחוב חציר העירוני נשמר ברובו הנדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנת ומזיאון בתי האוסף לשער, נטישת, שבייל, חליכת האומנים. התכנית מציגה צירים וירוקים נוספים להשלמת תרשת הירוקה לכיוון חים. + כיכר עירונית, מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח חביכר העירונית ומתוהים תאי שטח נפרדים, בביכר העירונית ויותר מיתוח המרחב ציבורי בלבד + סעיף 3.4.3 + בהתאם לסעיף 1.4.11	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי - מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוסד מלונאות- למחות 30% מלונאות סעיף 3.4.3.1 (א) שימושים למסדות ציבור 3.4.3.1 (ב) שימושים נוספים, מסחר 1, בכפוף לסעיף 3.4.3.1 (ג) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שחם מקרקעי ישראל או במעלות רשות מקומית יותר עד ל- 20% משטחי תכנית חסותרים למבני ציבור ובכפוף לשימוש שטחי בניה למבני ציבור סעיף 3.4.3.3 כיכר עירונית- סעיף 3.4.12 סעיף 3.4.3 בהתאם לסעיף 1.4.11	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מוסד ציבורי עירוני חדש ציר ירוק עירוני רחוב עירוני מוצע חזית מסחרית קו סביבת חופית בהתאם לתוכן	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6
+ במגרשים הסחורים תוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי	שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד) סעיף 3.2.3 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים שימושים כללים 3.1.1 (ז): שימושים לרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6

מס' החלטה 10/07/2024 0011-24 - 14	התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות
---	--

	מוסד ציבורי חדש	בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.1.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1 בכפוף לסעיף 3.1.1(א) חקובני כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי חבנית המותרים למבני ציבור ובכפוף לשימוש שטחי בניה למבני ציבור שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ג): ייעוד למבנים ומסדרות ציבור	+ + הוצגו כוללת מגרשים ביעוד למבנים ומסדרות וציבור
קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסים וקביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מוסד ציבורי חדש	לפי טבלה 5.4 אזור 502 מרטה טולונאות- רחיים מורבי 6 סעיף 3.2.3(ג) על מגרש מני העמידות לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם סעיף 3.1.1(ב) בדיוק חסנונית מוקדמות לקביעת רחיים השונה מ- 2.7 לפי סעיף 2.5.3(ג) תמשיך לחול תכנית נושאות	+ רחיים 6 + צימיות מוצעת 26 יחיד לדונם נמו + בשטח ביעוד מבני ציבור יוקבעו שטחי חבנית לשימושים ציבוריים לפי תכנית
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המורבי - 3.1.4 פרוט 6 הורחישים לפיהם הועדף רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיכוי נאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4(ג) מרפסות למלונאות ומגורים לפי סעיף 3.1.4(ג) ביעודים לשימושים ציבוריים רחיים נוסף למעללות או סככות על (יבנו עם גג היצור סיכך מלא ללא קירות)	+ +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בתחום לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי חבנית חסותיים מעל חקרקע סעיף 3.1.5(ג) חסות תיון ציבורי ומקלט ציבורי	+ +
קביעת גובה חבנית חוראות בדיבר עיצוב 'בניה נקודתית חייגה' לשכונות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בגשפת העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מורבי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי שפת העיצוב העירוני עד 8 קומות עליות מעל מספר הקומות בגשפת העיצוב: בהתאם לחמטות התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	לפי סעיף 4.2.2(א) מספר קומות בתחום לשפת העיצוב סעיף 4.2.2(ג) גובה חבנית - גובה קומת טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ' סעיף 4.2.2(ג) קומות גג חלקיות	+ קומות עד 7 קומות + קומות גג חלקיות + +
קביעת חוראות בדיבר עיצוב עירוני - פרט 6.1 חוראות כלליות (4.2.1) חוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת תענים.	כלל שטח התוכנית	תכנית עיצוב 4.2.1(ג) בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) תחזיות בדבר נטישת תענים (4.2.4)	+ + +
תקנות לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 4.1	+ חסותיות תואמות מוגרפות לצרכי ציבור שחוכנת על ידי היחידה האסטרטגית
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	לפי סעיף 3.1.1(ג) חוספת יעוד למבני ציבור, לפי סעיף 2.5.3(ג) תמשיך לחול תכנית נושאות	על המגרשים ביעוד מבני ציבור יחולו

3.8.1 (א) שביל אופניים	נסיפת תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנחשאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מועיץ (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) מניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
3.8.1 (א) אזור העדפת חולכי רגל		
3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית		
3.8.2 (א) דרך מקומית		
3.8.3 א' ו- ג' הפרדה מפלסית		
3.8.4 סימון קווי מועיץ		
3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לשיעף 3.8.6 (א) ו-1 (ב))		
3.8.7 תקן חניה		
3.8.8 נתיב		
4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית 4.3.1 (ב) סקר שימור 4.3.1 (ד) בדיקות מקדמיות 4.3.1 (ה) תיק תיעוד מקדים לכל מבנה או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאחר כותאי להפקדה 4.3.2 מרקם בנוי לשימור 4.3.3 אתר לשימור	מרקם בנוי לשימור: על פי נסיפת העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: חבלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית חסושת, או בתכנית מאושרת	שימור - שיעף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)
בשטח חקבוע המרקם בנוי לשימור התכנית לא מוסיפת יותר מ-6.5 רחיק ולפונך לא נדרש מסמך מדיניות.		
התכנית כוללת מבנים הסוגרים לשימור על פי תכנית 2650 וחתכנית קובעת את מבנה השתנה והמחוזותן כאתר לשימור.		
תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.1 חדאול וסציה על דרך עורקית עירונית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - שיעף 4.6
בגית ירוקה		
ניקוז 4.6.4 (א) תכנית פנייה למי נגר ביוב 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות - שיעף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:

שימוש בתוכנית המפורטת	
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (א) (1)	אחדות חלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א) (4)	קביעת או שינוי בקו גבולות הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א) (5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א) (13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לטוב לשימור וקביעת או שינוי של חוראות ל'אחר לשימור' לפי המפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (16)	קביעת חוראות לעניין חריגות מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר התכנית	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמסומן בסעיף (א) בטובס זה.	
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.
אהוד כרמלי, אדרי	0633276
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.
הראל אברם ארז, עו"ד	2437976-9

תאריך

תעתיק
גבי איילת סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגרד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת"א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.

אלי דרמן : מציג את התוכנית למרחב מנשיה אציג בפניהם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.

התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.

הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.

שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה"ל שכבר התפנה ויחד הם יהיו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.

הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.

בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים : אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כולל את יפה נוף ונווה שלום גם ברח' המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.

איתן מורג - נציג עמותת תושבים למען נווה צדק : נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו. בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם. התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24

טייצי, יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פיילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתנו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התוכנית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשייה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי? לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משבלים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועיות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבנו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שיישאר בגן הכובשים נושק לדולפינריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של ב"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקופמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתירותי ולמאיון העליון. לדעתי ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עובדות

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24
--	---

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאוד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועה.

ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.
אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.

ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל- 6-9 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כים. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש וזכויות לגובה?

אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה 11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסף. אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושי ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר 20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטיין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?
אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום ב"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק, וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את ההמשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?
אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל.

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?
אסף הראל: אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו
אסף הראל: לא

אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24
--	---

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.

אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחזה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרחוב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.

מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.

ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרכוב.

איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.

אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.

ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.

ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע

אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21 מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - '24-0011	דיון בהתנגדויות

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9952 בעמוד 882 בתאריך 31/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

29/10/2021	The Marker
29/10/2021	ישראל היום
29/10/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תובל 40 רמת גן 5252247	אוהד שני עו"ד
פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294	אמיר ברגר עו"ד
רחוב הגביש 3 \ ת.ד. 18 כפר חיים 4294500 נתניה 4250703	גיל בר לב
אבא הלל 14 ר"ג 5250607	וילצ'יק אלי עו"ד
עזריאלי 1 תל אביב - יפו 6702101	יגאל ארנון עו"ד
ד. מנחם בגין 74 ת"א בית מעי'א 6721516	מנחם בלוזר עו"ד
ששת הימים 30 בני ברק 5120261	עו"ד אורלי וידן
דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607	עו"ד אריאל קמנקוביץ
לסקוב 7 ת"א 6473607	עו"ד יהושע דויטש
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	עו"ד יהושע יצחק משרד הרטבי
רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107	עו"ד מרדכי גדנסקי
יגאל אלון 94 ת"א 6789739	עו"ד שיין אריאל
דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה בית גיבור רמת גן 52521	ענת בירן עו"ד
רח' אליפלט 30ב', שלוש 10 ואליפלט 30	חברת עטיף בע"מ

מסרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בתקופת ההפקדה הוגשו 14 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. עמותת תושבים למען נווה צדק		כהן, וילצ'יק ושות' עו"ד
2. גוב אלמוגים בע"מ	רוקח 4 תל אביב, גוש 6927 חלקה 25	הרטבי –בורשטיין- בסון עו"ד
3. מר אשר ידלינסקי	רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9	ע"י ב"כ יהושע דויטש ו/או דניאלה דויטש
4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב	ברנט 9-11, חלקה 1 גוש 6927	אריאל קמנקוביץ ושות' עו"ד
5. פז חברת מפט בע"מ	פז אילת, פינת רחובות אילת אליפלט, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041	מנחם בלוזר משרד עורכי דין
6. עמי אלמוג מטעם רמ"י		ע"י עו"ד ליאת גיא
7. עזרא וצחי משעל	חלקות 35-36, גוש 7041	עו"ד עומר רייטר

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

8. צביקה גור ובעלי חלקות 38 ו-43 בגוש 7041	חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041	אברהם נאמן משרד עורכי דין
9. בית המגן פרוייקטים בע"מ	חלקות 5 גוש 7004	עו"ד יגאל ארנון
10. טליה מויאל, מירון ברזשי, נפתלי איכר, עו"ד נתן שוקרון, ברי פרידלנדר, נטליה גולבן, גול דנן	סמטת שלוש 10	גדנסקי – עורכי
11. רועי חיים אפרת	סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29)	בר לב, תוקישר רובינסון, עו"ד שמאות ומקרקעין
12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאל	ברנט 22 תל אביב	ארבץ, שני, מור עו"ד ונוטריון
13. גיא יקותיאל	גוש 6927 חלקה 29	עו"ד ענת בירן
14. התנגדות חברת עטיף בע"מ	רחוב אליפלט 30 ב', שלוש 10 ואליפלט 30, בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 29-30	בראש סומך עו"ד

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1: עמותת תושבים למען נווה צדק		
1. התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/5000 ולכן אין לוועדה מקומית סמכות להפקידה מאחר ואינה מקיימת את התנאי להקצאת מגרש ציבורי בשטח 6 דונם בתחום התכנית אלא מקצה חלק מהשטח מחוץ למתחם 502'ג' שכונת מנשיה, בתוך תא שטח 301 לפי תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום. מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד', 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה.	התכנית מוסיפה שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור בשטח של 6.454 ד'. שטח זה מצטרף לשטח של 4.575 ד' כפי שנקבע בתכנית 3501 וזאת על מנת לייצר שטח ציבורי מיטבי ובגודל שיאפשר שימוש ציבורי המצריך שטחי מגרש גדולים כדוגמת בית ספר. עם זאת בהתאם להערות הוועדה המחוזית יש לקבוע אחוז תכנית מרבי של 60% (בהתאם להוראות תכנית צ') במקום 50% תכנית מרבי כפי שנקבע בתכנית המופקדת. קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית 3501.	לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכנית הבינוי ל-60%, תכנית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'.
גם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושכ"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה	יש לציין, כי לתא שטח 930, נערכה כמקובל על ידי אגף מבני ציבור, בדיקת היתכנות לבית ספר על יסודי (ל-42 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד) + קאנטרי הכולל בריכת שחיה. בדיקת	לקבל את ההתנגדות בחלקה. על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי, תוך שמירת עצים בוגרים, מומלץ לבטל את זיקת ההנאה בהמשך לרחוב המרד.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 0011-24	דיון בהתנגדויות

הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר. כמו כן, על השטח קיימים עצים רבים לשימור כך שהשטח האפקטיבי לבניה פחות מ-6 ד'.	ההיתכנות לוקחת בחשבון את העצים המיועדים לשימור במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, בהתאם להוראות תכנית צ', עצים הקיימים במגרש ישולבו בבינוי ובפיתוח של המגרש.	
2. לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמטית הוא יכלול פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	השטח הציבורי בתכנית 3501 נוסף לתחום שטח התכנית במטרה לייצר מגרש ציבורי מיטבי. ולא נגזרים ממנו שטחים כדי להשלים את החובה בתכנית המתאר למגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 6 דונם. כמו כן המגרש הציבורי בתכנית 3501 לא חושב מבחינה פרוגרמטית.	לדחות את ההתנגדות
3. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור, השטחים במתחם התחנה למשל, אינם עומדים ב-6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	השטחים הציבוריים הנוספים במרחב התכנית הינם בנוסף לשטחי הציבור של 6 ד' כפי שנקבע בתכנית המתאר, ועליהם כאמור, ניתן מענה בתא שטח 930.	לדחות את ההתנגדות
4. היעדר נספח בינוי העומד בתנאי תכנית המתאר סעיף 3.5 מבני ציבור: בתכנית המוצעת לא נעשתה בדיקה ולא הוצגו נתונים לפיהם "המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו..." ולא נקבעו תנאים להיתר כנדרש בסעיף 3.5.1 (ג)2. כמו כן התכנית אינה נותנת מענה לשטחי ציבור. השטחים שהוקצו בתכנית אינם עונים לצרכים הפרוגרמטיים בתת רובע 53, מדובר בשטחים קטנים יותר מהמינימום הנדרש בתדריך.	הפרוגרמה לצורכי ציבור נערכה על פי תדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון והוראות תוכנית המתאר. התוכנית הקצתה שטח מעבר לדרישות הפרוגרמה שקבעה שיש להקצות כ- 8.4 דונם למבני ציבור ו- 15.5 דונם לשטח ציבורי פתוח כמפורט. התוכנית מקצה שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10.6, 11 דונם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובכך נותנת מענה מעבר לצורך הנורמטיבי. (התכנית מוסיפה לתכנית 3501 (תא שטח 930) 6.4 דונם. כמו כן בתחום מרחב התחנה התכנית קובעת מגרש חום (תא שטח A 401) בשטח של 2 דונם. בתחום התוכנית יש שטחים פתוחים בהיקף של 32.4 דונם (14.8 כיכר עירונית, 17.6 שצ"פ) כלומר כ-17 דונם	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

	מעבר לדרישה הפרוגרמטית. למען הסר ספק השטח המפוספס חוס ירוק אינו נכלל במניין השטחים הפתוחים אלא במניין שטחי הציבור בלבד. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית מגרש 930 יכול לשמש במידת הצורך כבית ספר. בדיקת ההיתכנות שנערכה על ידי מבני ציבור, תומכת בעמדת היחידה האסטרטגית. התכנית כוללת הוראות המחייבות הכנת תכנית עיצוב כמפורט בסעיף 6.17. כמו כן, התכנית מפנה להוראות הבינוי הקבועות בתכנית צ' אשר חלה על כל מבני הציבור בעיר.	
לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות, עם זאת להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר. יובהר כי המצב המאושר כיום לפי תכנית 1200 אינו כולל כלל שטחים ביעוד שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור למעט התחום הכלול בתא/3501 ואילו התכנית קובעת לראשונה ומוסיפה שטחי ציבור נרחבים שישמשו את השכונה. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקם בו מגרש ספורט לטובת השכונות הסמוכות.	5. אין לאשר את התכנית מאחר ואינה נותנת מענה למחסור בשטח למוסד ציבורי – בית ספר לרווחת התושבים המצוי בחוסר במוסדות חינוך כבר היום טרם תוספת יח"ד הנוספת במסגרת התכנית. 6. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחי ציבור פתוחים ואף מקטינה את כמות השטחים הפתוחים המשמשים היום את השכונה.
לדחות את ההתנגדות	נערכה בדיקה תחבורתית ע"י משרד איליה בן שבת. במסגרת הבדיקה נבחנו חלופות תנועתיות שונות,	7. יש לערוך בדיקה תחבורתית, או לפרסם את הבדיקה התחבורתית אם

נעשתה כזאת, ולבחון את ההיבטים התחבורתיים של התכנית, כמו כן יש לעגן בתכנית את התכנון התנועתי הדו סטרי חד מסלולי בבלעדיות לתחבורה ציבורית לכיוון שלבים ולא להותיר את התכנון פתוח.	שחלקן הוצעו ע"י התושבים. מסקנות הבחינה התנועתית הוטמעו בתכנית. הבדיקה התחבורתית בחנה מספר חלופות להמשך רחוב שלבים : החלופה המוצגת בנספח התנועה, חלופות הנשענות רק על כביש המסילה או רק על כביש החומה, וכן חלופת רחוב אילת בלבד. הבדיקה לא מצאה הבדלים משמעותיים בין החלופות מבחינת תפקוד הרשת וזאת עקב מיצוי הקיבולת בגישה אל השכונה המתוכננת, בשל סגירת צירים לרכב פרטי (בשל הרכבת הקלה). לאור זאת הוחלט לשמר את האפשרות הסטטוטורית ל"כביש המסילה" ול"כביש החומה", כאשר אופן ניהול התנועה לרבות אופן העדפת התחבורה הציבורית ייקבעו בעתיד בהסדרים תנועתיים, כמקובל. תכנית המתאר מחייבת שרוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון כאשר מטרתה היתה לשמור על רוחב תוואי מקסימלי ולא לקבוע הסדרי תנועה.	
8. קיימות אי התאמות בכיווני התנועה המסומנים בנספח התנועה בין התשריט לחתכים.	לאחר בחינה של נספח התנועה וחתכי רחוב שמשורטטים לצד התנוחה לא נמצאו אי התאמות בכיווני התנועה.	לדחות את ההתנגדות
9. קיימת אי בהירות לגבי מספר היחידות המלונאיות ולגבי שטחי המסחר בתכנית.	התכנית לא מגדירה את כמות היחידות המלונאיות, אשר תיקבע בתיאום מול משרד התיירות. התכנית מגדירה כי לפחות 30% מזכויות הבניה בתאי השטח הסחירים ביעוד מגורים ותיירות יהיו לטובת מלונאות (בהתאם להוראות תכנית המתאר). שטחים אלו נפרשו בין תאי השטח כתלות במיקומם. טבלה 5 קובעת אילו תאי שטח מחויבים במימוש שטחי המלונאות ובאיזה היקף.	לדחות את ההתנגדות
10. חשיפת הוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק	התכנית נבחנה ע"י שמאי הוועדה המקומית. ככל שיוגשו תביעות 197 הן יידונו על ידי	לדחות את ההתנגדות.

התכנון והבניה.	הועדה המקומית על פי חוק	
התנגדות 2. גוב אלמוגים בע"מ, גוש 6927 חלקה 25, רח' רוקח 4 תל אביב-יפו		
11. הבניין המתוכנן בסמיכות לחלקת המתנגדים (מתחם שערי תורה) מתכונן להיות בגובה של 7 קומות דבר שיגרם לנזקי אוויר, אור, נוף וראיה וכן להריסת חורשת העצים.	התכנית כוללת הרחבה של המגרש המפוספס ציבורי ביעוד שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור וזאת לשם שימוש מיטבי בשטחים שנועדו עבור הציבור. מחובתה של הועדה המקומית לוודא כי השטחים הציבוריים ינוצלו במלואם ובאופן מיטבי וזאת נוכח כמותם המוגבלת בעיר והצרכים העירוניים הגדלים. התכנית המופקדת מפנה להוראות תכנית צ' וקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית את גובה הבניה עד 7 קומות. עפ"י הוראות תכנית צ' במגרש מעל 1.5 ד' גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל ו/או המתוכננים במגרשים הגובלים, הגבוה מבניהם. המגרשים הגובלים למגרש 930: בית המגן- בניין בן 5 קומות (על פי תכנית המתאר ניתן לבנות עד 8 קומות) במגרשים מזרחית למגרש הציבורי- ניתן לבנות לפי תכנית 3501 בניין בן 4 קומות + עליית גג. לפיכך במגרש הציבורי לפי תכנית צ' ניתן לבנות בניין עד 7 קומות.	לדחות את ההתנגדות בדבר גובה המבנה הציבורי. עם זאת לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות, שיקבע כי מס' הקומות הוא עד 7 קומות. כמו כן יש להוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
12. תכנית מנשיה המופקדת סותרת את תכנית 3501 תפרי נווה צדק דרום, שעל פיה נעשתה רכישת מתחם שערי תורה ע"י המתנגדים.	תכנית מנשיה אינה משנה את יעוד הקרקע של מגרש 301 אלא מרחיבה אותו לכיוון מרחב מנשיה ומשנה את הוראות הבינוי בהתאם לגודל החדש של המגרש והאפשרויות התכנוניות ששטח זה מזמן. התכנון העירוני הינו דינאמי ומשתנה על פי צרכי העיר והציבור והועדה המקומית רשאית ומחוייבת לעדכן את המצב התכנוני ואין זכות קנויה כי התכנון סביב מגוריו לא ישתנה. יובהר כי תכנית מנשיה משנה את תכנית תפרי נווה צדק דרום ומקודמת בהתאם להוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24
--	---

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים.	התכנית מלווה בסקר עצים. הסקר נערך על ידי אגרונומית דר' רקפת הדר גבאי. סקר העצים שנערך כולל את מגרש 301(שבתכנית 3501). עם זאת, יש לציין כי בבדיקה חוזרת שנערכה, לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים, בתכנית המופקדת. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.	13. התכנית המופקדת עלולה לגרום נזק לערכי טבע ולפגוע בחורשת עצים הנמצאת ממערב למתחם המתנגדים. 14. סקר העצים שנעשה תואם את הקו הכחול כפי שהיה לפני שהתכנית הופקדה ואינו משקף את גבולות התכנית כפי שהופקדה בפועל.
לדחות את ההתנגדות.	בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	15. התכנית המוצעת תגרום לירידת ערך המקרקעין אשר בבעלות המתנגדת
התנגדות 3. מר אשר ידלינסקי, רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9		
לדחות את ההתנגדות	זכויותיו של המתנגד (מחלקה 27 בגוש 7041) נכנסות לתחום תכנית איחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ביום 12.07.2023 ומצויה כעת בהליך ערר. חלקת המתנגד כלולה גם בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 שבה חלקת המתנגד כלול באיחוד וחלוקה, קובעת רח"ק גבוה משמעותית (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשיה.	16. על פי התכנית, הקרקעות שבבעלות המדינה כלולות בטבלת האיזון וקיבלו זכויות בתאי שטח סחירים 208, 201 בייעוד למגורים ותיירות, בעוד הקרקעות בבעלות פרטית אינן נכללות בטבלת האיזון.
לדחות את התנגדות עם זאת, לתקן את הוראות התכנית ככל ותכנית אליפלט תאושר לפני פרסום תכנית זו יתוקן סעיף הנחיות מיוחדות באופן שישקף את התכנית המאושרת	התכנית קובעת בהוראותיה ב סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות). הזכויות למגרש, שאינו בתחום איחוד וחלוקה, יינתנו לבעלי המגרשים בתכנית עתידית (לעניין זה התכנית העתידית היא תכנית תא/4599 שתכלול את שטח	17. התכנית יוצרת חוסר צדק ביחס למתנגד ע"י כך ששוללים ממנו את זכויותיו בנכס תוך הפליה בינו לבין רשויות המדינה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - - '24-0011	דיון בהתנגדויות

	המגרש באופן שזכויות המגרש ייכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש-דרך מוצעת. כמו כן התכנית קובעת כי תינתן אפשרות לפיצוי בגין הפקעה בהתאם לחוק או שיש להמתין לתכנית עתידית ולקבל את זכויותיהם בתכנית העתידית. יצוין כי בינתיים אושרה תכנית אליפלט מזרח והיא מצויה כעת בהליך ערר.	
התנגדות 4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב, גוש 6927 חלקה 1, ברנט 9-11		
18. תכנית מנשיה תגרום פגיעה למתנגדים כתוצאה מהרחבת רחוב ברנט ל-16 מ' ואת ההמשך של רחוב שבזי ל-20 מ'.	תכנון הרחובות בשכונת מנשיה כולל מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים הכל בהתאם לסטנדרט העירוני ולתקני משרד התחבורה. לעניין רחוב ברנט: רוחב זכות הדרך על פי התכנית המופקדת 14 מ' המתוכנן כרחוב חד סיטרי לעניין רחוב שבזי (רוחב 20 מ') (בתחום התכנית, מערבית לברנט): חתך הרחוב, מוקדש ברובו לתנועת הולכי רגל, אופניים ונטיעת עצים. מהבדיקה התחבורתית עולה כי יש לרחוב חשיבות רבה במערך התנועה בשכונה כציר עירוני ונכון לתכנון כדו-סטרי (מרחוב ברנט מערבה) כולל החיבור לשכונת נווה צדק, וליצור גריד עירוני רציף ומחובר.	לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש להוסיף חתך לנספח התנועה לרחוב ברנט לשם הבהירות.
הסדרי התנועה שבתכנית תגרומנה לעומס על רח' ברנט ובמיוחד על הצומת עם רח' שבזי שמגרש המתנגדים פונה אליו.	על פי אגף התנועה, לא צפוי שינוי בתפקוד הצומת המדובר, עקב קיבולת מוגבלת של רחוב ברנט. ומכל מקום הסדרי תנועה נקבעים בהליכים חוץ תב"עים ועל ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	לדחות את ההתנגדות
19. לא ייתכן כי המשך רח' שלבים המתוכנן בתא/5000 כציר מרכזי המקשר בין היציאה לתל אביב ממחלף צפון באילון דרום עד לרח' קויפמן בואכה הטיילת, הפוך בתכנית	רחוב ברנט לא יהפוך לציר חלופי להמשך שלבים צפונה, קיבולתו (וקיבולתם של הרחובות המובילים אליו) מוגבלת ופיזית הוא לא יכול לשאת נפחים רבים. כיווני הנסיעה ברחוב המרד לא נקבעו וייקבעו על ידי	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

	רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	המופקדת לרח' חד סיטרי וחלק מהתנועה תוסט לרח' ברנט.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף 18 לעיל.	20. אין הצדקה להפיכת החלק המתוכנן של רח' שבזי, בקטע שבין רח' ברנט לבין המשך רח' שלבים לכביש דו כיווני ולהרחבתו עד 20 מ' אלא רק כדי לשרת את מתחם מנשיה החוצה.
לדחות את ההתנגדות	כאמור רוחב הרחובות ישפר את הקישוריות לשכונה ומחוצה לה. כמו כן ההרחבות נועדות בעיקר לשיפור מערך התנועה בר קיימא (הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית).	21. הרחבת רחובות אלו תפגע באיכות חיי המתנגדים תגרום למטרדי רעש זיהום אוויר וכד'.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.7.9 כך שמיקום הכניסה לחניה יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה לתא שטח 930 מרחוב שבזי.	בסעיף 6.7.9 נקבע כי כניסה לחניון תתאפשר מרחוב ברנט כמסומן בנספח התנועה. התכנית מאפשרת גמישות בכניסות לחניון אם יתממש וזה יבחן לעת הוצאת היתר.	22. הכניסה לחניון התת קרקעי המתוכנן בתא שטח 930 המתוכננת מרח' ברנט תפגע במתנגדים וביתר בעלי הזכויות ברח' ברנט.
לדחות את ההתנגדות	הסדרי התנועה הנוגעים לחניון, במידה ויוקם, ייקבעו בעתיד בהתאם לשימוש שייקבע ויאושרו ע"י אגף התנועה.	23. מדובר בחניון גדול שיגרום לצוואר בקבוק של רכבים הממתינים לכניסה לחניון וליציאה מהמתחם לכיוון רח' המרד.
לדחות את ההתנגדות	לרחוב ברנט לא מסומנת חזית מסחרית בתשריט המופקד.	24. החזית לרח' ברנט מוגדרת כחזית מסחרית מה שיוסיף עומס של פריקה וטעינה על הרחוב.
לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית הכוללת שטחים פתוחים מרובים ובצפיפות יחסית נמוכה ביחס לשטח התכנון ועומדת על 5.3 יח"ד לדונם, אין בתכנית הנ"ל חריגה בשימושים המוצעים שיש בהם להשפיע על רעש וזיהום אוויר. השימושים המוצעים מגורים/מלונאות, שטחי ציבור ומסחר, אין בהם חריגה מהמקובל בתחום עירוני כדוגמת מיקום התכנית.	25. התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום מטרדי רעש, זיהום אוויר וכו'.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	0011-24' - 14
--	--

לדחות את ההתנגדות	השימושים המותרים בתחום תא שטח 930 הינם שימושים ציבוריים המותרים בכל יעוד ציבורי ברחבי העיר ומכל מקום השטחים הפתוחים נשמרים ואף גדלים מהמצב הקיים.	26. תא שטח 930, בשטח של 11,024 מ"ר והמיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ייפגע במקרקעי המתנגדים בגלל קשת רחבה של שימושים.
לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש לתקן תיקון טכני - בנספח הבינוי טעות במידה מ-3 מ' ל-5 באופן התואם את הוראות התכנית.	בהתאם לנספח הבינוי המופקד מוצג לכיוון מקרקעי המתנגדים שטח פתוח לא בנוי שישמש לטובת תושבי השכונה. יש לציין כי בהתאם לתכנית צ' ניתן יהיה לקבוע קו בנין קדמי 0 לחזית ברנט, בעוד התכנית קובעת קו בנין 5.	27. התכנית פוגעת במקרקעי המתנגדים להם בתים חד קומתיים הבנויים בקו בנין 0 לרח' ברנט, בכך שהיא קובעת את קו הבנין של תא שטח 930 לכיוון רח' ברנט על 5 מ' ובנוסף ניתן להקים מצללות וסככות עד קו בנין 0.
לדחות את ההתנגדות	תכנון תא שטח 930 בא בכדי להיטיב עם הציבור ותושבי השכונה ולהוסיף להם שטחים פתוחים ובנויים שישרתו את צורכי השכונה הקיימת והחדשה ומכל מקום, בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	28. תכנון תא שטח 930 במתכונתו הנוכחית תביא לירידת ערך נכסי המתנגדים.
לדחות את ההתנגדות	קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע הקיים שנקבע בתכנית 3501. כמו כן יעוד הקרקע מאפשר גמישות בתכנון שטח מבנה הציבור, ומתן מענה לצרכי הציבור בסביבה הכוללת שטחים פתוחים לרווחת התושבים, במגבלות קווי הבנין שהוגדרו. מעבר לכך יובהר כי נספח הבינוי מנחה בלבד וכי מיקום מבנה הציבור ייקבע לעת המימוש.	29. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולחלק אותו לשני תאי שטח שונים, אחד מערבית לרח' המרד יוקצה לשב"צ והשני מזרחית לרח' המרד יוקצה לשב"פ. חלוקה כזאת מצאה ביטוי גם בנספח הבינוי המנחה.
לדחות את ההתנגדות. עם זאת, לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע שבסעיף 7.1 שבהוראות התכנית.	בהתאם להוראות התכנית, תכנית עיצוב ופיתוח הינה תנאי להוצאת היתר הבניה ובמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי או אז יהיה ניתן לקבוע את מיקומו על פני	30. למיקום בנייני הציבור חשיבות רבה ולכן אין להשאירו לשלב תכנית העיצוב ומוכרח להיבחן על ידי הוועדה

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - - 0011-24
--	---

	המגרש. תכנית עיצוב מקודמת בין אם למבנה ציבור ובין אם למגרשים סחירים קרוב למועד הגשת היתר הבניה וזאת על מנת לשמור על רלוונטיות העיצוב ביחס לשימוש המתוכנן.	המקומית בעת דיון באישור התכנית המפורטת שמתקיים לאחר פרסום התכנית ושמיעת ההתנגדויות לה.
התנגדות 5. פז חברת נפט בע"מ, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041, פינת הרחובות אילת אליפלט		
לקבל את ההתנגדות חלקית ולתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה מתחנת הדלק, בתיאום עם מחלקת התנועה.	כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה כך שאין ולא מתוכננת חסימת הכניסה לתחנה.	31. בהתאם לנספח התנועה של התכנית, נחסמת הגישה לתחנה ולכן אינה יכולה לשמש עוד כתחנת דלק מאחר והרכבים אינם יכולים להיכנס אליה ולצאת מהיציאה שנותרה לכיוון רחוב אילת בלבד. התכנית פוגעת בקרקע המתנגדים ולא תאפשר להשתמש בהם לייעודם.
לדחות את ההתנגדות	שטח התחנה מצוי מחוץ למרחב מנשיה גם על פי מרחב התכנון ואזורי היעוד הקבועים בתכנית המתאר כך שאין הצדקה להכלילו בתכנית זו.	32. התכניות המקודמות בתחום האזור התעסוקה המטרופוליני לפי תכנית המתאר, לפיד ואליפלט, אין כוללות את תחנת הדלק והמגרשים הסמוכים.
לדחות את ההתנגדות	ההתנגדות הנ"ל אינה רלוונטית לתכנית הנידונה.	33. קיים חשש שתכניות לפיד ואליפלט מיצו את זכויותיהן, ובתחום מתחם תחנת הדלק ניתן יהיה לנצל רק את הזכויות המנדטוריות ולפיכך אינה מותרת אופק תכנוני.
התנגדות 6. עמי אלמוג- רמ"י		
לדחות את ההתנגדות	טבלת האיזון במצב הנכנס נעשית לפי הרשום בטאבו על פי תקן 15.	34. עיריית ת"א מקבלת זכויות במגרשים 203 ו-204 בחלק. שטחים אלה רשומים על שם העירייה כהפקעה ממדינת ישראל- הפרשה לצרכי ציבור. כעת כשייעוד שטחים אלו הופך סחיר, שטחים אלו אמורים

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

		לחזור למדינה על פי סעיף 196 לחוק, לכן נדרש רישום הערה מתחת לטבלת האיזון המקצה את הזכויות למדינה חזרה.
לדחות את ההתנגדות	שותפות עם 'לא מוסדר' יכולה להיפתר באמצעות האפוסטרופוס הכללי בשיתוף עם רמ"י או שהליך ההסדר יוביל לרישום המדינה או שלוחותיה כבעלים. כך שאין מקום למקדם מושע.	35. למדינה ולבעלים "לא מוסדר" הוקצה במושע שטח 207. אולם שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה למושע. יש להביא בחשבון הפחתה למושע בגין שותפות עם גורם "לא מוסדר".
לדחות את ההתנגדות	יש לדחות את הבקשה, הואיל ומדובר בלוח הקצאות והמגרשים הציבוריים יירשמו בהתאם ללוח והתב"ע אשר מהווה חיקוק.	36. בטבלת האיזון בחלק הציבורי שמתחת לקו-בהערה בעמודה השמאלית כתוב "תאי שטח אלו ירשמו על שם עת"א- יפו בשלמות" מבקשים להוסיף "ע"פ דין"
לדחות את ההתנגדות ולהוסיף הוראה המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש הבניה הציבורית.	השימושים המותרים תואמים שימושים המאפיינים מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תואמים את תכנית המתאר, תכנית צ' ואת חוק התכנון והבניה. על כן, יש לרשום בבעלות הרשות המקומית. המגרשים בתחום מרחב השימור הכוללים מבנים לשימור ומבנים חדשים מסומנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים הינם שימושים ציבוריים לתרבות אומנות קהילה ופנאי. כמו כן יותרו שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במרחב ויותרו שימושי משרדים באופן התואם את הוראות תכנית המתאר בסעיף 3.5.1 ג(4)(ב) בעניין שטחים לשימושים נוספים במבני ציבור. מבנים אלו הם מבנים לשימוש ציבורי ולכן ירשמו בבעלות עירייה.	37. לגבי המבנים לשימור במגרשים A ו-B, מאחר והשימושים שלהם אינם ציבוריים, המדינה סבורה כי הבעלות צריכה להישאר של מדינה ולא של העירייה. מבקשים לתקן את הטבלה: באחת משתי הצורות הבאות: • שינוי ייעוד השטח ל"מגרש מיוחד" שלא ניתן להפקעה. מגרשים אלו ירשמו על שם מדינה ויוחכרו לעירייה. • אם משאירים את הייעוד "מבנה ציבור", יש להשאירם מתחת לקו אבל ברישום בעלות מדינת ישראל/ר"פ ומכאן שיש צורך בשימוש סעיפי הפקעה.
לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית בדק ומצא כי	38. המבנים הנכנסים

מבנים אלו אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים, שכן אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתכנית 1200.	לטבלת האיזון הינם מבנה מתחם התחנה וסביבתה. בסעיף 9(ז) במסמך עקרונות השומה, שמאי התכנית מניח כי עלויות השימור מאיינות את השווי הכלכלי של המבנים. גם אם הרשות תעביר את המבנים לבעלות העירייה, יש להציג תחשיב מבוסס הבוחן את שווי המבנים במצב הנכנס ע"פ תקן 15 ולעדכן בהתאם בטבלה.	
לדחות את ההתנגדות	מרחב השימור מחולק לשני מגרשים ציבוריים: מגרש A ומגרש B, בכל אחד מהמגרשים מצויים תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית ושצ"פ. בשל העובדה כי מדובר במגרש אחד אין מניעה לרכז את השטחים הסחירים בתא שטח אחד כל עוד סך כל השטחים הסחירים לא יעלה על היקף השטחים הסחירים המותרים במגרש והכל בהתאם לתכנית צ' ותכנית המתאר הכוללנית המאפשרת תוספת שטחים אלו למגרש. הטעם לאפשרות לריכוז שטחים אלו, הואיל ומדובר במבנים לשימור ששטחם קטן ואינו מאפשר הפרשה של 20% בנפרד במבנה.	39. ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל, השטח הסחיר המתאפשר (עד 20% הינו שטח נלווה לשימוש בכל מבנה, על כן נדרש להוסיף כי "לא יותר איחוד שטחי המסחר במבנה מסוים בתחום המגרש המחולק לתאי שטח"
לדחות את ההתנגדות	תאי השטח המפורטים בטבלה 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כוללים מבנים לשימור שלגביהם לא פורטו שטחי בניה זאת כיוון שבהתאם להערה 12 לטבלה, שטחי הבניה למבנים לשימור יהיו בהתאם לשטחים הבנויים הקיימים (ללא תוספת בניה או הרחבות). לבניה החדשה טבלה 5 מפרטת את שטחי הבניה המותרים כאשר על פי הערה ח' ברמת הטבלה בכל המבנים יותרו מכוחם עד 20% שטחי מסחר ומשרדים.	40. על פי טבלה 5 בתקנון התכנית קיים שיוך של שטחי בניה למגרשים ללא פירוט השטחים הציבוריים ושטחי המסחר בכל מבנה. לדעתנו על הטבלה לפרט את השטחים המוצעים לכל שימוש.

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011
--	--

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בלבד בתחום תאי השטח הנ"ל. - הערה 13 לטבלה 5 – " מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים."	ראשית יובהר כי המרחב לשימור כולל שני מגרשים- מגרש A ומגרש B בכל אחד מהמגרשים קיימים תאי שטח המייצגים את המבנים לשימור והחדשים שיבנו. אך מדובר על תאי שטח בתוך תחום מגרש ולא על מגרשים בפני עצמם. הערה 12 מתייחסת לכל המבנים לשימור בתחום המרחב לשימור. מבנים ללא הערה בתחום מרחב השימור הינם מבנים חדשים. הערה 13 מתייחסת למבנים חדשים בתחום מרחב השימור. הערה נועדה לחייב את ההתייחסות אליהם כתא שטח אחד.	41. בטבלה 5 גודל המגרש הינו כגודל המבנה. בחלק מהמקרים מצוין במספר ובחלק מפנה להערות 12 ו-13 לטבלה שמכוונים לאותו דבר. מדוע אין קו אחיד בהצגת הדברים?
לקבל את ההתנגדות ולהסיר את הוראת שלבי הביצוע.	התכנית מלווה בפרוגרמה לשטחי ציבור שמטרתה בין היתר מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לתוספת השטחים והשימושים שנקבעו בתכנית המקודמת. מימוש השטחים הציבוריים תלויים בצרכי העיר ומשאביה ואלו ממומשים לכשמתגבש הצורך.	42. שלבי הביצוע בסעיף 7.1 לא ברורים, מדוע היתרי בניה ביעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים בהקמת מבנה ציבור במגרש 930, כך גם לגבי מגרשים 207, 208. השלביות אינה מוסכמת על רמ"י וגורמת לתלות בביצוע העירייה.
לדחות את ההתנגדות	השפ"פ ישמשו (סעיף 5 בטבלה 5) שטחי חלחול לשטחי הבניה, כמו כן יאפשרו בשטחים אלו מרתפים פרטיים ובכלל זה חניה.	43. במגרשים הגובלים ברח' קויפמן השפ"פים הינם במהותם שצ"פים. מדוע לא לקבוע מראש שצ"פים ובכך לייתר את אחריות הבעלים הפרטיים לתחזוקת השטח, אחריות ביטוחית וכו'.
לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את ההגדרה של מסחר 1 כך שתועתק מהוראות תכנית המתאר תא/5000. לדחות את יתר ההתנגדות	רשימת השימושים המוצעים למסחר 1 בייעוד ציבורי, הינה בהתאמה לשימושים המפורטים בייעוד מסחרי 1 כפי שמוגדרים בתכנית המתאר וכפי שמותרים על פיה. יצוין כי שימוש מסחרי עבור קניון אינו מתאפשר במסחר 1. לעניין הטענה בדבר שימוש נלווה, יובהר כי על פי תכנית המתאר ניתן לאשר עד 20% שימושים מסחריים שעומדים בפני עצמם. עוד יצוין כי	44. בהגדרות התכנית (סעיף 1.9) קיימת הגדרה ל"שימוש מסחרי 1" הגדרה זאת אינה מקובלת ואינה מהווה מסחר נלווה לשימוש העיקרי הציבורי. רוב השימושים המצוינים מתאימים לקניון שאינו קשור לשטח ציבורי.

מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	התוכן
---	--------------

	המסחר הינו מסחר קמעונאי המשרת את המתגוררים והמועסקים בסביבתם.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6. שירותים בעלי אופי ציבורי הינם שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, והינם שירותים האמורים להיות מופעלים ע"י גורם פרטי. השימושים הנ"ל אינם מחויבים ותוספת השימושים היא לאפשר את מגוון השימושים בקומת הקרקע ובקומות העליונות לרווחת הדיירים והסביבה.	45. סעיף 4.1.1 (4) ביעוד מגורים ותיירות מצוין כי יתאפשרו "שימושים ציבוריים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע" לא ברור מהו השימוש ואת מי ישרת. לא מוצאים טעם בתוספת שימושים אלה ביעוד מגורים ותיירות וגם אין פירוט לגביהם בטבלה 5.
לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.	בהתאם לסעיף 3.5.1(א) לתכנית המתאר מותר להוסיף משרדים גם שלא לצרכי ציבור במסגרת ה- 20% המותרים עבור שימושים נוספים.	46. סעיף 4.3.1(4) משרדים. יש לדייק – משרדים לצרכי ציבור כמוגדר בהגדרות בסעיף 1.9 לתקנון התכנית של "שימוש ציבורי".
לדחות את ההתנגדות	סעיף הרישום המוטמע בתכנית המופקדת הינו סעיף קבוע בכלל התכניות העירוניות יודגש כי סעיף הרישום כפי שמופיע במסמכי התכנית המופקדת סוכם בין העירייה לרמ"י.	סעיף רישום שטחים ציבוריים - יש להחליף את הסעיף ולהטמיע את הסעיף הבא "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י בתוך 90 ימים ממועד פניית הרשות המקומית בבקשה להקצאה לצרכי ציבור".
התנגדות 7. עזרא וצחי משעל, ע"י עו"ד עומר רייטר, בעלים בחלקות 35-36 גוש 7041		
לדחות את ההתנגדות	א. תכנית תא/5000	47. התוכנית קובעת ייעוד

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

דרך מוצעת בחלקות המתנגדים לטובת תכנון רחוב מרכזי לכניסה למרחב התכנון, ובניגוד לתוכניות שונות שקודמו ע"י הועדה המקומית באזור זה: א. תא/5000 הקובעת את תא השטח של המתנגדים כאזור תעסוקה מטרופוליני בן 40 קומות. ב. מסמך המדיניות "מתחם המסילה" המאושר משנת 2009 קובע הוראה לקידום תוכנית מפורטת במתחם 5.3 אליפלט מזרח. במסמך זה הועדה המקומית נתנה עקרונות יסוד לתכנון המתחם הכוללות ייעוד מגורים בגובה 6.5 קומות המהווה דופן לרחוב אילת וכולל 280 יח"ד ובנוסף 70,000 מ"ר לתעסוקה ומלונאות.	הינה תכנית מתארית אשר קובע מסגרת תכנונית בלבד עבור הועדה המקומית לצורך קידום תכניות מפורטות. במסגרת זו מאפשרת תכנית המתאר לועדה לקבוע דרכים חדשות והארכת דרכים חדשות. כמו כן באזור זה קובעת תכנית המתאר את התווית המשך רחוב שלבים ברזולוציה של תכנית המתאר. ניתן לראות בתשריט אזורי ייעוד שבתכנית המתאר את המשך רחוב שלבים והמשך הציר ירוק. כמו כן על פי הוראות תכנית המתאר סעיף 1.4.4: "מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו". ב. התכנית תואמת את מסמך המדיניות כפי שעודכן בשנת 2021 והיא כפופה להוראות תכנית המתאר המחייבת את התווית המשך רחוב שלבים.	לדחות את ההתנגדות
תוכנית מנשיה סותרת את מגמות התכנון הללו ומבטלת את הפוטנציאל התכנוני הגלום במגרש. כמו כן התוכנית מתעלמת מהמצב התכנוני התקף במגרש המתנגדים אשר בו קיימות זכויות תקפות ערב	הצורך בהתווית המשך רחוב שלבים נובע מהוראות מחייבות התכנית המתאר, עם זאת החלקות של המתנגדים נכנסו לטבלת האיזון של תכנית אליפלט מזרח כך שהמתנגדים מקבלים תמורה בתחום תכנית זו. למעלה מן הצורך יובהר כי המצב הקודם אינו יפו A אלא תכנית 1200 ביעוד	

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
140011-24 - 14	דיון בהתנגדויות

אישור התוכנית כמפורט: תוכנית יפ"א קבעה את המגרש כאזור מסחרי עם אחוזי בניה מקסימליים 50%-60% ואפשרות להוצאת היתרי בניה לפי תוכנית, 1200. בנוסף תוכנית 1680 התירה הקמת חדרי יציאה לגג וקבעה הוראות בינוי בנושא. במגרשים קיימים מבנים בהיתר: - חלקה 35 מבנה חד קומתי הכולל חנות בת 40 מ"ר - חלקה 36 - חנות ובית מלאכה כולל גלריה חלקית ומרפסת גג	תכנון לעתיד אשר לא אפשרה להוציא היתרי בניה וביטלה את התכניות הקודמות לה בתחום מרחב המסילה. ראו תשובה לעיל. התמורה ניתנה בתכנית 4599 אליפלט מזרח אשר אושרה ונדונה בימים אלו בועדת הערר.	
48. בפועל התוכנית קובעת הריסת מבנים קיימים והפקעת השטח הקבוע והזכויות הנגזרות ממנו על פי תוכניות תקפות ואינה קובעת פיצוי במסגרת איחוד וחלוקה בתוכנית אלא מחריגה את המגרשים וקובעת כי יכללו בתוכנית עתידית שלא ברור מי יקדם ומתי. מדובר בפגיעה לא מידתית במקרקעין של המתנגדים המוערך לפי חו"ד שמאית ב 4.15 מיליון ₪.	ראה מענה בסעיף 16,17 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
49. לפיכך יש להסיר את המקרקעין מתחום התוכנית באופן מיידי. במידה והשטח נדרש לצורך תכנון גישה למרחב התכנון יש לכלול אותו בתוכנית מפורטת 5.3 לפי מסמך מדיניות המסילה. לחילופין יש לכלול אותו באיחוד וחלוקה בתוכנית הנוכחית ולקבוע לו תשלומי איזון על הפגיעה בהתאם לחו"ד השמאית.	ראה מענה בסעיף 16,17 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041		

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 - תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הקו הכחול של התכנית כמפורט כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש ולא אחרי גבול החלקות.	הקו הכחול בתכנית מנשיה בדופן המזרחית של תא שטח 724 (ייעוד דרך מוצעת) נקבע כך שיעקוב אחרי גבולות חלקות בשלמותן. יחד עם זאת, הדרך הנדרשת לפי נספח התנועה של תכנית מנשיה אינו מצריך שימוש בשוליים המזרחיים של תא השטח 724, בשטח כולל של 100 מ"ר שמתפרס ברוחב של מטרים ספורים לאורך של כ 60 מ'. האיחוד והחלוקה של תא שטח זה אינו חלק מהאיחוד והחלוקה שבתכנית מנשיה והוא נעשה במסגרת תכנית אליפלט מזרח שגם חלה על תא השטח כולו. הסיבה להכללתו של תא השטח 724 בתכנית מנשיה הוא לצורך הבטחת כניסת הדרך המוצעת אל השכונה בלבד. מוצע לתקן את הקו הכחול של תכנית מנשיה כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרשת ולא אחרי גבולות החלקות.	50. התנגדות היא טכנית במהותה ונובעת אך ורק עקב טעות שנפלה בסימון הקו הכחול של תכנית מנשיה כפי שיפורט להלן: - בתכנית מנשיה נקבעו בסעיף 6.15 הנחיות לגבי תא שטח 724 אשר אינו מקבל זכויות בתכנית מנשיה, אולם נכלל בקו הכחול של התכנית מאחר ומהווה רחוב מרכזי בכניסה לתחום התכנית. - תא שטח 724 נמצא בחפיפה עם הקו הכחול של תכנית "אליפלט מזרח תא/4599" ומוגדר ברובו בייעוד דרך-למעט חלקו המזרחי אשר אינו מוגדר בייעוד דרך בנספח התנועה של תכנית מנשיה וחורג מקו תחום הדרך של אליפלט אל תוך החלק הסחיר בתכנית אליפלט מזרח. - בבדיקת התשריטים של שתי התכניות – מנשיה ואליפלט מזרח, מתברר כי צדו המזרחי של תא שטח 724 חורג מתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט בכ-100 מ"ר ונכנס אל תחום מגרש 1 של תכנית אליפלט מזרח. - סימון החלק המזרחי של תא שטח 724 אינו משרת את
--	--	--

התוכן	מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
		המטרה לשמה הוגדר תא שטח 724 וגם פוגע ביכולת ליצר מרתף חניה בתכנית אליפלט מזרח, מאחר והוא מקצר את אורך הרמפה המתוכננת בדיוק של סנטימטרים עקב המצב הצפוף בשטח ובכך מבטל אפשרות ירידה לחניון המתוכנן. לאור זאת מבקשים: • להעביר את הגבול המזרחי של תא שטח 724 ולסמנו בחפיפה לתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט. • או לחילופין – לחלק את היעוד המופיע בתשריט מנשיה לתא שטח 724 ולסמנו כך שבמזרח, עד קו זכות הדרך יוותר ביעוד לדרך ומעבר לקו זה מזרחה השטח (כ-100 מ"ר) יוותר ביעוד לתכנון לעתיד ולציין בתקנון כי שטח זה יוצמד ויועב בתכנית "אליפלט מזרח" כחלק מין המגרש הסחיר, מס' 1. • או נבקש לתת זכויות בטבלאות הקצאה ואיזון לתא שטח 724 בתכנית מנשיה ולאשר תיקון/הקטנת שטח הקו הכחול של התכנית אליפלט מזרח כך שלא יכלול את כל תא שטח 724.
התנגדות 9. משרד עו"ד יגאל ארנון בשם "בית המגן פרוייקטים בע"מ" "ובית המגן נכסים		

בע"מ" בעלים בחלקה 5 גוש 7004		
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים	ראה מענה בסעיף 13, 14 לעיל .	51. המתנגדים גובלים מצפון לתא שטח 930 הכלול בתוכנית מנשיה ומיועד לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית כוללת הוראות ונספחים לשמירה על עצים בוגרים ונותנת בכך חשיבות רבה לנושא חשוב זה. עם זאת בתשריט לשמירה על העצים יש התעלמות מוחלטת ממקבץ עצים משמעותי הסמוכים למגרש המתנגדת, וכן גם בהדמיות התוכנית. (בנוסף התשריט לא כולל סימון גבולות התוכנית). לפיכך התוכנית לא עומדת בדרישות החוק לעניין שמירה על עצים בוגרים. המתנגדים צירפו חו"ד אגרונום (נספח 2) שקובע כי למקבץ העצים יש ערכיות רבה וכי זו שמשה כחורשה בעלת חשיבות נופית וערך שימורי רב, כמו גם משמשת למיסוד רעשים ומטרדי רעש ואבק לבניינים הסמוכים. יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהבטיח שמירה על מקבץ העצים בחלקו הצפוני של תא שטח 930.
התנגדות 10. טליה מויאל מירון ברושי ואחרים, סמטת שלוש 10, חלקה 29 בגוש 7041		
לדחות את ההתנגדות.	זכויותיהם של המתנגדים נכנסות לתחום האיחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר בימים אלו. חלקת המתנגד כלולה בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית	52. התכנית המופקדת פוגעת במקרקעי המתנגדים בכך שהיא מבטלת את הייעוד התקף 'אזור לתכנון בעתיד' וקובעת כי בניין המגורים "ההרס והקרקע תופקע לטובת ייעוד של דרך מוצעת.

מבקשים להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום החלוקה החדשה ובטבלת ההקצאה, ולהקצות להם זכויות במגרשי התמורה הסחירים בייעוד מגורים ותיירות.	המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 קובעת רח"ק גבוה משמעותי (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשיה. התכנית קובעת בהוראותיה, סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות). ועוד יובהר כי הזכויות למגרש ניתנו לבעלי המגרשים בתכנית תא/4599 שכוללת את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש נכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת.	
או לחילופין להורות על תיקון הוראות התכנית כך שייקבע כי ככל והמתנגדים יעדיפו לקבל פיצויי הפקעה וככל שבעתיד תאושר תכנית הכוללת את קרקע המתנגדים ויקבע ששווין עולה על שיעור פיצויי ההפקעה ששולמו למתנגדים, אזי תעביר העירייה למתנגדים את ההפרש.	ל"ר נוכח החלטה למתן תוקף של תכנית אליפלט מזרח ראו מענה לטענה 52	לדחות את ההתנגדות
53. לחילופין במידה ולא יתקבל סעיף א', לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתפיסת החזקה במקרקעי המתנגדים וביצוע הפקעה בפועל יהיה בהפקדת תכנית חדשה משביחה לחלוקה חדשה הכוללת את מקרקעי המתנגדים.	ראה מענה לעיל.	לדחות את ההתנגדות
54. מה שהניע את הוועדה המקומית שלא להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה הינו הרצון להימנע מהקצאת זכויות להן במגרשים הסחירים.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות
55. אין הצדקה להטיל את נטל מימון הפקעת קרקע המתנגדים על הציבור כולו אלא יש להטילו על בעלי הזכויות בתחום התכנית על ידי הכללת מקרקעי המתנגדים בתחום		

		החלוקה החדשה, והקצאת זכויות במגרשים הסחירים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	56. התכנית המופקדת קובעת כי חלף הכללת מקרקעי המתנגדים בחלוקה החדשה יינתן להם פיצוי על ידי תשלום או במסגרת הקצאת זכויות בתכנית עתידית, חלופות פיצוי אלה אינן מידתיות ואינן סבירות.
לדחות את ההתנגדות	תכנית אליפלט מזרח תא/4599 עברה את כל הליכי ההפקדה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית ומצויה כעת בהליך ערר לפני פרסומה.	57. חלופת שחזור הזכויות בתכנית עתידית אינה חוקית ואינה יכולה להתממש, מדובר בתכנית עתידית עלומה שלא ברור אם בכלל תאושר.
התנגדות 11. רועי חיים אפרת, סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29).		
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	58. החרגת השטח מתחום האיחוד והחלוקה מהווה סטייה מהותית מהוראות הדין והפסיקה ומהווה פגיעה קשה בזכויות הפרטיים בתכנית: "מונע משיקולים זרים ומהווה אפליה אסורה כלפי בעלי הזכויות הפרטיים". מתנגד לתכנית במתכונתה הנוכחית, שבה התכנית מסמנת את שטח הכניסה למתחם בייעוד לדרך, את הבניין שבו נמצאת דירת מגורי המתנגד להריסה,
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיפים 52 לעיל	

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל ראה מענה בסעיף 52 לעיל הפקעת השטח תתאפשר רק לאחר אישור התכנית. לא ניתן יהיה להרוס את המבנה או חלקים ממנו טרם אישור התכנית.	והכל ללא מתן זכויות בתחום התכנית ותוך הפנייה לקבלת מענה בתכנון עתידי אחר או באמצעות פיצויי הפקעה. המתנגד טוען שקיים "פגם מהותי בתכנית" מאחר ולא נכללו בעלים פרטיים בתחום האיחוד והחלוקה, אלא רק שטחים בבעלות עיריית תל אביב או רמ"י, ומגרשי התמורה הוקצו להם בלבד (סעיף 6.15 בהוראות התכנית). הצעות: א. יש לכלול את מלוא תא שטח 724 בטבלאות האיחוד והחלוקה של התכנית. לחילופין יש להוציא את תא שטח אל מחוץ לקו הכחול של התכנית. ב. תיקון הוראות סעיף 6.15 לתכנית: ההוראות בנוסחן היום לא נותנות מענה לבעל זכויות אשר לא מעוניין בזכויות או בפיצוי כספי. ג. התיקון לסעיף 6.15 צריך לקבוע כי תא שטח 724 לא יופקע <u>והבניין ו/או חלקים ממנו לא ייהרסו</u> <u>טרם אישור תכנית</u>
התנגדות 12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי – ברנט 22 גוש 7112 חלקה 20		
לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכנית הבינוי ל-60%, תכנית מירבית בהתאם	ראה מענה בסעיף 1, 2 לעיל	59. תכנית מנשיה סותרת את תכנית המתאר בכך שאינה מקצה

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - - 24-0011	דיון בהתנגדויות

מגרש למבנה ציבור בשטח של 6 ד' לפחות.	למפורט בהוראות תכנית צ'.	
- מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה המיועד לבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד', 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה. - וגם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר.		
60. לא ניתן להשתמש באותו שטח פעמיים, לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמטית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	ראה מענה בסעיף 2 לעיל	לדחות את ההתנגדות
61. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור כמו השטחים במתחם התחנה, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	ראה מענה בסעיף 3 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
62. תוואי ציר שלבים כפי שמופיע בתכנית נוגד את עקרונות התכנון	הוראות תכנית המתאר בטבלה 5.4, אזור תכנון 502' קובעת כי "ייקבע תוואי המחבר את המשך	לדחות את ההתנגדות.

שנקבעו בתכנית המתאר שקבע כי רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (סעיף 5.4)	רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים". התכנון המוצע שומר על רוחב של שני נתיבי נסיעה בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ובמקום נתיב נסיעה לכל כיוון מוצג בנספח התנועה 2 נתיבי נסיעה מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. סה"כ רוחב הדרך אינו משתנה מהקבוע בתכנית המתאר. קביעת שני נתיבים בכיוון אחד נעשה בהתאם לצרכים התנועתיים. יש לציין כי נספח התנועה הינו מנחה וכיווני התנועה הינם ברמת הסדרי תנועה.	
63. החיבורים המוצעים בין הרחובות הסובבים את שכונת מנשיה יגרמו לתנועה מסיבית בתוך השכונה ויעמיסו על התשתיות הקיימות ועל התושבים.	כחלק ממטרות התכנית היה לייצר חיבור של התכנית לשכונות הסובבות, המשכיות הרחובות הינו חלק אינטגרלי וחשוב לתפקודה הנכון של העיר. בנוסף יש לציין כי מערך כיווני התנועה המוצג מציג יציאות מהשכונה וחיבור לשכונת מנשיה, כך שלא מוצג מעבר בין שכונת מנשיה לכיוון שכונת נווה צדק, לדוגמא רחוב שבזי-כיוון התנועה משכונת נווה צדק לכיוון מנשיה.	לדחות את ההתנגדות
64. האזור עבר בשנים האחרונות פיתוח מואץ הכולל תוספת מאות יח"ד ללא תוספת שטחי ציבור ובתי ספר. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחים פתוחים.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן,	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

ודרך. - הטבלאות מתייחסות לשטחים ב"יעוד "דרך" במצב נכנס כשטח סחיר שיש לתת תמורתו שטחים סחירים אחרים וזאת בניגוד לכללי עריכת טבלאות איזון והקצאה. עולה מהטבלאות כי קיימות הערות אזהרה על הפקעות ואין להן ביטוי בטבלאות ואף מקנים להם במצב היוצא זכויות בנייה במצב היוצא – שיטה של "שחזור זכויות" שנפסלה ע"י בית המשפט העליון.	שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון בהתאם לתקן 15. ולכן בגין קרקע שסומנה בתכנית 1200 כדרך, שבבעלות הרשות המקומית קרי עת"א או רמ"י לא ניתן בגינה זכויות והיא "הורדה" מתחת לקו" הערות בגין הפקעה לא נלקחות בחשבון אלא רק כאשר הרשות המפקיעה רושמת את השטח המופקע על שמה או תופסת חזקה עליו. וזאת גם בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש לממשלה שהבהירה מתי יעוד ציבורי יהיה מתחת לקו ומתי מעל. אין כאן כלל "שחזור זכויות" שמתייחס לקרקע שנרשמה ע"ש הרשות המפקיעה.	לדחות את ההתנגדות
68. תא שטח 930 – חוסר סבירות בהוראות התכנית לגבי תא שטח זה תוך פגיעה בשטח הפתוח ופגיעה במגרשים הגובלים: התכנית המופקדת מתעלמת מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית תא/3501 לתא שטח 301 שמצוי בחלקו הצפוני של תא שטח 930.	ראה מענה בסעיף 11 לעיל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות, ולקבוע יחס של שינוי.
תא שטח 301 נדרש גם לאישור הוולחוף בשל רגישותו.	התכנית שכוללת גם את תא שטח 301 תואמת את תכנית המתאר הכוללת לפיה תכנית מכוחה התואמת את הוראותיה אינה נדרשת אישור נוסף של הוולחוף. יתרה מכך, תכנית 3501 גם עברה את אישור הוולחוף. ומכל מקום, היקף השטח הפתוח שנדרש במגרש בתכנית	לדחות את ההתנגדות

	הקודמת נשמר גם בתכנית זו והתכנית דנן תואמת את תכנית המתאר במלואה.	
69. תכנית 3501 שאושרה במחוז מתייחסת לתא שטח 301 כחלק משכונת נווה צדק שבו יישמרו שטחים פתוחים והיקף בנייה מצומצם ויחברו את השכונה לים בעוד התכנית המופקדת מאפשרת בנייה בהיקפים נרחבים משמעותית הן מבחינה נפחית והן מבחינת הגובה. דבר העומד בסתירה לתכנית בתוקף ולאופי המרקמי שימורי של תא שטח זה.	נבהיר כי המדובר במבני ציבור ולא במבנה סחיר, מבני ציבור אינם מהווים חלק מהבניה המרקמית באשר עליהם לספק צרכים ציבוריים שאינם דומים לבניה סחירה. תכנית מנשיה מטרתה בין היתר לספק מענה לצרכי ציבור לשכונת נווה צדק ולשכונות צפון יפו ופלורנטין ולתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור, תוספת תא שטח 301 לתחום התכנית עונה על מטרה זו. לעניין גובה המבנה נבהיר כי התכנית קובעת את מספר הקומות בהתאם לתכנית המתאר שקובעת בסעיף 3.5.4 ג(1) המפנה לסעיף 3.5.5 ג(2) את גובה הקומות המותרות למוסדות ציבור כך שיכול להגיע לגובה גבוה יותר בשתי קומות מעל לגובה המבנים המצויים בתכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות.
70. אי התאמה בין סעיף 4.2.2 בתא שטח 930 לגבי מספר הקומות. סעיף זה מדבר על 5 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג – 6 קומות. לעומת טבלה מספר 5 שמדברת על סך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בקו בניין 0 ובכפוף להערה 15 לטבלה ונספח הבינוי מציג בתא שטח 930 הקמת 2 מבנים בני 7+קומת גג	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית: - לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' ותכנית המתאר – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה) ראה מענה בסעיף 11 לעיל. - בתאי שטח 210 ו-211 בתכנית 3501 (ברחוב המרד) הבניה המותרת היא עד 4 קומות וקומת גג (בתא שטח 213 לפי	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית ונספח הבינוי בהתאמה.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - 24-0011	דיון בהתנגדויות

	תכנית 3502 הבניה המותר עד 3 קומות וקומת גג).	
71. תקן החנייה לתא שטח 930 עומד על 436 מקומות חנייה כאשר הכניסה אליהם מתבצעת מהכבישים הצרים בתוך השכונה וייצור עומס קיצוני.	על פי הוראות התכנית תקן החניה הינו התקן התקף לעת הוצאת ההיתר. תקן החניה ייקבע במסגרת היתר הבניה לאחר קביעת השימוש בשטח הציבורי. כמות החניה שתקבע, במידה ויוקם חניון, תביא בחשבון את קיבולת התנועה האפשרית. ראה מענה סעיף 22, 23 לעיל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הנספח התנועה כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת ההיתר בהתאם לשימוש שיקבע בו.
התנגדות 14. חברת עטיף בע"מ – רחובות אליפלט 30ב, שלוש 10 ואליפלט 32. בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 29-30		
72. המקרקעין ביחד עם חלקות נוספות נכלל כתא שטח 724 בייעוד "דרך" במצב המוצע, וישמש שדרך ברוחב של 43 מ' לכניסה ויציאה ל-3 רחובות חדשים (החומה והמסילה), וכלולה בקו הכחול של התכנית. בטבלאות ההקצאה לא נכלל ולא יקבל זכויות בתכנית זו אלא רק בתכנית עתידית. לחילופין שמורה להם האפשרות לקבל פיצוי בגין ההפקעה כדין, אך במקרה זה תיכנס העירייה בנעליהם ותזכה לזכויות עתידיות בתכנית עתידית. מהווה אפליה פסולה לבעלי המקרקעין.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
73. סעיף 6.15 וטבלאות האיזון סותרות את כללי האיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה	אין סתירה בין ס' 6.15 לתקנון לבין טבלאות האיזון שאינן כוללות את מגרש 724 שישמש כדרך שאינה חלק מטבלת האיזון כפי שנקבע בדיוק בסעיף 6.15 לתקנון.	לדחות את ההתנגדות
74. המגרש הנדון קשור קשר תכנוני מובהק לתכנית ולמטרותיה ונגרע מטבלאות האיזון אך ורק משיקולים כלכליים.	ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	לדחות את ההתנגדות
75. צדק חלוקתי – אין	ראו מענה בסעיף 52. וכמו	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 14 - - 0011-24	
--	--

	כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	להטיל על תושבי שכונות ומתחמים אחרים את "הנוק" בשינוי ייעוד תא שטח 724 וביצוע הצומת
המלצה	מענה הצוות	הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:
		התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון.
לקבל את ההערה	טבלה 5 תתוקן בהתאם.	1. בהתאם לסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992: תכנית תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן- שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה(ד) להשגת המטרות העיקריות(להלן שטחי שירות). התכנית קובעת כי שטחי השירות יקבעו לעת הוצאת היתרי הבנייה מתוך השטחים העיקריים הקבועים בתכנית.
לקבל את ההערה	בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה המחוזית התכנית תוקנה בהתאם ונקבעה תכנית מרבית של 60% והוראות בניה מחייבות אשר מחייבות את הקמת המבנה הציבורי בשטח של 6 ד' לפחות	1. סתירה לתכ' המתאר: תכנית המתאר תא/5000 קובעת ביחס לאזור תכנון 502-ג שכונת מנשיה כי יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 ד' לפחות. התכנית מקצה מגרש ליעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11 ד', בתכנית מרבית

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14-0011-24 ב' - 14	דיון בהתנגדויות

של 50%. ועוד מספר מגרשים ביעוד למבנה ציבור.		
הערות נוספות לתכנית :		
1. יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית תמא/12/1	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה
2. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסע' 1.6 ל- "מחייב חלקית".	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה
3. לא הוזנו נתונים כמותיים עיקריים בתכנית, יש להעביר נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.		לקבל את ההערה
4. 20% מהזכויות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור מוגדר לשטחי מסחר שניתן לאגם. – האם ניתן להגביל שטח יחידה מסחרית, והאם לקבוע זאת כמסחר נלווה. היעוד צריך להיות יעוד משולב.	היעוד הוא מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לתכנית המתאר ניתן להוסיף עד 20% שימושים נוספים למסחר ומשרדים לפי סעיף 3.5.1 ג. (4) לתכנית המתאר.	לדחות את ההערה
5. סע' (6) (7) לטבלה 5 לא הגיוני.	סעיף 6 יתוקן כך "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד." סעיף 7 - יימחק.	לקבל את ההערה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

- לשנות את תכנית הבינוי ל-60% תכנית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
- לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד, בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
- להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
- לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).

התוכן מס' החלטה 10/07/2024 0011-24 - 14	מס' החלטה 10/07/2024 0011-24 - 14
---	---

5. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים אושר ע"י פקיד היערות.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שכלל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק, בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.
10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1: היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.

■

20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבינוי (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדברט ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכנית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותר שימושי מלונאות ומסחר בלבד."