

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0015-24 מיום 14/08/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 14/08/2024 בשעה 12:00 בדיוק עד 16:00 באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. זום צפייה בלבד

Invite Link
Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/84260536378>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84260536378>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0013 מיום 24/07/2024	
			אישור פרוטוקול 24-0014 מיום 31/07/2024	
1.	1		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2020 08150 תת חלקה: 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	12:00
2.	19		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2020 04709 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
3.	36		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06468 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
4.	52		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06469 תת חלקה: 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
5.	68		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 05730 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
6.	85		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 05731 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
7.	102		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06362 תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
8.	119		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06363 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
9.	135		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06364 תת חלקה: 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
10.	151		רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק-2024 06365 תת חלקה: 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	
11.	168		חלקה 140 בגוש 7083 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
12.	169	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות עדכון בהצעה להעביר המלצה	

מינהל הנדסה

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	למועצה הארצית לאשר את התכנית			
	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז- הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	507-0893354	183	13.
12: 30	מרכז רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	507-0915108	210	14.
13: 30	צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	507-0973057	303	15.

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 24-0014

כ"ה תמוז תשפ"ד 31/07/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10: 23
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד לאחר קבלת תימוכין קנייני	507-0840884	1	1.
שפירא - מושע 12 דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	507-0685032	29	2.

פרוטוקול החלטות מספר 24-0013

י"ח תמוז תשפ"ד 24/07/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10: 21
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן,
ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, ד"ר, מאיה נורי, עו"ד

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 24-0011 מיום 10/07/2024			
אישור פרוטוקול 24-0012 מיום 17/07/2024			
הפקעת חלקה 22 בגוש 6976 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
רחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10 - תיק 2021-06233 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א		3	2.
מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	507-0892091	8	3.
רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	507-0101011	46	4.
מעונות יום - מכון שכטר דיון בעיצוב ארכיטקטוני		62	5.
דניאל מוריץ 14- 28 דיון בהתנגדויות	507-0858894	71	6.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 0015-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב'

לדפוס 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 21/05/2020 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 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: 12 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובע: איתן קישון

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/71ב' – 990,145 ₪.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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:

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

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 בר"ס 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/א/23.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1524-0015 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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.

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 הבנין והתכסית באותם מגרשים.

מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעלית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

תקציר חוות דעת עורכי 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 קישון איתן

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 1, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובע" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71 – "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 990,145 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובע ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' 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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ר' חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית).

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את המקרקעין 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 שתי 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 שדי נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית ותוואי מתע"ן 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
0015-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובע, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובע שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמסמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (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' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); 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); חוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובע, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 990,145 ₪.

התניחות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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, רשאת 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 תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של מר איתן

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

קישון, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובע אכן ייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמו 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 מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

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

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 1, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובע הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
15-0015-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 26 לחו"ד שמאי התובע), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובע מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובע ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובע כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידוגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובע שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובע להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובע – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמר"י, "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובע מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכסים.

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
15-0015-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובע בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובע לא הרים את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובע אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען התובע כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובע, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

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

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

לעניין זה נפנה לחלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר תא/92004/0223 חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (פורסם בנבו 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי").

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

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה 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);

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
15-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

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

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

כיוון ששומת התובע מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובע מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2 א.א) כי "במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם".

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

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובע).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריטת תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובע כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובע, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובע, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגרועות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין ביעודם הציבורי במצב החדש. בשל כך, ומטעמים של עשיית עושר ולא במשפט – אין מקום להתיר או להסכים למתן פיצוי כפול.

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

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובע הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע'1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	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.

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחיד שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובע, 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.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 2,360,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור לעיל, 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 להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

נטרול מרכיב חניה.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

נביא באריכות 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) (עמ' 17-19 להחלטה, פורסמה בנבו).

דברים אלו חלים גם בענייננו.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזה השונים שצויינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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' 35 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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' 34 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"; רא' בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע). 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובע, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שנית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

שלישית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

רביעית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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. לעניין זה ראו בר"מ 10510/02 הועדה המקומית תכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007).

חמישית, הערת שמאי התובע המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובע בהערתו כי תישמר לתובע הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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 מתישבת 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-08150 תת חלקה: 1
1 - - 1 - 0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2024-0015 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 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: 12 תת חלקה: 2

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובעות: שרה גינגבר ו- מרדכי רז

בא כוח התובעות: עו"ד מרדכי רז

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל 71ב' – 894,686 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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 בר"ם 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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'.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל- 175 מ"ר המופקעים.

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'.

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 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.

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

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 שרה אינגבר ומרדכי רז במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 2, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 894,686 ₪ (בהתאם לטבלת ריכוז התביעות בעמ' 44 לשומת התובעים (המוגדרת להלן). סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 26,816,000 ₪, והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובעים 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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב	14/08/2024 2015-0024 - 2

לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנות תחבורה ציבורית ותוואי מתע"ן 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.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכנית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובעים, כתוצאה מצמצום התכנית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס שמאי התובעים על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש (בעמ' 28-29 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 15,620,000 ₪ (עמ' 41 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). (בעמ' 30). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 42-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובעים שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 31-32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 32-33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 42);

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – שמאי התובעים טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,610,000 ₪ (שם, בעמ' 40) ;

פגיעות עקיפות – שמאי התובעים 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' 34) ; מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם) ; פגיעות הנובעות מתנועה צפופה, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרכ"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 הרכ"ל והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 35) ; ייקור עלויות בניה עתידיות – קיומה של תחנת רכ"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבניי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) ; חוסר ודאות – לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרכ"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובעים, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,010,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 42).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה – תביעתם הועמדה על סך של 894,686 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין : הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' 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. ראי' 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 ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן :

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"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 על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות, עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.

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.

טענות סף

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.

היעדר ייפוי כוח

ראשית ולמען הזהירות יובהר כי התביעה הוגשה ע"י עו"ד מרדכי רז והנחת המוצא, שאיננה חפה מספקות ודרושה הוכחה, היא כי עו"ד רז הוא גם בעל מחצית הזכויות השנייה בחלקת משנה 2. במצב זה תביעתו ביחס למחצית שבבעלותו אינה טעונה ייפוי כוח.

מעיון בתביעה עולה כי חסר ייפוי כוח לעורך הדין רז מרדכי אשר הגיש את התביעה לפעול בשמה של שרה אינגבר בעלת מחצית הזכויות בדירה הרשומה בחלקת משנה 2, 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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2024-0015	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 הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת ייפוי כוחו של עורך הדין מרדכי רוז, להגיש בשמה של הגב' אינגבר את התביעה הנדונה. משכך, הרי שדינה של מחצית התביעה בקשר לחלקת משנה 2 להידחות כבר על הסף.

ללא הצגת ייפוי כוח כאמור – טענות התביעה נטענות בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים כי הגב' אינגבר, היא אשר הגישה את התביעה ביחס למחצית זכויותיה בחלקת משנה 2.

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.

ובהר 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 2 כולה במסגרת טופס התביעה ובמסגרת סיכום ריכוז התביעות (בעמ' 44 לשומת התובעים) – אין אלא לדחות את התביעה על הסף בקשר למחצית חלקת משנה 2 הרשומה ע"ש גב' שרה אינגבר.

חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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 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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2015-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 27 לחוו"ד שמאי התובעים), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 35) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 31).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעים ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעים כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעים שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעים להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעים – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמר"י, "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובעים מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכים.

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעים בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעים אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען שמאי התובעים כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. 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).

לעניין זה נפנה לחלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר תא/92004/0223 חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (פורסם בנבו 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), לסעיפים 144-145, 150-152, 154 ו-155-159.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בתמ"א 38.

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

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובעים מתעלם מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי (ס' 100-102).

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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 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.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 31 לחוו"ד שמאי התובעים).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובעים כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובעים, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובעים, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובעים הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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 בגינם יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחידה שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובעים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יח"ד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 1,610,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור 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 נפנה להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 חלקות משנה 1 ו-12 לפיה מתן תוספת שווי של שיעור תרומת רכיב החניה לערך הדירה והן תוספת בגין שוויין של מקומות חניה משקפת תוספת שווי כפולה.

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 נטרול מרכיב חניה.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 2015-0024 - 2

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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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 בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר "עשוי" לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 35 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 מסויגת ("עשוי"; ראו בעמ' 35 לחוו"ד שמאי התובעים). 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 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 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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעים במסגרת הטענה הערה לפיה כי היקף המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת לא חושבה פגיעה בגין רכיב זה וכי לתובעים תשמר הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובעים, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שנית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

שלישית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

רביעית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

חמישית, הערת שמאי התובעים שהוזכרה לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובעים בהערות כי תישמר לתובעים הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2020-04709 תת חלקה: 2
2024-0015 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06468 תת חלקה: 3
3 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-06468 תת חלקה: 3
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

לדפלט 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 21/05/2020 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 תוכנית תת"ל/ל 71/ב.

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: 12 תת חלקה: 3

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובעים: משה ו-שולמית קוריאט.

בא כוח התובעים: עו"ד מרדכי רז

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3
3 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל 71ב' – 1,048,841 ש"ח.
טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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 בר"ם 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.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78

התוכן - רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	מס' החלטה 14/08/2024 3 - 0015-24

לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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 המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

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.

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.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות עיליות בניה מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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 שולמית ומשה קוריאט במקרקעין

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 2024-0015 - 3	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 3, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעים" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71 - "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 1,048,841 ₪ (בהתאם לטבלת ריכוז התביעות בעמ' 44 לשומת התובעים (המוגדרת להלן). סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 26,816,000 ₪, והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובעים 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 הדיון, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שדי נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית ותוואי מתע"ן 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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	14/08/2024 154-0015 - 3

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.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובעים, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס שמאי התובעים על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש (בעמ' 28-29 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 15,620,000 ₪ (עמ' 41 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, בעמ' 30). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 42-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובעים שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 31-32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 32-33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמסמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 42);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה - שמאי התובעים טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,610,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

פגיעות עקיפות - שמאי התובעים 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' 34); מבעיות שעלולות להיווצר

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 3 - 0015-24

בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרורם לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 35); 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); חוסר ודאות – לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובעים, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,010,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 42).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה – תביעתם הועמדה על סך של 1,048,841 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' 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. ראי' 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 ראי' 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-רג"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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 15-0015-24 - 3	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.

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.

טענות סף

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.

חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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 ששמאי התובעים הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 3 - 0015-24

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 השוואה, 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' 27 לחו"ד שמאי התובעים), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 35) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 31).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעים ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעים כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

ויודגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעים שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעים להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעים – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובעים מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירליין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכסים.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	14/08/2024 3 - 0015-24

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעים בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעים אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען שמאי התובעים כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. 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).

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

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

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 15-0015-24 - 3

נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

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

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובעים מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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 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.

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 3 - 0015-24ב'

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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 31 לחוו"ד שמאי התובעים).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריטת תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובעים כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובעים, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובעים, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3
3 - 0015-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין ביעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובעים הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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 בגינם יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחידה שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובעים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 3 - 0015-24

אשר על האמור, הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים, המשמעות היא כי אין כל תוספת יח"ד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 1,610,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור 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 נפנה להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 חלקות משנה 1 ו-12 לפיה מתן תוספת שווי לתרומת רכיב חניה לדירה והן תוספת בגין שוויין של מקומות חניה משקפת תוספת שווי כפולה.

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 נטרול מרכיב חניה.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 3 - 0015-24

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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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 בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר "עשוי" לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 35 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"; ראי' בעמ' 35 לחוו"ד שמאי התובעים). 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 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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3
15-0015-24' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעים במסגרת הטענה את הערה על פיה בשל העובדה שהיקף בניית המסחר בתת הקרקע אינם יודעים כעת לא חושבה פגיעה בגין רכיב זה וכי שמורה לתובעים הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובעים, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שנית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

שלישית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

רביעית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

חמישית, הערת שמאי התובעים המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובעים בהערתו כי תישמר לתובעים הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06468-2024 תת חלקה: 3
3 - 0015-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
4 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' 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 21/05/2020 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 תוכנית תת"ל/ל71ב.

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: 7085 חלקה: 12 תת חלקה: 4

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובעים: פיזור הורסט, פיזור רנטה מרגריט ו- פיזור דני.

בא כוח התובעים: עו"ד מרדכי רז

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
4 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/71ב' – 2,917,455 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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

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 בר"ם 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, עדיין 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 תת"ל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 4/23.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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'.

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.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק", אשר הוגשה ע"י הורסט, רנטה ודני פיזר במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 4, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 2,917,455 ₪ (בהתאם לטבלת ריכוז התביעות בעמ' 44 לשומת התובעים (המוגדרת להלן). סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 26,816,000 ₪, והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובעים ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-צ'יציק (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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית ותוואי מתע"ן 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
2015-0015 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 471

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.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובעים, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס שמאי התובעים על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש (בעמ' 28-29 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 15,620,000 ₪ (עמ' 41 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). בעמ' 30. בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 42-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובעים שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 31-32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 32-33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 42);

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה - שמאי התובעים טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 33). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 1,610,000 ₪ (שם, בעמ' 40);

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מכך" תוך הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 34); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 35); 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); חוסר ודאות – לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובעים, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,010,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 42).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה – תביעתם הועמדה על סך של 2,917,455 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה במקרקעין 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. ראי' 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. ראי' 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 ראי' 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.

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.

טענות סף

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.

היעדר ייפוי כוח

מעיון בתביעה עולה כי חסר ייפוי כוח לעורך הדין רו' מרדכי אשר הגיש את התביעה לפעול בשמם של הורסט, רנטה ודני פייזר, בעלי מחצית הזכויות בדירה הרשומה כחלקת משנה 4, לשם הגשת התביעה וכל הנטען בה.

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

בנוסף, גם 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, יצרף הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת ייפוי כוחו של עורך הדין מרדכי רו', להגיש בשמם של הורסט, רנטה ודני פייזר את התביעה הנדונה. משכך, הרי שדינה של התביעה להידחות כבר על הסף.

ללא הצגת ייפוי כוח כאמור – טענות התביעה נטענות בעלמא וללא כל תימוכין משפטיים מתחייבים כי הורסט, רנטה ודני פייזר, הם אשר הגישו את התביעה.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
15-0015-24 - 4	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, כמובא להלן מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

יובהר כי בהמשך הוגש ערר נוסף מטעם העוררים בקשר להליך הערר שנמחק והמוזכר לעיל - ערר 9002/0423 אליהו פרידמן ואח' נ' וועדה מקומית גבעת שמואל ואח' - גם שם נקבע כי ייפוי הכוח מחייבים לשם בירור והוכחה כי ב"כ התובעים/עוררים, בפרט בהליך לפי ס' 197, הוסמך כדין לייצג (נפנה לס' 8-10).

במצב הדברים המתואר לעיל, ומשהתביעה מתייחסת לחלקת משנה 4 במסגרת טופס התביעה ובמסגרת סיכום ריכוז התביעות (בעמ' 44 לשומת התובעים) – אין אלא לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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 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' 27 לחוו"ד שמאי התובעים), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 35) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 31).

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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעים ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעים כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה - חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעים שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעים להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעים - שוב, בהיעדר כל תימוכין - כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרטי, "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובעים מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכסים.

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעים בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעים אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכסית טוען שמאי התובעים כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר - וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/71ב

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

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

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

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

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובעים מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190(1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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 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 תחקיקתיים 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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 31 לחוו"ד שמאי התובעים).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריטת תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4
4 - 2015-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובעים כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובעים, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובעים, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין ביעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובעים הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
4 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשכחה החייבת במקרה של שומת השכחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השכחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובעים, 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.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 1,610,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור 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 נפנה להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 חלקות משנה 1 ו-12 על פיה מתן תוספת שווי של שיעור תרומת רכיב החניה לערך דירה והן תוספת בגין שוויין

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06469-2024 תת חלקה: 4	14/08/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	4 - 0015-24

של מקומות חניה משקפת תוספת שווי כפולה.

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 נטרול מרכיב חניה.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

נפנה לקביעות 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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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 בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר "עשוי" לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
4 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 35 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"; "רא' בעמ' 35 לחוו"ד שמאי התובעים). 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 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעים במסגרת הטענה הערה לפיה בשל העובדה כי היקף בנית המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה פגיעה בגין רכיב זה וכי התובעים שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובעים, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שנית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06469 תת חלקה: 4
4 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

שלישית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

רביעית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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. לעניין זה ראו בר"מ 10510/02 הועדה המקומית תכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007).

חמישית, הערת שמאי התובעים המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובעים בהערות כי תישמר לתובעים הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 תוכנית תת"ל/ל 71/ב.

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: 12 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובע: רועי בכרך

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל 71ב' – 397,390 נח.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- אובדן חצר ומדרכה.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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 שוא 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 בר"ס 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.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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 המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

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 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.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק", אשר הוגשה ע"י רועי בכרך במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 5, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 397,390 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובע ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי יעל רוזנברג-צ'יצ'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 המלצתו 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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משדר).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 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 ותוואי מתע"ן 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכנית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובע, כתוצאה מצמצום התכנית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובע שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמסמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (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' 33) ; מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34) ; ייקור עלויות בניה עתידיות – קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבנייה חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרום עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם) ; חוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובע, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 397,390 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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").

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/71ב

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.

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' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של מר רועי בכרך, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובע אכן ייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמו 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 הועדת הערר, כמובא מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

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

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

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 5, אין כל תוקף לייפוי הכוח,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובע הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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.

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' 26 לחו"ד שמאי התובע), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובע מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובע ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובע כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובע שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובע להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובע – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובע מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכים.

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובע בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובע לא הרים את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובע אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען התובע כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובע, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

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

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

לעניין זה נפנה לחלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר תא/92004/0223 חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (פורסם בנבו 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות.

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

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

כיוון ששומת התובע מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובע מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

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.

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכונות 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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובע).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

שנית, כמצוין בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובע כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובע, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובע, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובע הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחיד"ד שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובע, 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"ד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 2,360,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור לעיל, 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 להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 חלקות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

נביא באריכות 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) (עמ' 19-17 להחלטה, פורסמה בנבו).

דברים אלו חלים גם בענייננו.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזים השונים שצוינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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' 35 לחוות הדעת

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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' 34 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"; ראי' בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע). 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 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 5 - - 24-0015

טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובע, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שנית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראייה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

שלישית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

רביעית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

חמישית, הערת שמאי התובע המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובע בהערתו כי תישמר לתובע הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05730 תת חלקה: 5
5 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 571/ב

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
14/08/2024	רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 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: 12 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובע: יוסף פרלוב

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

תת"ל 71ב' – 2,233,808 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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 שוא 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 בר"ס 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.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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'.

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.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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 פרלוב יוסף במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 6, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 2,233,808 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובע ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי יעל רוזנברג-צ'יציק (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 המלצתו 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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 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 ותוואי מתע"ן לאורך רח' אבן גבירול.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/מק/4658 (להלן: "התכנית

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובע, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובע שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הסתמכות על מאמרו של ד"ר בועז ברזילי (שם, בעמ' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפופה, 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); 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); חוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובע, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 2,233,808 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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.

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.

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.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

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.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של מר יוסף פרלוב, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובע אכן ייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמו 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, כמובא להלן מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

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

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

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 6, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובע הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 הדעת. 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' 26 לחו"ד שמאי התובע), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובע מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובע ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובע כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובע שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובע להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובע – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובע מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 671

התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכסים.

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובע בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובע לא הרים את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובע אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען התובע כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובע, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

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

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

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

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

כיוון ששומת התובע מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובע מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190(1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי:

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי "במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם".

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

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכונות 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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובע).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובע כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 6 - - 2024-0015

פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובע, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובע, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובע הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחידה שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובע, 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 יחידה ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 2,360,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור לעיל, 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 להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 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.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

נביא באריכות 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) (עמ' 19-17 להחלטה, פורסמה בנבו).

דברים אלו חלים גם בענייננו.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזה השונים שצוינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 34 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"; ראו בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע). 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 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, אף לו טענות התובע לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן, כפי שיובהר להלן), הרי שמדובר בטענה השמורה לבעלי הזכויות בנכסים המסחריים בחלקה בלבד. יוזכר כי דירת התובע, הינה חלקת משנה 6 המצויה בקומה הראשונה במבנה שבחלקה ואינה מיועדת לשימוש מסחרי, לפיכך, דינה של הטענה להידחות כבר על הסף ביחס לתובע הנוכחי.

שנית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
6 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובע, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שלישית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

רביעית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

חמישית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

שישית, הערת שמאי התובע המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובע בהערתו כי תישמר לתובע הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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 הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-05731 תת חלקה: 6
2024-0015 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 תוכנית תת"ל/71ב.

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: 7085 חלקה: 12 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובע: רם וישרד אשורב

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2015-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

תת"ל 71 – 2,605,369 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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:

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' א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחתה, 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 בר"ם 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 תת"ל 71, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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'.

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.

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.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
724-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 מר רם רישרד אשרוב במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 7, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 2,605,369 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובע ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי 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 המלצתו 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.

רקע כללי

המקרקעין (דירת מגורים) מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 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 ותוואי מתע"ן לאורך רח' אבן גבירול.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/מק/4658 (להלן: "התכנית

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06362-2024 תת חלקה: 7
7 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכנית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובע, כתוצאה מצמצום התכנית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובע שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71/271

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' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפופה, 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); ייקור עלויות בניה עתידיות – קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול המגרש מצריך התארגנות בעת מימוש הזכויות בחלקה בבניוי חדש (חפירת מרתף) נושא זה עשוי לגרור עלויות בניה עודפות ויתכן ותכנון המרתף יהיה מוגבל (שם); חוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובע, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 2,605,369 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

ס' 197 לחוק 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 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. בהחלטת ועדת ערר בערר 5396/02 חקק נ' ועדת הערר לתו"ב-רג"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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 724-0015 - 7

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 סלומנס 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.

טענות סף

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.

כישלון בהוכחת זכויות התובע בנכס

כאמור בפתח הדברים, התביעה הוגשה בגין פגיעה נטענת בתת חלקה 7.

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

בנוסף, גם בתקנות 2-3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי 2. תובע יגיש תביעה לפיצויים בטופס שבתוספת למשרדי הוועדה שבתחום מרחב התכנון שלה נערכה התכנית. 3. תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"

עיון בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מגלה כי התובע אינו רשום כבעל זכויות בחלקת משנה 7 או באלו מתתי החלקות במועד הקובע.

חלקת משנה 7 רשומה בשלמות על מר אשרוב משה.

התובע, מר רם רישרד אשרוב אינו רשום כלל כבעל זכויות בחלקת משנה 7 (או בכל חלקת מנשה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

אחרת בחלקה) ועל כן אין לו זכות תביעה בגין תת חלקה זו.

יצוין כי בטופס התביעה מפנים עורכי הדין של התובע להערה לפיה התובע הינו יורשו של אשרוב משה. לעמדתנו אין בכך כדי לבסס זכות כלשהי לתובע.

לפיכך יש לדחות את מלוא התביעה בגין תת חלקה זו כבר על הסף.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של מר אשרוב רם רישרד (אשר ממילא, כאמור לעיל, אינו מחזיק בזכות להגיש את התביעה דגן – או לפחות זו לא הוכחה). לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובע אכן ייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמו 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, 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 חתימתו הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור, אף אם יוכח כי לתובע זכות בהגשת התביעה דגן, הרי שבהיעדר אימות חתימתו, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובע הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06362-2024 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 26 לחו"ד שמאי התובע), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובע מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובע ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובע כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובע שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובע להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובע – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובע מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

ר' גם את החלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכים.

עוד ר' את השומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב

מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובע בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובע לא הרים את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובע אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען התובע כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובע, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

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

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

לעניין זה ר' חלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר תא/92004/0223 חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (פורסם בנבו 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי").

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06362-2024 תת חלקה: 7	14/08/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	7 - - 2015-0015

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

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

כיוון ששומת התובע מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובע מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190(1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בעניין זה ר' החלטת ועדת הערר בעניין חן פרי.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2 א(א) כי "במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם".

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

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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 בתכונות 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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובע).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרייקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71/ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71/ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובע כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובע, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
724-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובע, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובע הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע'1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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 דיוור

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ובהתאמה – אין כל דרישה לתוספת מקומות חנייה אשר בגין יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחיד שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובע, 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.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

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 התובע בחשבון 10% פגיעה בגין ההשפעה על שווי דירה בניטרול שווי חניה בסך כולל של 2,360,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור לעיל, 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 שנתנה אך לאחרונה בגו"ח 7078/9 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.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
724-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ייקור עלויות בנייה עתידיות, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

במסגרת טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים טוען התובע לייקור עלויות בניה בעתיד, שכן לטענתו קיומה של תחנת רק"ל תת קרקעית בגבול החלקה מצריך התארגנות בעת מימוש זכויות בחלקה בבניין חדש (חפירות מרתף) אשר "עשוי" לגרום עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען התובע כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע).

יש לדחות טענה זו על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו להלן.

ראשית, לא הונחה ולו ראשית ראייה המבססת את הטענה לעלויות בניה עודפות – הן לגבי עצם קיומן העתידי של עלויות עודפות והן לשיעורן. לא בכדי, שמאי התובע נוקט בלשון מסויגת ("עשוי"; ראו בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע). 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 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 הקובע – 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף התובע במסגרת טענתו את ההערה שלפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, אף לו טענות התובע לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן, כפי שיובהר להלן), הרי שמדובר בטענה השמורה לבעלי הזכויות בנכסים המסחריים בחלקה בלבד. יוזכר כי דירת התובע, הינה חלקת משנה 7 המצויה בקומה הראשונה במבנה שבחלקה ואינה מיועדת לשימוש מסחרי, לפיכך, דינה של הטענה להידחות כבר על הסף ביחס לתובע הנוכחי.

שנית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובע, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שלישית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

רביעית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

חמישית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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. לעניין זה ראו בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו) 31.01.2007.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06362 תת חלקה: 7
7 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

שישית, הערת התובע המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת התובע בהערתו כי תישמר לו הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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 הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 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:

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 12 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובע: גילי גרינברג

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/71ב' – 3,023,374 ש"ח.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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

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

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

"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 בר"ם ב"ר 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/א'.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 8 - 2024-0015

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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'.

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 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.

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

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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 גילי ברינברג במקרקעין הידועים כג"ח 7085/12, בחלקת משנה 8, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובע" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06363 תת חלקה: 8
8 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 3,023,374 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובע ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגבי יעל רוזנברג-צ'יצ'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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומות ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 ותוואי מתע"ן 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).

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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

לעמדת התובע מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובע, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבסס התובע על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובע שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (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' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה - בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); 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); חוסר ודאות – לטענת התובע אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובע, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף בחלקה – תביעתו הועמדה על סך של 3,023,374 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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.

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 בידעו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06363 תת חלקה: 8
8 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

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.

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.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של מר גרינברג גילי, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובע אכן ייפה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמו ולהגיש בשמו 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 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 חתימתו עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעל הזכויות בחלקת משנה 8, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובע הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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' 26 לחו"ד שמאי התובע), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובע מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובע ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובע כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידוגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובע שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוס של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובע להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובע – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובע מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכסים.

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובע בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובע לא הרים את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובע אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבנייה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכסית טוען התובע כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובע, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

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

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בתמ"א 38.

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

כיוון ששומת התובע מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובע מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190(1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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

אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח

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.

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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06363 תת חלקה: 8
8 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובע).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובע כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובע, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובע, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשיבים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגרעיות עקב ההפקעה.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בייעוד במצב הקודם ולא לפי שווי המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובע הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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 בגינת יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יח"ד שעה שתשלום זה יקוּזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוּזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובע, 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 יח"ד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 271/ב

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובע לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 2,360,000 ש"ח.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

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

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.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

נביא באריכות 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) (עמ' 19-17 להחלטה, פורסמה בנבו).

דברים אלו חלים גם בענייננו.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/17ב

יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזים השונים שצוינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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 הרכ"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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" לגרום עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובע כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 34 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 מסויגת ("עשוי"; ראו בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובע). 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 בגינה לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06363 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובע לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובע, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, אף לו טענות התובע לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן, כפי שיובהר להלן), הרי שמדובר בטענה השמורה לבעלי הזכויות בנכסים המסחריים בחלקה בלבד. יוזכר כי דירת התובע, הינה חלקת משנה 8 המצויה בקומה הראשונה במבנה שבחלקה ואינה מיועדת לשימוש מסחרי, לפיכך, דינה של הטענה להידחות כבר על הסף ביחס לתובע הנוכחי.

שנית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובע, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שלישית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

רביעית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

חמישית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06363-2024 תת חלקה: 8
8 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

שישית, הערת שמאי התובע המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובע בהערתו כי תישמר לתובע הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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 מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 0015-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 06365-2024 תת חלקה: 11
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 תוכנית תת"ל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' 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: 12 תת חלקה: 11

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובעים: בכרך יעקב ו-רינה

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

תת"ל 71ב' – 3,023,374 שח.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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 בר"ם 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 תת"ל 71, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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'.

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 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.

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

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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 בכרך יעקב ורינה במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 11, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 3,023,374 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובעים ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-ציציק (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 המלצתו 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 הדיון, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית ותוואי מתע"ן לאורך רח' אבן גבירול.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/מק/4658 (להלן: "התכנית

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובעים, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבססים התובעים על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובעים שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

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, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות - התובעים טוענים כי אישור התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה - בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא 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 והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); 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); חוסר ודאות - לטענת התובעים אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית - בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובעים, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף בחלקה - תביעתם הועמדה על סך של 3,023,374 ₪.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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 8.2006)).

והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך.

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.

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.

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.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

עליהן הוא מבסס את תביעתו.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתם של מר בכרך יעקב ושל גב' בכרך רינה, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובעים אכן 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, כמובא מתוך פרוטוקול הדיון (מיום 21.3.2023).

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

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

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעלי הזכויות בחלקת משנה 11, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם.

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 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
924-0015 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 26 לחוו"ד שמאי התובעים), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית

בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעים ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעים כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכים" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי שהפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר. משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעים שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוסן של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעים להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעים – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמר"י, "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובעים מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפוייה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכים:

עוד נפנה לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בעקבות החלטת ועדת הערר לתו"ב ת"א בערר מס' תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 (בעמ' 88).

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעים בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2015-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעים אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען שמאי התובעים כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוואת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

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

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

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

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובעים מתעלם מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190(1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

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.

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.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובעים).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובעים כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובעים, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובעים, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובעים הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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.

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחיד"ד שעה שתשלום זה יקוּזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוּזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובעים, 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"ד ולפיכך שאלת כופר החניה אינה מתעוררת ומכאן כי דין הטענה להידחות.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובעים לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 2,360,000 ש"ח.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור 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.

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 נטרול מרכיב חניה.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזים השונים שצוינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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' 35 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.

דחיית הטענה לייקור עלויות בניה

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 בבינוי חדש (חפירות מרתף) אשר "עשו"י לגרור עלויות בניה עודפות (ביסוס, חיזוק ודיפון). כמו כן טוען שמאי התובעים כי יתכן ותכנון מרתף יהיה מוגבל בהתאם לדרישות נת"ע (בעמ' 34 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 מסויגת ("עשוי"; ראו בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובעים). 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 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 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)

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - 0015-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל 71/ב

לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובעים לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעים, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, אף לו טענות התובעים לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן, כפי שיובהר להלן), הרי שמדובר בטענה השמורה לבעלי הזכויות בנכסים המסחריים בחלקה בלבד. יוזכר כי דירת התובעים, הינה חלקת משנה 11 המצויה בקומה השנייה במבנה שבחלקה ואינה מיועדת לשימוש מסחרי, לפיכך, דינה של הטענה להידחות כבר על הסף ביחס לתובעים הנוכחיים.

שנית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל, ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובעים, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שלישית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. כאמור לעיל, בתביעה לפי ס' 197 לחוק על התובעים להוכיח הן את הפגיעה בתכונות המקרקעין, הן את ירידת הערך והן את הקשר הסיבתי בין הפגיעה לבין ירידת הערך. קשר אשר לא הוכח.

רביעית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

חמישית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

שישית, הערת שמאי התובעים המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובעים בהערתו כי תישמר לתובעים הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06364-2024 תת חלקה: 11
9 - - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 – תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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 21/05/2020 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 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: 12 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8

תובעת: מרום עידית מיכל

בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל 71ב' – 2,233,808 ₪.

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעת:

- צמצום זכויות הבניה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה, תשלום כופר חניה וירידת ערך ליח"ד למגורים עקב אובדן חניות.
- 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 אינג' רם סויצקי:

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

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 בר"ס 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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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'.

מצב תכנוני קודם – בתכנית 336 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בפועל, מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים.

להלן תצלום אוויר ותמונות מהשטח הממחישות את השימוש בחלקה כיום:



מזה עשרות שנים, שביל אופניים ומדרכה בתחום החלקה. לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין בקשר ל-175 מ"ר המופקעים.

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 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

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 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.

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

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור בנכס אין מקומות חניה תת קרקעיים. הואיל ובמגרש אין יתרת זכויות בניה עיליות מכוח תכניות מאושרות, הטענה לאובדן מקומות חניה תת קרקעיים אינה רלוונטית.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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 מרום עידית מיכל במקרקעין הידועים כגו"ח 7085/12, בחלקת משנה 12, ברח' טוסקניני 8, כמפורט בכתב התביעה (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 2,233,808 ₪ (סך התביעות בחלקה 12 בגוש 7085 (להלן: "החלקה") הועמד ע"ס כולל של 30,356,000 ₪), והיא מפורטת במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם התובעת ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-צ'יצ'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.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקה (עליה בנוי בניין) אשר מצויה בחלקה בתחום התכנית ועליה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קרקע מסחרית וקומת ביניים (משרד).

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, ברח' טוסקניני 8 פינת רח' 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 המקרקעין 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 המקרקעין 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 שתי 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 התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	14/08/2024 10 - 2015-0015

לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול החלקה צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית ותואי מתע"ן 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.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעת מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל - אשר במסגרתה הופקעו 186 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 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא לתכסית בניה קטנה יותר, ובהתאם לכך לחוסר אפשרות למימוש כל הזכויות בדרך של הריסה ובניה. לטענת התובעת, כתוצאה מצמצום התכסית לא ניתן לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר במסגרת קווי הבניין. בטענה זו מתבססת התובעת על הנחת מוצא לפיה במועד הקובע זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זמינות למימוש.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 18,380,000 ₪ (עמ' 40 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' 29). בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 3,522,188 ₪ בגין אובדן פטור מהיטל השבחה, בסך של 662,220 ₪ בגין אובדן פטור מע"מ על שירותי בניה ובסך של 532,000 ₪ בגין אובדן פטור מס שבח (שם, בעמ' 40-41);

אובדן חצר ומדרכה - במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' אבן גבירול המהווה אובדן שטח קולונדה של כ-8.6 מ"ר. לפי טענת התובעת שטח זה יכול לשמש כמדרכה לשיבת סועדים כולל סגירת חורף כפי שלטענתו מתקיים בנכסים רבים ברחוב. כמו כן נטען תחת ראש נזק זה לפגיעה בגין השטח המופקע בחזית החלקה לרח' טוסקניני המהווה אובדן שטח של 15 מ"ר חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. עוד נטען תחת ראש נזק זה כי לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה והאם השטח המסופח יגודר כך שתיגרם פגיעה בחשיפה לשטח המסחרי או בגישה אליו (שם, בעמ' 30-31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 530,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

אובדן האפשרות להקים מקומות חניה - במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני או מרח' אבן גבירול לנכס (שם, בעמ' 31). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,770,000 ₪ (שם, בעמ' 39);

צורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים - בהמשך לטענה לאובדן מקומות חניה נטען בתביעה כי ע"פ מסמך המדיניות באבן גבירול מיום 7.11.2012 מוצע לפטור מתשלום קרן חניה ומכיוון שמשמך המדיניות אינו מחייב ואין קביעה כי יינתן פטור באופן גורף, הובא בחשבון כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪ (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 560,000 ₪ (שם, בעמ' 41);

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב חניה – שמאי התובעת טוען כי כתוצאה מכך שלא יהיה ניתן להקים מרתף לחניה בתת הקרקע או לחלופין להכשיר מקומות חניה במפלס הקרקע, מ"ר בנוי פלדלת בדירה ללא מקום חניה צמוד נמוך יותר ב-10% מאשר מ"ר בנוי פלדלת בדירה שלה מוצמד מקום חניה (שם, בעמ' 32). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה בסך של 2,360,000 ₪ (שם, בעמ' 36);

פגיעות עקיפות – שמאי התובעת 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' 33); מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה – בשל הוראות התכנית תיתכן בעיית נגישות בעת מימוש זכויות בחלקה דבר שיגרום לדחייה ולהתייקרות הבניה וכן נטען כי לא תיתכן גישה לרכבי חירום (שם); פגיעות הנובעות מתנועה צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – תחנת הרכ"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 הרכ"ל והירידה לתחנה בסמיכות לחלקה גורמים להפרעה לדיירי הבניין שבחלקה וכך גם מיקום חניות האופניים לשימוש באי התחנה (שם, בעמ' 34); ייקור עלויות בניה עתידיות – קיומה של תחנת רכ"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); חוסר ודאות – לטענת התובעת אין לדעת כיצד ישפיעו הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרכ"ל על החלקה (שם) ופגיעה כלכלית – בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעת שטחי מסחר אלו יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה. לטענת התובעת, לא ידוע היקף המסחר בתת הקרקע אינו ידוע כעת לכן הוא שומר לעצמו את הזכות לאמוד את הפגיעה כשזו תתברר (שם).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה ב-5% מהשווי הכולל של דירות המגורים בחלקה כך שפגיעה זו הוערכה בסך כולל של 1,040,000 ₪ בגין הפגיעה שנוצרה לכלל החלקה (שם, בעמ' 41).

בהתאם לחלקה היחסי של התובעת ברכוש המשותף בחלקה – תביעתה הועמדה על סך של 2,233,808 ₪.

התביעות משפטיות לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

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: "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.

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.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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. 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.

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.

טענות סף

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.

ייפוי הכוח אינו מאומת חתימה

מעיון בייפוי הכוח שצורף לתביעה עולה כי הוא אינו מאומת, וכך גם חתימתו של גב' מרום עידית מיכל, לפיכך ייפוי הכוח אינו בר תוקף משפטי.

נציין את המובן מאליו – כי לא ניתן להבין מייפוי הכוח כי התובעת אכן ייפתה את כוחם של עורכי הדין ששמותיהם מצוינים בייפוי הכוח לפעול בשמה ולהגיש בשמה 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 הועדת 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 חתימתו הלקוח עליו אושר על ידי עורך הדין אינו טעון אישור אחר.

אשר על כל האמור ובהיעדר אימות חתימת בעלת הזכויות בחלקת משנה 12, אין כל תוקף לייפוי הכוח, ועל פני הדברים מטעם זה לבדו יש לדחות את התביעה על הסף.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

חוות הדעת מטעם התובעת הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרש התובע 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 בגין 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' 26 לחוו"ד שמאי התובעת), או "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה (שם, בעמ' 34) או "לא ברור כיצד תתבצע ההפקעה" ביחס לאובדן חלק קטן משטח הקולונדה (שם, בעמ' 30).

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.

התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעת מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישור התכנית בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעת ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעת כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב),

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה – חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעת שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוס של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעת להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעת – שוב, בהיעדר כל תימוכין – כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטר עצמו שמאי התובעת מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 34 ס' 14.2.6), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

נפנה גם לחלק הרלוונטי בשומה המייעצת שהוציא השמאי מר דוד דדון בעקבות ההחלטה בעניין אירלין פרימור במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התת"ל משביחה ומשפרת נגישות לנכים.

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעת בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

התובעת לא הרימה את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעת אישור התכנית הביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 186 מ"ר בחזית החלקה לטובת הרק"ל, באופן שיביא למגרש בשטח 368 מ"ר. כתוצאה מצמצום התכנית טוען שמאי התובעת כי לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה סחירים בהיקף של 825 מ"ר – וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות תקפות וזמינות בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של התת"ל) וכי השימוש המיטבי על פי תמ"א 38 בשני מצבי התכנון הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 32) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפי חניה תת קרקעיים. לפיכך אין מקום לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעת, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

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).

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

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

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

כיוון ששומת התובעת מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום ביניים – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת לאובדן זכויות בניה, הן על הסף והן לגופן של דברים.

שנית, יצוין כי שמאי התובעת מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי ביום אישור התת"ל התכנית המשלימה טרם הופקדה לפיכך, לפי הטענה התכנית המשלימה אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל.

לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו הנובע מתמ"א 38 – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה ועדת הערר בערר אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור") במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2 א(א) כי "במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם".

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 הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 224-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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.

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכונות 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.

אובדן קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה

במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן שטח הקולונדה שבחזית המזרחית של המבנה ברח' אבן גבירול, בשטח של כ-8.6 מ"ר ובגין אובדן שטח חצר משותפת ושביל הגישה למבנה שבחזית לרח' טוסקניני, בשטח של כ-15 מ"ר (בעמ' 30 לחוו"ד שמאי התובעת).

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

ראשית, כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית (בס' 14.2.6), בהתאם למדידה שבוצעה לטובת ביצוע ההפקעות בפרויקט, התואמת את הסימון בתשריט תת"ל/71ב במקרה זה, אין חדירה לתחום שטח הקולונדה.

שנית, כמצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, הוראות ס' 4 (ה) לתכנית 336 שחלה במצב הקודם, מכלילות את רחוב אבן גבירול ברשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

כפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, 175 מ"ר מתוך 186 המ"ר שבתחום הקו הכחול של תכנית תת"ל/71ב, אשר שונה ייעודם לתחנת תחבורה, בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה. למעשה, השטח המופקע, מהווה המשך ישיר ורציף של המדרכה ומשמשת למעבר חופשי של הציבור וכשביל אופניים מזה שנים רבות, קרי ההפקעה הינה בתחום דרך. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי וסואן הכולל 3 נתיבים לכל כיוון ומעבר של תחבורה ציבורית. לפיכך, כלל לא ברורה טענת התובעת כי שטח הקולונדה יכול לשמש לישיבת סועדים כולל סגירת חורף או לכל שימוש מסחרי אחר, וממילא טענה זו הינה חסרת כל בסיס, לא הוכחה ולא פורטה למעט הציון הכללי "כפי שמתקיים בנכסים רבים ברחוב".

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן חלק משביל הגישה, החצר או הקולונדה (עקב ההפקעה) אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטול שביל הגישה למבנה, החצר או הקולונדה (שהינם כאמור ביעוד דרך), אלא לקיצורם באופן שהם ממשיכים לשרת את אותה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

כך למשל, ככל שיוכח כי שטח הקולונדה יכול לשמש לשיבת סועדים (כפי שנטען ע"י התובעת, אך לא הוכח), הרי שפונקציה זו ממשיכה להתקיים גם לאחר אישורה של התכנית ואף לאחר הפקעת השטח בפועל שכן מדובר בהפקעה זניחה ביותר של כ-8.6 מ"ר (בהתאם לטענת התובעת, המוכחשת) ביחס לכלל שטחה של הקולונדה (132.84 מ"ר בהתאם לרישיון בניה מס' 491 בחלקה). כמו כן, במצב החדש ולאחר ביצוע העבודות יוסדרו המדרכות מחדש, כך שלא תהיה כל פגיעה ביחס לחשיפת השטחים וההפיך הוא הנכון – ביצוע הפרויקט עתיד לשפר את פני הרחוב ולהגביר את החשיפה לשטחי המסחר לאורכו.

אך יתרה מכך, ההפקעה אינה גורעת משווי הדירות הקיימות וממילא אובדן זה מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על הגריעות עקב ההפקעה.

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 המקרקעין בייעודם 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 קולונדה, חצר ושביל הגישה למבנה.

פגיעה עקב אובדן הקמת מקומות חניה

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני/אבן גבירול 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, שומת התובעת הינה פגומה מיסודה בהיותה מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי לפי זכויות תמ"א 38. משכך, במועד הקובע לא ניתן להקים "מבנה חדש למגורים" ובהתאמה לא ניתן להקים מרתף חניה תת קרקעי. כאמור, במועד הקובע אין כל יתרת זכויות בניה בחלקה. לפיכך, יש לדחות טענה זו מכל וכול.

שלישית, במצב הקודם נדרש תיאום עם נת"ע בתכנון המרתף ובמימוש זכויות לבנית המרתף, זאת מכוח הוראות ס' 11(ב) לתכנית ע"1. משמע, לא חל שינוי בהקשר זה בין שני מצבי התכנון.

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.

פגיעה עקב תשלום כופר חניה

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

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, ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החנייה, ככל שיידרש, בגין תוספת יחידות שעה שתשלום זה יקוזז מן ההשבחה החייבת במקרה של שומת השבחה מכוחה של תכנית 507-0292060 רחוב אבן גבירול. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חנייה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה יקוזזו בשומת השבחה במצב החדש – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החנייה באופן המביא לעשיית עושר של התובעת, 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.

פגיעה עקב אובדן חניה בנטרול מרכיב החניה

נוסף על טענת שמאי התובעת לאובדן האפשרות להקים מקומות חניה, טוען שמאי 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 2,360,000 ₪.

אנו סבורים כי טענה זו יש לדחות.

ראשית יש לזכור כי במצב הקיים מדובר בדירה שלא מוצמדת לה חניה – והטענה היא לאובדן חניות תיאורטיות לכאורה בשל המגבלה לחפירת חניון במקרקעין.

מכל מקום וכאמור 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.

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.

פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

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,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

ייקור עלויות בנייה עתידיות, חוסר ודאות וכן פגיעה כלכלית; 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.

אשר לראשי הנזק הנטענים, בערר בי/95296/07 אבולש מזל נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח', אשר גם שם דנו בתביעה דומה ובנסיבות דומות – הוגשו תביעות בגין אישור תמ"מ 1/5, על ידי בעלי זכויות במקרקעין לאורך רחוב רוטשילד בבת ים בטענה לפגיעה במקרקעיהם. רחוב רוטשילד בבת-ים גם הוא רחוב סואן ורועש.

דברים אלו חלים גם בענייננו.

בנוסף נעיר בענין מיקום תחנת הרכבת: בחוות הדעת השמאית נאמר במפורש כי בנכסים המסחריים יש בקירבה לתחנה משום השבחה. מחוות הדעת לא ברור כיצד השבחה זו באה לידי ביטוי, בסופו של דבר. גם האחוזה השונים שצוינו ליד סוגי הנכסים, צוינו ללא כל הסבר ופירוט כיצד נקבעו. זאת בנוסף לכך, שכאמור, גם לא צוין כלל השווי בשקלים חדשים של הפגיעות הנטענות, לגבי כל דירה ודירה.

שמאי העוררים מצביע על הקושי בכימות נזקים עקב העמימות וחוסר הנסיון בהפעלת רכבת קלה בישראל. גם טענה מסוג זה כשלעצמה, נדחתה על ידינו בעבר. אין בעצם העדר הנסיון כדי לפטור מהחובה לבסס ולהוכיח את הפגיעה הנטענת. הסתמכות על נתונים ומקורות מארצות אחרות אפשרית היא ובלבד שתיעשינה ההתאמות הנדרשות ויפורט אופן יישום המחקרים מארצות אחרות, בין אם מדעיים ובין אם אמפיריים, על המקרקעין הספציפיים שלגביהם נטען לירידת ערך. אמירה כללית מסוג "בהסתמך על נסיון העבר בחו"ל", ואפילו ללא ציון או הפניה למחקר או אסמכתא כלשהי בענין, די בה על פניה, כדי לדחותה. בערר תא/95296/07 מזל אבולש נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' נדחתה על ידינו טענה כי בהעדר רכבת קלה בפועל לא ניתן לכמת את הפגיעה במקרקעין.

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' 35 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.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

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' 34 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"; ראו בעמ' 34 לחוו"ד שמאי התובעת). 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 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 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.

דחיית הטענה לפגיעה כלכלית

טענות התובעת לפגיעות עקיפות וסמיכות למטרדים כוללות טענה לפגיעה כלכלית לפיה בהתאם להוראות התת"ל מתוכננים שטחים מסחריים בתחום התחנות בתת הקרקע. לטענת התובעת, שטחי המסחר המתוכננים בתת הקרקע בתחום התחנות של הרק"ל יתחרו עם שטחי המסחר העיליים בחלקה הנדונה.

כמו כן מוסיף שמאי התובעת במסגרת הטענה את ההערה לפיה בשל העובדה לא היקף שניה המסחר בתת הקרקע אינם ידועים כעת, לא חושבה הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה. שומרים לעצמם את הזכות לאמוד את הפגיעה לכשזו תתברר.

יש לדחות את הטענה בהתאם לטעמים המפורטים להלן.

ראשית, אף לו טענות התובעת לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן, כפי שיובהר להלן), הרי שמדובר בטענה השמורה לבעלי הזכויות בנכסים המסחריים בחלקה בלבד. יוזכר כי דירת התובעת, הינה חלקת משנה 12 המצויה בקומה השלישית במבנה שבחלקה ואינה מיועדת לשימוש מסחרי, לפיכך, דינה של הטענה להידחות כבר על הסף ביחס לתובעת הנוכחית.

שנית, לא הוכח קשר סיבתי בין הירידה במסחר, ככל שהייתה מוכחת, עבור בעלי המקרקעין. כך למשל,

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 06365-2024 תת חלקה: 12
10 - - 24-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ככל שישנו מסחר ואף אם ישנה פגיעה כלכלית בהתאם לעמדת התובעת, הרי שלא מן הנמנע כי בעלי המקרקעין משכירים את הנכסים בקומה המסחרית באופן שהנפגעים הישירים מהפגיעה הכלכלית (ככל שישנה) הם השוכרים ולא בעלי הזכויות בנכס המיועד למסחר (המשכירים).

שלישית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה כלכלית נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לא הונחה ולו ראשית ראיה המבססת את הטענה לפגיעה כלכלית – הן לגבי עצם קיומה והן לעניין שיעורה. 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. קשר אשר לא הוכח.

רביעית, תחרות אינה עניין אשר בהכרח יש בו כדי לפגוע במסחר הקיים, ככל שישנו, ובהתאמה – בהכרח בירידת ערכם של מקרקעין מסחריים. מכל מקום, לא הוכח אחרת.

חמישית, ממילא גם אם הטענות לפגיעה כלכלית היו מוכחות (והן אינן) – אין בטענה זו 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.

שישית, הערת שמאי התובעת המצוטטת לעיל איננה ברורה. ככל שכוונת שמאי התובעת בהערתו כי תישמר לתובעת הזכות לתבוע בעתיד בגין פגיעה כלכלית, הרי שכאמור את הפגיעה יש לבחון ביחס למועד הקובע. כמו כן, כאמור לעיל, ממילא מדובר בטענה שאיננה ברת פיצוי.

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

סוף דבר

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 הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 17 פינת טוסקניני 8 - תיק 2024-06365 תת חלקה: 12
10 - - 2024-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל71ב

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	7083 - חלקה 140 בגוש 7083
11 - 24-0015	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הפקעת שטח ציבורי פתוח ודרך, מתחם החרש והאומן, שכונת פלורנטיין



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7083	140	מרכז החרש והאומן בע"מ	775.00	775.00	שטח ציבורי פתוח ודרך	השטח מהווה דרך בפועל – רח' 3361

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח ודרך עפ"י: תכנית 2902 (להלן: "התכנית") בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6068 מיום 07/03/2010 כ"א אדר תש"ע. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית שמכוחה הוצאו היתרים בחלק מהמגרשים. חלקה 140 (רחוב 3361) מהווה רצועת דרך עוד משנות ה-30 והציבור משתמש בה למטרה זו. החלקה מהווה דרך שירות ודרך ציבורית וכניסה בלעדית לכל המתחם המוחזקת ומתוחזקת ע"י העירייה. בהתאם לתכנית, חלקה 140 מורכבת משני ייעודי קרקע, שטח ציבורי פתוח ודרך והעירייה זכאית להירשם כבעלים בחלקה בין היתר, לאור הוראות רישום השטחים הציבוריים הקבועה בסעיף 16 לתכנית 2902. בהתאם להוראות סעיף 14.א לתכנית, יש להכין בחלקות שונות תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לאיחוד חלקות קיימות לרבות מס' 32 ו-140 בגוש 7083 הרחבת דרך מחלקה 137 וחלקה 140, חלוקה למגרש מגורים 32ב', שצ"פ 140א ודרך חדשה וזאת כתנאי למתן היתר בניה. בחלקה 32 הגובלת בחלקה 140, הוגשה בקשה להיתר לפרויקט פינוי בינוי על ידי חברת אדם שוסטר בחרש האומן שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), כאשר על יפוי הכוח חתומים כל 40 הבעלים הרשומים בחלקה 32 (חלקה 32 בלבד מהווה מתחם התחדשות מוכרז) במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדין, לרבות הקלה מהוראות סעיף 14 לתכנית, אשר מועד מסירתם האחרון הינו 29.8.23. הבקשה הוגשה ללא אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 14.א לתכנית וזאת בהתבסס על תיק מידע שהוצא לשותפות לפיו ניתן לבקש הקלה מסעיף 14 לתכנית 2902 כך שרישום החלוקה לפי סעיף 14.א יעשה בהסכמת הבעלים באמצעות תצ"ר שרישומה יהיה תנאי לתעודת גמר.

התוכן	מס' החלטה
- חלקה 140 בגוש 7083 דיון בהפקעה - דיון רגיל	14/08/2024 11 - 0015-24ב'

ביום 28.3.24 הוגשה התנגדות לבקשה על ידי חברת מרכז החרש והאומן בע"מ (להלן: **"חברת חרש האומן"**) שהיא הבעלים הרשום בחלקה 140 הנכללת בתחום תוכנית האיחוד והחלוקה עם חלקה 32, אשר מתנגדת למתן ההקלה מהוראות סעיף 14 לתכנית בטענה כי ההקלה פוגעת מהותית בזכויותיה ובקניינה וכן כי הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר את ההקלה ללא הסכמתה כבעלים בקרקע בתחום האיחוד והחלוקה.

לאור התנגדותה של חברת חרש האומן, עלול להיגרם עיכוב משמעותי בפרויקט הכולל כ- 130 דירות מגורים.

לאור האמור, הרי שקיים אינטרס ציבורי מהמעלה הראשונה לממש את הבניה ביתרת המגרשים בתכנית בהתאם להוראות סעיף 16 לתכנית כאשר יש בהפקעת חלקה 140 והסדרת הרישום ע"ש העירייה כדי להביא למימוש יעוד החלקה על פי יעודה בתכנית וכן למימוש מטרות התוכנית שהינה התחדשות עירונית של מתחם חרש האומן

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 140 בגוש 7083 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 0015-24	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	



שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000 :
אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
לפי נספח אזורי תכנון : תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות :
צפון מערב העיר תכנית 3700.
נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות :
תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים : מלונאות ונופש

שטח התכנון : 1.85 דונם

זכויות בניה :
תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש
זכויות : שטח עיקרי 3000 מ"ר , שטח שירות 1500 מ"ר
קווי בניין "ס" (עד גבול המגרש)
גובה : עד 4 קומות
תכסית : 100%
מרתפים : 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונות אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית	12 - 24-0015

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללתית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות . התב"ע באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללתית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	לפי תכנית ע-1	37	2000		לפי תכנית ע-1	292	5400	מלונאות ונופש

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם) :

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 – מגורים.

גובה: 59.00+, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט
תכנית: 100%,

קווי בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קווי בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע	אחוזים	162%		תוספת	סה"כ
	מ"ר	3000		+2400	5400
סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע	אחוזים	81%			108%
	מ"ר	1500		+500	2000
סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע	אחוזים	300%		לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1
	מ"ר	5500			
גובה מעל מפלס הכניסה	קומות	4		15	
	מטר			+59.0 (בכפוף לאישורים)	

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 2015-0024 ב'	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

תכנית	100%	100%
מקומות חניה	32 + 3 חניות לשטח הציבורי	

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לבינוי. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 1:5 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב: התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית: במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

התייעצות עם הציבור:

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש ידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

זמן ביצוע:

מייד

חוות דעת מהבדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מחנות הסעיף בחוק מסמכים ועדו גמלאים עם תכנית שהיא כפולית (במיוחדם לתוכנית תוא/5000) (מחוק תחילת 2016, 22.12)	מס-הסעיף בחוק לעניין סמכויות ועדו סמכויות 82 א.ג. חוק הח"ב חתומים	תאור כללי של התוכנית המפורטת בסוגיה התכנית מיועדת לנשים ומועדת עד ארבעים חברים של 100 ועמותת התכנית עד 15 קומות והסמכה שימוש למגורים בדיקה של עד 25% ממונות התכנית וזאת על מנת לספק את הסמכה ומועדת התכנית שימוש בשטח של 236 מ"ר במקומות האחרים
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הפורלית תוא/5800, כמפורט בחלק		
התאמת החוקר אות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראש בתוכנית המתאר
+ התכנית נמצאת מחוץ לתחום תכנית 3700	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תוא/3700 חל מבטיחה לתקן, יגברו הוראות תכנית 3700.	הוראות מיוחדות – בטלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.
+ הקרקע ביעוד מלונאות ונופש	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566/א למלונאות ונופש - בתנאים לפי 3.1.1 (ז) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לבצע ייעוד קרקע ומתור שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים חסותרים באותו ייעוד, בתנאים המרחיקים בקצרה	קביעת ייעודי קרקע – 3.1.1 (ז) קביעת ייעוד הקרקע בכל מוגרש.

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם לטקסטי השימושים באזור הייעודי, (פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית.	מסבך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעודי (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעודי). פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התכנית.	שימוש למלונאות +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעודי בכפוף להחזיות המפורטות.	מגורים ומסילות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/מק/5000.	תוספת שימוש למגורים בשיעור של עד 25% (1850 מ"ר) עיקרי ושירותי) ושטחי ציבור בשיעור עיקרי 250 מ"ר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעודי	רחיק מים - 2.5 רחיק מרבי - 4.0 שטח מרבי - 1.8 (דונם)	רחיק מוצע 4.0 +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח העיר	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה מתת הקרקע יהיו בהתאם למסגרת על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייה.	בהתאם לפי 1 +
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות המקובל בנכס העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות.	ל.	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	שינוי קווי בנין לתוספת הבניה ל.
הקצאת לרכיב ציבורי - סעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חזרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית.	בהתאם לסעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים שחורים מעבר לשטחים לייעודים שחורים המותרים על פי תכנית קודמות או חזרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... מגורים המיועדים לשימושים שחורים שאינם למגורים לחלוק את הקצאה של שטח לבניית ציבורי, כולל או חלקה, בשטחים מגורים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים שחורים.	הקצאה של 250 מתן פטור חלקי מהקצאה לעורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות +

שימוש בתוכנית חמפרטת	שימוש בסעיפי חוק בסיסית: מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (64), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מחוז הסעיף
שינוי קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	שינוי קטן (4א)
שינוי קטן (5א)	שינוי חוראת כדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי קטן (5א)

תצהיר והתייגות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) בסמך זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עוזד בביל, אדרי	052082013		25/7/18
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, שיידי	2438746-9		24.7.2018

ח' ט"ז | 2018

העתיקים
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 0015-24	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התב"ע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדרי' העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעיות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
ליאור שפירא : מי היזם?
ערן וקסלר : מלונות אורכדיאה.
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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 :

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 0015-24	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2019 הארץ
18/04/2019 ישראל היום
18/04/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

זאב בוטוניק רחוב 2380 תל אביב - יפו 6960003
עו"ד נתן מינקוביץ רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מספר	מתנגד	מייצג	טענה	מענה	המלצת הצוות
1	נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12	עו"ד פרח רוסלר	התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה.	התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה.	לדחות את ההתנגדות.
			1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק.	התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים.	
			2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש ביעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה.	השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו במסגרת היתר הבניה.	
			3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).	בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית.	
			4. קיים חוסר מדובר במסחר		

מס' החלטה 14/08/2024 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית 12 - 0015-24	התוכן

			בהירות "מסחר מוטה תיירות"	קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	
			5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	
2	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים :		
			2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב- 100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.	
			3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הועדה המקומית.	ראו חוו"ד יועמ"ש הועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	לדחות את ההתנגדות.
			4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.	אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	לדחות את ההתנגדות.
			5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיצוץ שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר ולא 1850 מ"ר)	לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל- 1768 מ"ר ברוטו.	
			6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתיך 1-16 קומות.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתיך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.	
			7. להבהיר בכל	לקבל את	

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 0015-24	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

ההתנגדות	המקומות שנשפח הבינוי מחייב.				
לקבל את ההתנגדות	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרט גם בנספח הבינוי המחייב.	8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.			
לדחות את ההתנגדות	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה.	9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.			
לקבל את ההתנגדות.		10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.			

סיכום חוו"ד צוות :

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- 1) צמצום שטח ביעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
 - 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
 - 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
 - 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
 - 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר : קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן : באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק : 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן : טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ושיש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות

עו"ד אייל מאמו : התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתיחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות. אהוד כרמלי : אז ההתנגדות הוסרה או לא? חן אריאלי : מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי? ערן וקסלר : אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'. אורלי אראל : ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי. דורון ספיר : התנגדות אחת הוסרה של חב' פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם. עו"ד אייל מאמו בשם היזם : אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית	12 - 0015-24

ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב

תגובת הצוות

ערן וקסלר: לגבי השימושים הציבוריים בתכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.

אסף הראל: הבונגלוס כבר בנויים? הגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי: לא, הוא לא חדש.

מיטל להבי: מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד.

ערן וקסלר: מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.

מיטל: תציג לנו את זה.

יואל פייגין: מציג במצגת את המלון והשימושים.

מיטל להבי: אני רוצה לראות רח' תל אביבי להבין איך הרח' עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות. אודי כרמלי: הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.

מיטל להבי: אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.

אסף הראל: ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.

מיטל להבי: אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?

אסף הראל: כן, צריך להכפיל את העיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. הועדה רשמה לפניה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
 2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
 3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ': שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר

התקבלה הודעה מהועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):

הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 1540-13 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידיה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	מלון במתחם קאנטרי גלילות
0015-24 - 12	507-0468058 תא/מק/4797 - עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.

יחד עם זאת, לאור הסתייגות הועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה

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

דורון ספיר : תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות.
הראלה אברהם אוזן : המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הועדה אישרה ניווד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמוטר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית. אסף הראל : מדוע הועדה המחוזית לא אישרה?
הראלה אברהם אוזן : למעשה מבקשים מהועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות.
אסף הראל : איך השר נכנס כאן?
הראלה : לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בועדה המחוזית ובודקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו.
דורון ספיר : נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה.
הראלה אברהם אוזן : מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 2024-0015	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

עדכון בהצעה להעביר המלצה למשרד הפנים לאשר את התכנית

רקע כללי

תא/מק4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, חלה על מגרש ביעוד מלונאות ונופש במרחב שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב גלילות. התכנית מרחיבה את בית המלון שתוכנן להיבנות לפי תכנית מאושרת במקרקעין (תא/2566) ושביטתו נעצרה בשנת 2015 בסיום חפירה ודיפון ותחילת בניית מרתפים, לאור פקיעת תוקף היתר הבנייה. תא/4797 מציעה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים, שטח ציבורי בנוי, תוספת קומות למבנה לעד 15 קומות סה"כ (קרקע עד קומה 7- מלון הכולל 90 יח"ד מלונאות, קומות 8-15 מגורים הכוללים 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר) בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

הליך קידום התכנית

ביום 11.9.2019 תא/4797 אושרה על ידי הועדה המקומית כאשר במסגרת אישור התכנית, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (סעיף 3.1.1(ד)) אושרה תוספת של 25% עבור שימוש למגורים. סעיף 3.1.1(ד) קובע "היקף שטחי בנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית".

התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 על ידי הועדה המחוזית ביום 11.7.2019, וזאת נוכח חריגה של כ-460 מ"ר מהרח"ק המותר בתכנית המתאר שניתנו כבר בהיתר הבניה בצורת הקלה. לאחר הקביעה של סעיף 109 יזם התכנית ביקש דיון מקדמי בועדה המחוזית לצורך העברת התכנית לסמכותה של הועדה המחוזית בחריגה מהרח"ק לפי תכנית המתאר. הועדה המחוזית בדיון הבהירה שקיים קושי לשיטתה לאשר תוספת מגורים במגרש ביעוד מלונאי. יזם התכנית משך את בקשתו להעברת התכנית לוועדה המחוזית והסכים להפחית את הזכויות שניתנו מעבר לרח"ק המרבי (כ-460 מ"ר). נוכח זאת, אישרה הועדה המקומית את התכנית לפרסום למתן תוקף בכפוף לאישור השר לפי סעיף 109(ב) לחוק.

בהתאם, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, החליטה לפי סמכות שהוצלה לה בהתאם לסעיף 109 לחוק שלא לאשר את התכנית (החלטה מיום 10.11.2021). מגישי התכנית הגישו ערר על החלטת הועדה המחוזית לשר הפנים מכוח סעיף 269 לחוק ושר הפנים דחה את הערר בטענה שהוספה של 25% למגורים בשטח המלונאות אינה עומדת בהוראת סעיף 7.2 לתמ"א 12/1 – "התכנית הנדונה אינה עומדת בפרשנות המקובלת להוראות סעיף 7.2 לתמ"א". עוד נימק שר הפנים את החלטתו שאין בהוראת סעיף 3.1.1(ד) לתכנית המתאר שקובעת שניתן להוסיף 25% שימושים נוספים, כדי לגרוע מהוראה ספציפית הקבועה בתמ"א 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות) והוספת השימוש למגורים מהווה שינוי יעוד של המלונאות.

יצוין עוד, כי בטרם אושרה התכנית עמדת משרד התיירות הייתה שלא לאשר את תוספת המגורים אך לאחר שהוגשה לו תכנית עסקית על ידי מגיש התכנית ולאחר שקילה נוספת של הנושא הוחלט על ידי משרד התיירות ביום 8.11.2023 שנכון יהיה לאשר תוספת מגורים של עד 20% מתוך כלל הזכויות. על אף השינוי בעמדת משרד התיירות, הועדה המחוזית נותרה על דעתה ולא אישרה את התכנית לאור תוספת המגורים שאושרה בוועדה המקומית. יצוין בהקשר זה, כי שר הפנים קיבל את עמדת הועדה המחוזית ולא את עמדת משרד התיירות.

ביום 29.2.2023 הוגש על ידי מגישי התכנית בג"ץ לבית המשפט העליון בו עתרו כנגד החלטת הועדה המחוזית ושר הפנים שלא לאשר את התכנית, שכן החלטתם סותרת את הוראות תכנית המתאר וכן את עמדת שר התיירות ולטענתם אין בתוספת המגורים כדי להוות שינוי יעוד ולכן סעיף 7.2 לתמ"א 12 כלל אינו חל. טרם התקיים דיון בבג"ץ וטרם הוגשו מענים על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, משרד התיירות ושר הפנים.

במקביל להליך הבג"ץ, המועצה הארצית מקדמת את תמ"א 1 שינוי מספר 25 שנועד לשנות את תמ"א 12. בין השינויים של תמ"א 1, נעשה שינוי לסעיף 7.2 לתמ"א 12, כך שתתאפשר הוספת זכויות בנייה לשימושים נוספים עד 25% (תוספת שתמ"א 12 לא מאפשרת בנוסחה הנוכחית)

מהות הדיווח והמלצת הגורמים המקצועיים

לשיטת הועדה המקומית, התכנית אושרה כדין ובהתאם להוראות תכנית המתאר ואין בתוספת המגורים לשנות את היעוד. עמדה זו גם מתחזקת לאור עמדת משרד התיירות שהמליץ גם הוא על תוספת המגורים בהתאם לתכנית העסקית שהוצגה לו.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
12 - 2024-0015	עדכון בהצעה להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התכנית

עם זאת ולאור כך שהועדה המקומית רואה חשיבות באישור וקידום התכנית (בין היתר לאור כך שכיום יש בור בשטח והאינטרס העירוני הוא לקדם את הבניה ולא לעכבה ולהמתין לאישורה של תמ"א 1) מוצע לעשות שימוש בסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו " רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים :

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו.

לתפיסת הגורמים המקצועיים בעת"א- יפו, בהתאם לתנאי מס' 2 , החשיבות התכנונית המיוחדת מורכבת ממספר טעמים

- מדובר במלון ראשון וחלוץ בהיבט התיירותי במרחב מתפתח המצריך התייחסות תכנונית ייחודית.
- **שיקול ציבורי**- התכנית מוסיפה כ- 15% זכויות בניה למלונאות וכוללת הקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות התחתונות של המבנה אשר ירשם על שם עיריית ת"א, ובכללם שטח לשימוש מסחרי. יצוין כי בסעיף 4 בהחלטת משרד התיירות לאישור התכנית (הוועדה לבדיקת תכניות מיום 8.11.2023) שיקול זה נלקח בחשבון כאמת מידה לבחינת חריגה מתמ"א 1/12 : "תרומה ממשית לצרכי ציבור".
- **שיקול תכנוני**- בסביבת הפרויקט המלונאי המוצע בתכנית ישנה שכונת מגורים קיימת (בלו) ובסמוך למתחם מקודמת תכנית לשכונה נוספת (תא/4787 – שדרת הקאנטרי). בנוסף, בצמוד לפרויקט, הושק לאחרונה מתחם תעסוקה גדול (WIX). לכן, הפרויקט המוצע במסגרת תא/4797, ישלים את מגוון השימושים במרחב.
- **שיקול בטיחותי-בריאותי**- הבור המצוי בלב השכונה מזה שנים מהווה סכנה בטיחותית. קירות הדיפון, ללא חיזוקים של תקרות מרתף, עומדים בפני סכנת תזוזה. היזם מבצע תמיכות זמניות בעלות ניכרת בשל עצירת הבניה ואי קידום התכנית. כמו כן, במקום נותר מפגע תברואתי בשל היקוות מים המהווים כר פורה ליתושים ומזיקים לשכונה הסמוכה (היזם, בתיאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ת"א מרסס את המתחם בכל שבועיים).

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

על מנת לממש את התכנית ולהקים את הבינוי הרצוי מבחינה תכנונית ואורבנית וזאת מבלי להמתין עד לאישור של תמ"א 1 (תהליך שעלול לקחת זמן רב), מוצע להעביר את המלצת הועדה המקומית למועצה הארצית לאשר את התכנית באמצעות סעיף 7.2.2 לתמ"א 12.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב לשלושה תאי שטח נוספים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 2015-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור - על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/1א/2215, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 4/23

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה'- הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה - בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') - 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א' 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטורות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג'-3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג'-3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,330 מ"ר
מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 מ"ר

נתונים נפחיים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

- מספר קומות : עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה : לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית : עד 70%
- שימושים : ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

זכויות בניה :

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

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

טבלת השוואה :

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

תל אביב יפו

[illegible]

1. The purpose of the study is to determine the effect of the independent variable on the dependent variable.	2. The independent variable is the variable that is manipulated or controlled by the researcher.	3. The dependent variable is the variable that is measured or observed.
4. The study is a quantitative study, which means that the data is numerical and can be analyzed statistically.	5. The study is a descriptive study, which means that the researcher is describing the relationship between the variables.	6. The study is a correlational study, which means that the researcher is looking for a relationship between the variables.

[illegible]

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 2024-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 2106



שם פרטי (אם קיים)		מספר ת.ז.		תאריך	
מספר ת.ז.		מספר ת.ז.		תאריך	
שם פרטי (אם קיים)		שם פרטי (אם קיים)		תאריך	
שם פרטי (אם קיים)		שם פרטי (אם קיים)		תאריך	

החלטות
גבי אגרות מיסים - רואה ע"פ (מחשבוש מוכיחה תעודת מיסים)

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.

2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.

3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0019' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובועז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה.

מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא 30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכניות שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה 20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	מס' החלטה 14/08/2024 13 - 0015-24'

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרך להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.

ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : בר' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשיים.

דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד-רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן ייווצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990 31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972 17%, מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המושכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 0015-224' - 13 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י.

מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה.

בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה.

אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי.

בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף.

דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף.

אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב 50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההלך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצאו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 1106

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לעניין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).

4. כללי:

- א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
- ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

דיווח אודות סמכות הועדה:

תכנית תא/מק/4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

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

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
0015-24ב' - 13	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילח" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית
		☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות חסעיף בחוק	
תכנית אוחד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות חבבלים, וחתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכלכלי בינוי בתתאם. שטחי תבנית הסחירים בתכנית חונם בתתאם להוראות תכנית 2215, 1.א/2215. תכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן:			
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת חחוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאסר בתכנית בתוקף. אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במסוף לחכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע + 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	4765/מק/תא/507-0893354 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 24-0015	נדב-בוועד-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

החלטות	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפתח מ- 12 יחיד.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א))	+
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפתח מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+
החלטות נכבד עיבוד	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+
	קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר בניה עד 4 קומות *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
החלטות נכבד	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 4.1.1 (א-ג)	מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בתקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11	בכל שטח התוכנית תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכנית מאושרות.	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	+
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.7: תקן חנייה	תקן חנייה בהתאם לחוק התקן בעת הוצאת חיתר בניה.
החלטות נכבד	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	+
	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	+

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (1א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (5א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (19א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		4.8.2021	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2438926-7		2.8.2021	

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

ישראל היום	15/07/2021
The Marker	16/07/2021
מקומון ת"א	16/07/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אביבה בן דוד	רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529
אברהם דקל	רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454
מה"ע ת"א-יפו	פילון 5 ת"א
אוהד גביש עו"ד	בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915
אמנון מגער	תל אביב
חביבה הילה מרקוביץ	רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615
יפה פטחוב	ת"א
עו"ד ליאור כהן	רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909
ענבל יוספוף	תל אביב
שהם יוספוף	רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ-130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ-227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחתה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ-130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום המקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ-133 מ"ר. זכויות בניה 133 מ"ר עיקרי לפי 100% , שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בניה על סך כ-8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שוהם יוספוף		
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

מס' החלטה		התוכן	
14/08/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	
13 - - 24-0015		נדב-בועז-הרן	
		דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	
6	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
7	אמנון מגער	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנכס הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנכס טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
8	יפה פטחוב	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	המתנגדת רשומה בנכס טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א טבלת שבתא שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

מס' החלטה		התוכן
14/08/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 2015-24ב'		נדב-בועז-הרן
		דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב
9	חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור	1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות. 2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19) 3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור. 4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חבריה. 5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת. 6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל. 7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור. המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25. 1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיזון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5. 2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית. 3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.

מס' החלטה		התוכן
14/08/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 24-0015		נדב-בועז-הרן
		דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב
		4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו- 62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה. 5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנותרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.
		6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5. 7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.
מומלץ לדחות את ההתנגדות		

מס' החלטה		התוכן
14/08/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן 13 - - 24-0015		דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב
10	מהנדס העיר	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).
		1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.
		2. סעיף 4.1.2 (א)4 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר...ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה". 4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר
		5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.
מומלץ לקבל את ההתנגדות		
11	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.
		תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.
מומלץ לדחות את ההתנגדות		

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט

לדחות את התנגדות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 0015-24ב'	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב1

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעירית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח. ענבל יוספוב -שוהם יוספוב: הגזלה 40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות. תומר אברהם בשם תומר דקל: הצורך למה אתם לוקחים את השטח של 40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחייאני שמואל: ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב: יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות. אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל: חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה 2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את ההחלטה דורון ספיר: לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות אוהד גביש עו"ד: ראינו שהצוות המקצועי דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שציינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שההקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן 13 - 2024-0015 דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	

לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית. אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב' שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת. הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזדור היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט. הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזדור זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטר זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"י מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם. הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו. אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

מענים:

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

תגובות

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר 2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ-40 דונם בדיוק באותו סיפור. הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחיד שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

מענים:

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 2024-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

בת אל : קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

הילה מרקוביץ : המדידה תהיה בתאום איתנו

דני ארצי : טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.

עו"ד אבישר : כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.

דני ארצי : כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום

הראלה אברהם אוזן : יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.

עו"ד אבישר : מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.

הראלה אברהם אוזן : יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיע?

עו"ד גביש אוהד : בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.

עו"ד אבישר : המצאנו את כל המסמכים שצריכים.

עו"ד אוהד גביש : אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?

הראלה אברהם אוזן : עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה.

ליאור שפירא : אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.

דורון ספיר : יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת ההחלטה

הראלה אברהם אוזן : נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטה.

דורון ספיר : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מתן החלטה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

חו"ד נוספות :

מה-23.03.22 ועד עתה התקיימו ניסיונות להגיע למתווה מוסכם בין החברה (מתנגדת 9) לעירייה ולקבל מהחברה את מלוא המסמכים להצגת זיקתה וביסוס טענותיה.

1. בהתאם להסכמים שהוצגו נראה כי מל איזידור מכר לאורך השנים מגרשים לפי **שטח נטו**- בהתאם למפות שמשון ללא דרכים וכד'.
2. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות המדינה בנסחי הטאבו **602** מ"ר.
3. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות מל איזידור בנסחי הטאבו **2,273** מ"ר.
4. בעלויות אלה של מל איזידור נרשמו בעת ההפקדה כדרכים (מתחת לקו) וזאת כיוון שהיו הבעלים של מרבית שטח חלקה 25 ובשל העסקאות שבוצעו במהלך השנים בשטחי נטו.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - 2015-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

5. עפ"י מסמכים שהוצגו ומידע שהתקבל מחברת שמשון לאחר הדיון בהתנגדויות ישנם מחזיקים שרכשו משמשון ובמועד ההפקדה טרם נרשמו ע"ש הרוכשים. בהתאם לכך מומלץ לשנות את השייך בהתאם לטבלה מטה.

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
104	מושיע 20	111	שייך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שייך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שייך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שייך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי.
ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				

6. כיוון שההנחה היא שהשטחים שנמכרו הינם שטחי נטו, דהיינו, מרבית השטחים שנתרו בנסח הטאבו (לאחר הורדת השטחים אליהם הומצאו הוכחות) הינם שטחי דרכים שטרם הופקעו.
7. עפ"י הנחיות משרד המשפטים – שטחים ביעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעו יהיו מעל הקו ביעוד דרך.
8. ככלל שווי דרך כ-10% משווי מגורים.
9. לכן יש לתת מענה כשווי מגורים עבור מל איזידור בהתאם לחלוקה המוצגת בטבלה הבאה.

* עדכון סופי של השטחים ודיוקם יבוצע לאחר החלטת הוועדה והכנת טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

תא שטח	כתובת	שטח	הערות	המלצה
117	אביאסף 10 פינת עברי 67	89	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	להקצות למל איזידור
136		97	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.
137		105	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	לשייך למל איזידור + שץ גרשון
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

עקרונות השומה קבעו, לעת ההפקדה, כי זכויות רשות הפיתוח ומל איזידור ירשמו מתחת לקו. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה בעקרונות השומה הגיע ל-4.8%.

כתוצאה מהשינויים המוצעים ושיוך בעלויות המדינה בחלקן לדרכים לא יחול שינוי באחוז ההפקעה ועל כן יומלץ על פרסום 106 לחלק מהבעלים בתוכנית המשיכים לתאי שטח 104, 109, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24 ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

דורון ספיר : דיון פנימי אשר משתתפים בו חברי הועדה שהיו בדיון להתנגדויות הקודם ב-23.03.22. מיכל שרון : מקריאה מתוך הדרפט תקציר על כל הפגישות שנעשו בתוכנית וכל ניסיונות הגעה לפשרה עם חברת שימשון אשר לא יצאו לפועל. ולכן אנחנו נמצאים כאן היום בדיון לקבל החלטה לפרסום לפי סעיף 106ב' . מפרטת את המתווה לפי חו"ד צוות שבדרפט.
דורון ספיר : הועדה מחליטה לפרסם לפי 106ב' כמפורט בדרפט ובהתאם להמלצת הצוות בדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-23.03.22

בישיבתה מספר 0002-24 ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ביום 23.3.2022 וקיבלה מסמכים מחברת שימשון, שוקלת לערוך בתכנית שינויים ביחס לתאי שטח 104, 109, 123, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון, כמפורט בטבלה :

תאי שטח אלה ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום

מס' החלטה		התוכן
14/08/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 2015-0015		נדב-בועז-הרן
		דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	שינוי מוצע
104	מושיע 20	111	שויך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי/

תאי שטח אלה ישויכו כמענה לשווי מגורים עבור שטחים ביעוד דרך שלא הופקעו				
תא שטח	כתובת	שטח	הערות	שינוי מוצע
117	אבי אסף 10 פינת עברי 67	89	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	להקצות למל איזידור
136		97	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 24-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

137	105	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	לשייך למל איזידור + שץ גרשון
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.			

הודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות שבנוגע אליהם מוצעים השינויים ותינתן זכות התנגדות תוך 30 ימים ..

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, מבוקש להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוויכים אליו.
בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו- 158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן.
במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

בהתאם לכך מבוקשים השינויים הבאים

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
13 - - 2015-0015	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

158	152	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזידור.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0915108 תא/מק/1/4444 - מרכז רובע שדה דב
14 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית תא/4444

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	מלא	88, 86, 84, 82, 80, 78, 305, 304, 279, 275, 89, 306,	
6634	מוסדר	חלקי	264, 87, 85, 83, 81, 79	
6634	מוסדר	מלא	,302, 271, 270	
6634	מוסדר	חלקי	308, 281	
6634	מוסדר	מלא	,307, 303	
6884	מוסדר	חלקי	2	
6885	מוסדר	חלקי	18-20, 4	
6896	מוסדר	מלא	158, 28	
6896	מוסדר	חלקי	29	
6896	מוסדר	חלקי	167	
6896	מוסדר	חלקי	204	
6900	מוסדר	חלקי	23, 22, 9, 6	

שטח התכנית:

569.290 דונם ד'

מתכנן:

אדרי מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (86.17%) / מדינת ישראל ופרטיים (3.64%) / פרטיים (1.49%) / עירייה (8.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.
מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020
יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ- 570 דונםזכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 5,845 יח"ד סחירות ו-665,860 מ"ר
- 1,283 יח"ד מתוכן 983 דב"י עירוני ו-300 יח"ד מוגן ציבורי ו-104,070 מ"ר
- מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
- סה"כ 65,068 מ"ר מסחר, כולל 1,125 מ"ר מסחר במקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י עירוני.
- 147,555 מ"ר תעסוקה
- 263,399 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
- 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' תא/4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- מבא"ת ספטמבר 2007 עמ' 212

- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
 - יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
 - יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.
- התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.
- הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.
- בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.
- השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום, ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.
- מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.
- מגוון סוגי דיור:** הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.
- תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיורות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.
- בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז. סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת, עליהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.
- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.

- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליטי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהתאם לתכנית הראשית בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות, 983 יח' דב"י עירוני, 350 לדיור מוגן פרטי ו-300 לדיור מוגן ציבורי.
4. פירוט זכויות בנייה סחירות במ"ר ברוטו בהיקף של 65,068 למסחר, 147,555 תעסוקה, 87,660 למלונאות, 769,930 מגורים.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
7. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
10. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
11. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
12. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
14. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
15. סימון מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.

17. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,376.58	1.30
דרך מאושרת	132,593.47	23.29
דרך מוצעת	3,426.63	0.60

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,147.19	2.84
ככר עירונית	20,418.06	3.59
מבנים ומוסדות ציבור	92,246.67	16.20
מגורים ומסחר	22,335.72	3.92
מגורים ותעסוקה	77,452.53	13.61
מלונאות (אכסון מלונאי)	7,535.37	1.32
מסחר תעסוקה ותיירות	8,309.58	1.46
עירוני מעורב	9,626.07	1.69
פארק / גן ציבורי	117,158.82	20.58
שטח ציבורי פתוח	42,994.3	7.55
תעסוקה	11,669.76	2.05
סה"כ	569,290.75	100

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 דיור מוגן פרטי + 300 דיור מיוחד ציבורי.

צפיפות: ממוצע 52.5 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית מכסימלית מעל פני הקרקע ובתת הקרקע 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות

מגדלים בגובה 18-20 קומות_בגובה 30-45 קומות

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 3 מטר .

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי

תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רח' אינשטיין (שדירה מס' 5)

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון-מזרח העיר.

רחוב הים

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון במערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

השלד המשני:

ארבעה רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מאפשר רמת קישוריות גבוהה בכל תחום התכנית.

ג. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים, וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו, במידת האפשר, לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית מרכז הרובע מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים עירוניים:

- חניון מרכזי תת"ק "כבר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפינת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות ותאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי. רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'. הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף. באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה שם ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחבורה הראשית.

ז. מודל תנועת:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

1. נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן תינתן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

2. ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ד. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

3. תשתיות ביוב ומים:

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מערכת הביוב בתכנית "מרכז הרובע" תתבסס על המאסף הקיים החוצה את תחום התכנית בקוטר משתנה 600-800 מ"מ לאורך גבולה המזרחי, וממשיך בתחום תכנית סמוכה, "מתחם אשכול" בקטרים 800-1250 מ"מ לכיוון ת"ש רידינג. קו זה יוגדל במעלה מקוטר 600 מ"מ לקוטר 800 מ"מ ובמורד יועתק מקומית לצורך התאמה לתוואי הכבישים וחלוקת המגרשים. שינוי בעקרונות העתקת הקו יעשה בתיאום מול תאגיד מי אביבים.
- ד. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ה. שימוש במים אפורים - התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
- הוראות למיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

4. תשתיות אנרגיה ותקשורת:**3.1 חשמל:**

- א. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מזרוע. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

- ב. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- ג. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- ד. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטוולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.
- ה. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.
- ו. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.
- ז. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

5. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- א. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ב. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ג. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.

6. תשתיות לוגיסטיות ואספקה:

- א. התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.

ב. במגרש המיועד לתעסוקה במרכז האזרחי (אבן גבירול פינת שדירה 3) שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

7. תיאום תשתיות:

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ב. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- א. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע. השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- ב. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.

- ג. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ד. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- ה. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

גבולות תכנית מרכז הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

1. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

2. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק הירקון, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי שהיית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתוודך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.

- פארקים- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרוכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור;
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה, ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו עד כה 3 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
- הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
 - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
 - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.

עיקרי המפגש השני:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:
 - החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
 - חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
 - מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
 - מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון:
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
 - עירוב השימושים בתכנית.
 - היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.
 - התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התכנית המתארית, נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים נציגי רמ"י והשמאי, במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עקרונות ההקצאה

תכנית מרכז הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 4)6.1: "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו." בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/4444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה הוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות.
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	מצב מוצע (עיקרי+שירות)
סה"כ זכויות למגורים	מ"ר	769,930
סה"כ זכויות למסחר	מ"ר	65,068
סה"כ זכויות לתעסוקה	מ"ר	147,555
סה"כ זכויות	אחוזים	

ועדה מקומית	תכנית תא/4444/1 "מרכז רובע שדה דב" מספר מקוון 507-0403931 – רובע שדה דב

למלונאות	מ"ר	87,660	87,660
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	1,070,460	1,070,460
גובה	קומות	45	לא נקבעה הגבלה
	מטר	161	לא נקבעה הגבלה
תכסית תת קרקעית מקסימלית		80%	80%
מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)		8,449	לא חושב בתכנית המתארית

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ 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 המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בונה, קווי בניון וזיקות הסגר	מ62(א)(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + מ62(א)(א), (2), (3), (4), (5) ו- (19)
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבוי עירוני על שטח בועד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעד מלונאות
שימושים	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	- שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונספח מס' 1 לתוראות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר - סעיף 4.92, א' כיכר עירונית: 1. בכל כיכר עירונית תותר הקסתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בחיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. 2. בכיכר יאיינטסיין ומשל החינוך התת קרקעי בתא שטח
	- סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר

	3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בחיקף כולל של עד 50 מ"ר. • סעיף 4.11.12 שצ"ם: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חיקף הבינוי לכל מוקד מיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח החצלת במוקד. • הערת ח' לטבלה 5 מורה לחצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אגירת אשפה וייצור ואגירת אגריה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקע על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית ותוספת לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד.1: תכנון חניונים: כל החניות תחוינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
• מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מורקמית למגדלית. • נקבע גובה מועזרי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראו מטרות התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המגזר 4444.	מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות • סעיף 6.2 (5): גובה בייניים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מורקמית מאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית מאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הבניה הקובעת. קובעת תגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בניה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"ם/פארק לא יעלה על 7 מסר.	קביעת גובה הבניה
+ גמישות בחוראות בינוי לפי סעיף 62א(5) לחוק	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית • סעיף 6.2 קווי בניין:	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בינה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדי סגרש הגובלים ביעדים אחרים, תותר בינה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינושטיון ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. • סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל מני חקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והחת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. • סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת חקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים ביועזי חקרקע חשונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת חקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדוירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעטות יום. בכל בלוק עירוני ותתאפשר חצית של חולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור לחצרות הוראה זו. • סעיף 6.14 א: תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר יישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך חבטות קיום רשת הציורים הורקים בכיוון מזרח-מערב. 1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת.	
• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)3 לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.	• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חנויות תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי
• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסדדת ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעודים סחירים. • התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר. • התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).	• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסדדת ציבור בשטח של -62.37 דונם וקובעת שימושים. • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ' בנוסף קבעת תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'. • הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.	קביעת הוראות למבני ציבור

תקן חניה פרונטיבי סעיף 6.27: א. תקן חנייה: תקן חנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ומפונדריסבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות מתוך מטרת התכנית סעיף 2.3: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ויתן לחצייה היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחממות את הבלוקים הצדדיים, התשתיות והעירוניות והמסוף התחבורתי בצמון התכנית. תנועה מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולתגביר את השימוש בתחיצה, בשבילי אופניים ולתגביר את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות וגורחות לחולכי רגל, וישולב בטעך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסויע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת בדובע. במדרכה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א. חתכים טיפוסיים ב. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג. רחוב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ד. חצות הפתורות למעברים ציליים ותת-קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה תקן חניה פרונטיבי סעיף 6.27: א. תקן חנייה: תקן חנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ומפונדריסבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות מתוך מטרת התכנית סעיף 2.3: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ויתן לחצייה היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחממות את הבלוקים הצדדיים, התשתיות והעירוניות והמסוף התחבורתי בצמון התכנית. תנועה מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולתגביר את השימוש בתחיצה, בשבילי אופניים ולתגביר את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות וגורחות לחולכי רגל, וישולב בטעך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסויע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת בדובע. במדרכה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א. חתכים טיפוסיים ב. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג. רחוב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ד. חצות הפתורות למעברים ציליים ותת-קרקעיים.
איכות סביבה: קיימת חוי"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונת על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדת: בניה ירוקה: בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון סביבתיים מחייבים) מרסו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיזיים: איסוף גיאופיזיים וחל כחלק ממימוש השטחים העירוניים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכת התכנית המתארת ומערך בימים אלו עיו העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.	איכות סביבה סעיף 6.20: תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לטשאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולל. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מעורר הפניה הגופית וביצוע שיקום טיפ. 2. פארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המצויים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטת יכלול הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, וא/או כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכנית המפורטת תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לגיבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לאים שיוקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: תכנית מפורטת יכלול הנחיות: לביצוע שקדים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מגנטיים ומיני צמחים נדירים, ולאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית חסמכות למתקני תשתית ומפגעים מתוך לשטח התכנית כגון חצות הכוח דרינג

	והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידת שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויועצו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניית ירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניית ירוקה, ניחול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A, לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	
ניחול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוו וניחול מי נגר (נספחים מספר 11). - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניחול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (נספח חובות לעמידה בעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניחול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 10-9). ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10 והחלמות את הגדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מס' 12).	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניחול מינרלי של מי נגר ותעשרות מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וראו הנחיות מינרלי תכנון, המאוחר בהם. ב. נספח הניקוו המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוו וראו הדירוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניחול נגר של תכנית זו. ד. נספח ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוו לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניחול נגר של תכנית זו. 11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חתרת שטח מגי מביני על ונת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	תשתיות
תא שטח מס' 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר שתירות. הוראות לבנין שולבו ביועד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות	בטבלה 3.1 סומע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מס' 2211	עתיקות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
		מהות הסעיף
		סעיף קטן (א)(1)
		סעיף קטן (א)(2)
	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים מחירים בלבד	סעיף קטן (א)(3)

סחירים בלבד ללא שינוי בחיקף תכולות המאפשרות התכנית קבעת קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
חוראות התכנית כלכל פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות ותכנית המתארית.	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
ויקות הנאה	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפשת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
טחגס הועדה:			
שם וטם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
חיוקי המשפטי לועדה:			
שם וטם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	2438776-7		8.6.2022

ת.ז. טחגס | 2022

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373\2021

3\369\2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה)
מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 - 1.1 איחוד וחלוקה : מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין : מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים : טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
 - 1.2 חו"ד אגף נכסי העירייה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן :
 - 1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 1.2 חו"ד אגף התנועה : לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 1.3 חו"ד סביבתית : בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
 - 1.4 ניהול נגר : יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשקיה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש- ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 1.5 השלמת נספח הניקוז הגרפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגרפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 1.6 מים אפורים : יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.7 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
 - 1.8 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.9 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 1.10 דיור מכליל : יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתומה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.11 יעודי קרקע : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
 - 1.12 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.13 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

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 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכך תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתאריה אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התכנית יכולת לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאייר אביגדור ממשד מניעד ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס?
רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים?
אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהייה מוכנות. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל-10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הדורות הבאים ולפתוח לתכנון רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיניי זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתכנית היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ-30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 ו-10 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני

מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח, להשכרה ארוכת טווח במחיר מפותח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה תפריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל 300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מפותח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מפותח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מפותחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ- 5-6 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בנינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבור הפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית ולחון

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחויבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 מ' ו 50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנעד לישים. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ב"י וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל 1 והיחס פה הוא של 3 ל 1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים. לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקור בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים. ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה. אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום. אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון. אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא ה 0.8 הנקי גם בזה נדייק. דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 2. דיוור מכליל:

כמות יח"ד	סוג	כמות יח"ד במחיר מופחת
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיוור מוגן ציבורי	300
300	דיוור מוגן פרטי	0
835	דיוור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקד	417
1,675	דיוור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר ממוקד	837
1,690	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיוור מוגן	0
6,900	סה"כ דיוור מכליל	3,654

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
- 3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.

- 3.2 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר : עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשתייך בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים. השלמת נספח הניקוז הגרפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגרפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.3 מים אפורים : השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.4 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.5 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.6 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.7 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.8 יעודי קרקע ושימושים : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.9 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.10 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.11 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.12 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.13 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.14 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.
- משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים :

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22:

1. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכניות רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכניות, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבנייה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבנייה.

דיון להפקדה מספר 2 10.5.23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית 4444

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	מלא	88, 86, 84, 82, 80, 78, 305, 304, 279, 275, 89, 306,	
6634	מוסדר	חלקי	264, 87, 85, 83, 81, 79	
6634	מוסדר	מלא	,302, 271, 270	
6634	מוסדר	חלקי	308, 281	
6634	מוסדר	מלא	,307, 303	
6884	מוסדר	חלקי	2	
6885	מוסדר	חלקי	18-20, 4	
6896	מוסדר	מלא	158, 28	
6896	מוסדר	חלקי	29	
6896	מוסדר	חלקי	167	
6896	מוסדר	חלקי	204	
6900	מוסדר	חלקי	23, 22, 9, 6	

שטח התכנית:

597.701 ד'

מתכנן:

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינת ישראל (כ-61%) / מדינת ישראל חלקה 204 (כ-31%) / פרטיים (כ-5%) / עירייה (כ-3%) בהתאם לטבלת האיזון.

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020.
- יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.
- שטח התכנון: כ- 570 דונם
- זכויות בנייה ברוטו (עיקרי + שירות מעל הקרקע):
- 5,845 יח"ד סחירות בשטח של 665,860 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - 1,283 יח"ד מכליל, מתוכן: 983 דב"י עירוני, 350 יחידות דיור מוגן פרטי ו-300 יחידות דיור מוגן ציבורי בשטח של 104,070 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר ברוטו (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
 - סה"כ 65,143 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י.
 - 147,555 מ"ר תעסוקה
 - 254,919 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
 - 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' 4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 244

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא והיבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת ב**עירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוזי בינוי – בנייה **מרקמית** עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

דיוור: התכנית כוללת סה"כ 7,128 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיוור כולל דיוור מכליל על מאפייניו השונים, דוירות, 350 יחידות דיוור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיוור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיוור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועפ"י ההסכם, על יחידות דיוור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.

- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליטי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד דב"י במגרשים עירוניים ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.

10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.

12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.

13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.

14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.

15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.

17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,376.58	1.30
דרך מאושרת	132,593.47	23.29
דרך מוצעת	3,426.63	0.60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,147.19	2.84
ככר עירונית	20,418.06	3.59
מבנים ומוסדות ציבור	92,246.67	16.20
מגורים ומסחר	22,335.72	3.92
מגורים ותעסוקה	77,452.53	13.61
מלונאות (אכסון מלונאי)	7,535.37	1.32
מסחר תעסוקה ותיירות	8,309.58	1.46
עירוני מעורב	9,626.07	1.69
פארק / גן ציבורי	117,158.82	20.58

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה
100	569,290.75	סה"כ

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים + 300 דיור מוגן ציבורי.

צפיפות: ממוצע 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית: על ותת קרקעית מקסימלית: 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבן עירוני

מגדלים בגובה 18-20 קומות: 18

מגדלים בגובה 30-45 קומות: 16.

קווי בניין:

ע"פ תשריט

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרות התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב

מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

ג. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רח' איינשטיין (שדירה מס' 5)

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון מזרח העיר.

רחוב הים

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רוחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון ומערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

השלד המשני:

ארבע רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם

(לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ד. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.

ה. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חנייה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

חניונים ציבוריים הם חניונים אשר ייעוד הקרקע שלהם מוכרז כחניון ציבורי על קרקע ציבורית (להבדיל מחניונים "מסחריים" הנבנים על קרקע פרטית לטובת ייעודי קרקע כגון מסחר ותעסוקה, והחניונים בהם מוגדרים "ציבוריים" כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה). בתכנית מרכז רובע דב מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים:

- חניון מרכזי תת"ק "כבר עירונית אינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפיקת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי. רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף.

ז. מודל תנועת:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיות תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות **הצללה ורוחות** שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורור המרחב הפתוח.

כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

ה. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.

ו. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.

ז. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.

ח. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.

ט. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין

י. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

יא. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים:

ו. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.

ז. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.

ח. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

מים אפורים

א. התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:

- מיקום, סימון ושילוט מבלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
- קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

ב. במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.

- ג. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.
- ד. מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).
- ה. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.
- ו. על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע.
- ז. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

8. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

5.1 חשמל:

- ט. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- י. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- יא. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

5.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- יב. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.
- יג. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

יד. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, יעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. **יש להוריד סימונים מהדב"י העירוני ולמחוק**



טו. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

טז. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

יז. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

יח.

9. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- ד. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ה. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ו. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.
- ז. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.
- ח. בכל מגרש ינתן פתרון למיחזור.

10. תיאום תשתיות:

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אוויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- ט. **זיהום קרקע ומי תהום** - בהתאם להתייחסות רשות המים: הוראות התוכנית מתירות הקמת מתקנים לדיגום ולטיפול בזיהום מי תהום (התקבלו הנחיות להשלמת חקירת מי תהום); הגשת בקשה להיתר בנייה תהיה בכפוף לסיום פעולות החקירה, ובשטחים הרלוונטיים - בכפוף לסיום הפעולות לשיקום מי התהום, בהתאם לאישור רשות המים. לא נדרשת הגשת מסמך הגנה על מי תהום.

- י. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- יא. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- יב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- יג. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- יד. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- טו. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב מבא"ת ספטמבר 2007

זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

3. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

4. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק השפך, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתווד בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.

- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
-
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור-בשטח של 64.05 דונם
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול, על פי הנחיות מהנדס העיר לתכניות העיצוב.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים

לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון. המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא **דיור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - מגוון פתרונות דיור
 - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
 - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

איחוד וחלוקה

תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות".

הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י העירוני נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו הפרטיים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (עיקרי+שירות)	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
147,555	147,555	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
85%	80%	תכנית תת קרקעית מקסימלית	
8,449	לא חושב בתכנית המתארית	מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)	

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ 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 המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בונה, קווי בניון וזיקות הסגר	מ62(א)(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + מ62(א)(א), (2), (3), (4), (5) ו- (19)
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבוי עירוני על שטח בועד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות
שימושים	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	- שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 - וטפח מסי 1 לתוראות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 - מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר - מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר - תעסוקה: 147,555 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר - סעיף 4.92, א' כיור עירונית: - בכל כיור עירונית תותר הקסתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בחיקוף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. - בכיור יאיינטסיין ומשל וחניון התת קרקעי בתא שטח
	- סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: - מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 - מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר - מסחר/ליק בסחיר: 60,220 מ"ר - תעסוקה: 147,555 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר

	3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בחיקף כולל של עד 50 מ"ר. • סעיף 4.11.12 שצ"ם: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חיקף הבינוי לכל מוקד מיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח החצלת במוקד. • הערת ח' לטבלה 5 מורה לחצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אגירת אשפה וייצור ואגירת אגריה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקע על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית ותוספת לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד.1: תכנון חניונים: כל החניות תחוינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
• מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מורקמית למגדלית. • נקבע גובה מועזרי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראו מטרות התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המגאר 4444.	מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות • סעיף 6.2 (5): גובה בייניים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מורקמית מאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית מאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הבניה הקובעת. קובעת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בניה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"ם/פארק לא יעלה על 7 מסר.	קביעת גובה הבניה
+ גמישות בחוראות בינוי לפי סעיף 62א(5) לחוק	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית • סעיף 6.2 קווי בניין:	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בינה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדי סגרש הגובלים ביעדים אחרים, תותר בינה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינושטיון ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. • סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל מני חקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והחת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. • סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת חקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים ביועזי חקרקע חשונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת חקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדוירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעטות יום. בכל בלוק עירוני ותתאפשר חצית של חולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור לחצרות הוראה זו. • סעיף 6.14 א: תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר יישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך חבטות קיום רשת הצירים הורקיים בכיוון מזרח-מערב. 1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת.	
- התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(4)3 לחוק. - כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.	- תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם. - קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חנויות תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי
- התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסדרות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחים עי"ח יעודים סחירים. - התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר. - התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).	- תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסדרות ציבור בשטח של -62.37 דונם וקובעת שימושים. - בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ' בנוסף קבעת תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'. - הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.	קביעת הוראות למבני ציבור

+ תקן חניה בהתאם לתקן החקיקה בעת הוצאת התקן + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"ח מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.	תקן חניה מפורט • סעיף 6.27: א. תקן חניה: תקן חניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ומפורט ויבטיח שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות • מתוך מטרת התכנית סעיף 2.3: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ויתן לחציאה היטרי בניית עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחממות את הבלוקים הצמודים, התשתיות והעירוניות והמסוף התחבורתי בצמון התכנית. תנועה • מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולתגביר את השימוש בתחיצה, בשבילי אופניים ולתגביר את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות וגורחות לחולכי רגל, וישולב בטעך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסויע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת בדובע. במדרכה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. • סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א) חתכים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף לנספח תאי שטח. ג) רחב מועדי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ד) חצות הפתוחות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוי"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונת על הוראות סעיף 6.6.1 בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדת: בניית ירוקה: בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון סביבתיים מחייבים) מרשו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיזיים: איסוף גיאופיזיים וחל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכת התכנית המתארת ומערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.	איכות סביבה סעיף 6.20: • תכניות מפורטות יכלול תחומות סביבתיות מפורטות לטשאים הבאים: א. שלביות ביצוע תכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשטחים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולל. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מועד הפניה הגופית וביצוע שיקום טיפ. 2. הפארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המצויים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטת יכלול הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום, מתקנים, וא/א כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכנית המפורטת תינתנה הנחיות לשמירת מבנים לים ולשמירת זכות מעבר לגיבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לים, שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: תכנית מפורטת יכלול הנחיות: לביצוע שקעים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מגנטיים ומיני צמחים נדירים, ולאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית חסמכות למתקני תשתית ומפגעים מתוך לשטח התכנית כגון חצות הכוח דרינג	איכות סביבה

	והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידת שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי' יבדקו ויועצו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר כינוי המפגעים. בניית ירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניית ירוקה, ניחול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A, לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	
ניחול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוו וניחול מי נגר (נספחים מספר 11). - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניחול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (סבלון חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניחול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10), ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, החולמות את הגדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מס' 12).	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניחול מינרלי של מי נגר ותעשרות מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וראו הנחיות מינרלי תכנון, המאוחר בהם. ב. נספח הניקוו המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוו וראו הדירוג בקניימ שלא יפחת 1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניחול נגר של תכנית זו. ד. נספח ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוו לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניחול נגר של תכנית זו. 11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מנייני על ונת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	תשתיות
תא שטח מס' 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר שתירות. הוראות לבנין שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות	בטבלה 3.1 סומע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מס' 2211	עתיקות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מחות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים מחוירים בלבד

סחירים בלבד ללא שינוי בחיקף תוכניות המאפשרות התכנית קביעת קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללן פירוט מרכזי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארית	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסמכות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סגן הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332735		8.6.2022
חיוכי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עו"ד	2438776-7		8.6.2022

ת"ג 2022

העתיקים
בבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

21137312021

3136912021

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 267

- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל:

5. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

7. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.

11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.

12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.

13. אישור רשות המים

14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.

15. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.

16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: התכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ועקרונותיה אושרו להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.

אדריכל מיכאל וינד: מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.

אדריכל יאיר אביגדור: מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.

יוני צירניאבסקי (שמאי): לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות. מגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבוזרים הוקצו מתחת לקו, מיועדים לרישום על שם העירייה.

חיים גורן: מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צירניאבסקי (שמאי): הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה, כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה כעת, וזאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה, 204 בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.

חיים גורן: עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב"י חלים על כולם?

יוני צירניאבסקי (שמאי): כן. בנוסף לכך, בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

אבירם בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות, יועץ אנרגיה): המטרה של מרכזי האנרגיה היא ליעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה, כאשר נבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן: יש הדמיה?

אבירם בר עקיבא: זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים ששביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא גמיש מבחינת טכנולוגיות: מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אוויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קונגרציה, במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן: זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?

יוני צירניאבסקי (שמאי): הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם חיים גורן: מי אמור לנהל את זה?

גילי טסלר: עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון. בכל מצב תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו, בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב (יועצת תשתיות רטובות): תוכנית המתאר הנחתה לעשות שימוש במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן לראות, בתחום תכנית מרכז הרובע.

בשלב הראשון יהיה פילוט כדי להשקות 20 דונם של גינון בחלק הדרומי של הפארק החופי.

חיים גורן: המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב: לא, מדובר במים אפורים בהירים, שהם מים שמגיעים מכיורים ומקלחות.

אודי כרמלי: מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.

חגית ברב: הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

הילה ירושלמי: מקריאה את חוות דעת הצוות: הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים: מתווה הדיון: מבקשים לוודא שנוסף הפירוט בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א

לרמ"י - יחידות הדיוור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה. כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכניות שדיוור בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה: בהתאם לנאמר, עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיוור, כמות המים להשקיה, סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא, והטמעת הוראות משרד הבריאות.

נספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו, ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. בנוסף, להסיר את הסימון

בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H, לתקן את מסמכי התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות. במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18.

להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4.

להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דיריות: כמות הדיריות המותרת היא עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מ"ר, הדיריות יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ: מה זה דיריות?

אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת, שמטרתה לאפשר מגורים להורה מבוגר או לנער מתבגר. היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

הילה ירושלמי: מבוקש שיירשם בתוכנית שהדיריות יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דיריות.

אודי כרמלי: היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.

הילה ירושלמי: לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות.

מבוקש לקבל כתנאי להפקדה את אישור רשות המים.

תכנית מותרת בשתי התוכניות: מבוקש לתקן ל-20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה. להוסיף את תכנית על לרשימת התוכניות החלות.

הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש.

תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים.

תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היועצות המשפטיות של הוועדה המקומית.

תנאי לאישור סופי של התוכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

אישור תוכנית בוולח"ף: דיון בוולח"ף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות.

בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצוינו בהחלטה הקודמת בוועדה: יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בינוי, סקר עצים. נושאים אלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי טסלר: התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית, אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דיריות: לעניות דעתנו, לא כל דירה רוצה דירית זו אופציה שקיימת להם. אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדיריות בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיוור ייקבעו לדירות להשכרה. אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיוור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת. עדיין לא ידוע המספר המדויק- זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש הגדול לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים, רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה. אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמניים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד סימון מרכז אנרגיה במתחם H במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה. אנו מבקשים לכלול את זה, אחרת לא ניתן יהיה לנהל אנרגיה באותו מתחם. קירוי חצרות ציבוריות: לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן בקירוי מלא כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי, הקירוי צריך להיות חלקי.

מאיה נורי: כיצד התוכנית תשפיע על הרוח בשכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה?

יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ: האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?

מלי פולישוק: מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם

נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית?

חיים גורן: איך בונים מערכות לניצול הנגר? איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה?

אודי כרמלי: מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד.

הילה ירושלמי: לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם. אנו מבקשים לכלול את כל תוכן ההסכם וזה חשוב משתי סיבות: 1. הנגישות של המידע לציבור- כאשר יש רק הפניה, התוכן אינו נגיש לציבור.

2. ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה, וקשה לאכוף כאשר יש רק הפניה להסכם, במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד. לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. להבהרה- מדובר בהוראות ההסכם עצמן ולא בעקרונות.

לנושא הדיוריות: יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר הראשון ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב.

אודי כרמלי: אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוריות, אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי: מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא יידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו- הכוונה היא שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל ואת הפיזור של יחידות אלו

לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H: זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מתחם H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה, זהו מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות שמדובר בקירוי לא מלא, שאינו מצריך זכויות בניה

אורית ברנדר: לשאלה על ההשפעות האקלימיות- נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה כדי לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר.

גילי טסלר: המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.

אורית ברנדר: מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה.

הילה ירושלמי: מבקשים להוסיף לחו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה טלי טסלר: אני לא רואה בעיה עם להפנות להסכם.

דורון ספיר: אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
2. בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
3. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
4. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
5. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.
6. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
7. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
8. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
9. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.

7. לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיוריות בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכנית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
11. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12142 בעמוד 4244 בתאריך 03/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/03/2024	מעריב הבוקר
03/03/2024	מעריב
08/03/2024	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 13 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת
1.	עו"ד משה ליפקה המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול	רחוב צייטלין 1 תל אביב יפו 6495601
2.	נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי	רחוב בר כוכבא 16 בני ברק 5126107
3.	עו"ד מירי כהן בשם משה חמי וחברת מתוקה השקעות בע"מ	רחוב הירקון 210 תל אביב - יפו 6340511
4.	עו"ד עמירם בן יעקב בשם הנרי צבי קרוכמל ואח'	המסגר 35 תל אביב 6721407
5.	עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי בשם שלמה טיסונה ואח'	דניאל פריש 3 ת"א 6473104
6.	גולדשטיין משרד עו"ד בשם ליאור אזולוס ואח'	רחוב דרובין יואל 29/3 ראשון לציון 7523129
7.	עו"ד חן ישי בשם חברת הירקון בע"מ	יגאל אלון 98 תל אביב 6789141 Orna.Verhovsky@goldfarb.com
8.	עו"ד מיכאל שטיינבך בשם נכסי ד.ד. פרמיום	דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607
9.	עו"ד שמואל שוב בשם חב' חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ וחב' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב הירקון 5 בני ברק 5120125
10.	איגודן	רחוב אבן גבירול 218 תל אביב - יפו 6203300
11.	יעל דורי /אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין	קרליבך 9, ת"ד 15 תל אביב 6713213
12.	רמ"י ע"י גילי טסלר	מנחם בגין 125 ת"א 6701201
13.	מהנדס העיר ת"א-יפו	תל אביב-יפו

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	עו"ד משה ליפקה המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול		
	המתנגדים הם מנהלי הגוש הגדול אשר מאגדים 1,700 בעלים בעלי זכויות בחלקה 204 בגוש 6896 אשר רשומה זמנית ע"ש מדינת ישראל.		לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למפורט:
1.1	צירוף החלטת ביהמ"ש בהסכם בין רמ"י למנהלי הגוש הגדול, כנספח לטבלאות האיזון: מבוקש לצרף כנספחים לטבלאות האיזון וההקצאה (נספח 20 לתכנית) את החלטת ביהמ"ש מיום 7.12.23 ואת הטבלה המוסכמת שאושרה ביום 10.12.23. מבוקש לתקן את סעיף 13.3 לטבלאות האיזון וההקצאה באופן שתובהר ותוגדר מילולית חלוקת מגרשי התמורה להם זכאית חלקה 204 כפי שהוסכמה בין המנהלים לבין מדינת ישראל ואושרה ע"י ביהמ"ש: לציין	חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול. מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	במפורש כי מגרשים 2201,2204,2210,2213,2214,2266,2202 בשלמות מוקצים למנהלים וכי מגרש 2101 מוקצה בחלקו למנהלים. מבוקש לציין במפורש בעמ' 64 בנספח טבלאות האיוון וההקצאה, בכל השורות -931-937 כי הזכויות מוקצות "בשלמות למנהלים", ובשורה 928 "מוקצה למנהלים ולמדינה ע"פ החלקים בטבלה שאושרה בהחלטה מיום 7.12.23".		
2.	נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי		
	המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ורשום בקבוצת "מנהלי הגוש הגדול". התנגדות זהה הוגשה לתכנית צפון הרובע תא/4444/2.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
2.1.	אי ודאות לגבי מיקום ההקצאה: מטבלת ההקצאות לא ניתן לדעת היכן יוקצו הזכויות של המתנגד. בשתי התכניות חלק מהמגרשים הוקצו טרם ההפקדה לבעלים פרטיים, למנהלי הגוש הגדול, למדינת ישראל ולעיריית ת"א.	חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול, כך שהטבלה לא משקפת את החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות הפרטיים. כאמור במענה להתנגדות 1.1, מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
2.2.	חשש לאי שוויון וחוסר צדק בחלוקת ההקצאות בין פרטיים לבין האחרים בתכנית: למתנגד חשש סביר כי ההקצאה שיקבל בהמשך תהיה במרחק רב ממיקום זכויותיו במצב המקורי. למתנגד חשש סביר כי יוקצו לו בהמשך זכויות בצד המזרחי של התכנית, או שזכויותיו יפוצלו בין מגרשים בניגוד לדין ותוך הורדה ניכרת בשווי. הקצאות זכויות לחלק מהבעלים בלבד מראש ובצד המערבי של המתחם, מפלה לרעה את בעלי הזכויות האחרים - ומצביעה על חוסר שוויון ופוגעת בזכויות הקניין היסודיות. מעל 50% מבעלי הזכויות בתכנית הם פרטיים ומופלים לרעה לעומת קבוצות מאורגנות ובעלות כוח וקשרים, ואין מי שיגן על זכויותיהם. המתנגד מציע לבצע הגרלה בין כל בעלי הזכויות במתחם, ללא הבחנה בין קבוצות, מדינת ישראל וכו'. אין הכוונה לפגוע בקיום הקבוצות, אלא לא להעדיף אותן וע"י כך	בהתאם למענה בסעיף הקודם, המגרשים שיוקצו למנהלי הגוש הגדול בהתאם להסכם שקיבל תוקף של פסק דין, יסומנו בהערה בטבלת ההקצאות. במגרשים אלו כלולים הן מגרשים בצד המערבי של התכנית והן במזרח. ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	לחייב פרטיים להתאגד בקבוצות ולהשית עליהם ע"י כך הוצאות מיותרות.		
2.3	תלות בתכניות 3700 שטרם אושרו: המתנגד טוען כי התכנית פורסמה טרם זמנה, שכן חלק מבעלי הזכויות המקוריים בחלקה יקבלו את זכויותיהם בתכניות 3700 שטרם אושרו, ועדיין לא ברור מה תהיה חלוקת הזכויות בהן. המתנגד מציע לבטל את ההקצאות בתכנית ולבצע הקצאה מחדש, רק לאחר הקצאת הזכויות ואישור תכניות 3700.	חלקה 204 נכללת הן בתכניות שדה דב והן בתכנית 3700 בשל שטחה הגדול. ביחס לתכנית 3700 הרי כי הוחלט בתא/3700 המתארית שאושרה בשנת 2014, ושכוללת בתוכה שטח יחסי מחלקה 204, כי ההקצאות במסגרת תכנית זו יינתנו לבעלים הרשומים בתא 3700/2, שהינם מדינת ישראל בשלמות (כך לפי עקרונות השומה בתכנית המתארית תא/3700). גם במקרה זה ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.	עו"ד מירי כהן בשם משה חמי וחברת מתוקה השקעות בע"מ		
	המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, הכלולה בחלק ממנה בתכנית זו.		לדחות את ההתנגדות בהתאם לפירוט בסעיפים:
3.1	בקשה לשינוי ההקצאה: ההקצאה בתכנית זו לחלקה 204 נעשתה במרוכז למנהלים, אשר יחלקו את הזכויות בין הבעלים בהמשך. המגרשים שהוקצו למנהלים הינם המגרשים: 2270, 2226, 2201, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266 202 בשלמות ומגרש 2101 בחלקו, ביעודים מגורים ומסחר או מגורים ותעסוקה. המתנגד מבקש לשנות את ההקצאה שקיבל ולהחליפה בזכויות ביעוד מלונאות, בהתאם לחלקו בחלקה 204. הקצאה זו פוגעת בזכות הקניין של המתנגד בצורה לא מידתית ומייצרת חוסר צדק.	ראה מענה להתנגדות 2.2. חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין, ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. המגרשים שיוקצו לקבוצת מנהלי הגוש הגדול ויעודם נקבעו בהסכם בין מדינת ישראל לבין המנהלים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.2	פגיעה בעקרון הקירבה: טבלת או"ח המוצעת מנוגדת לסעיף 122 לחוק התו"ב (או"ח ללא הסכמת בעלים) ולסעיף 7 בתקן 15 וכן לפסיקת ביהמ"ש העליון: מגרש 2101 הוקצה בניגוד לעקרונות בחוק ובתקן-עקרון הקירבה. המתנגד מציע להקצות את מגרשים 2222 ו-2223 ביעוד מלונאות חלף מגרש 2101.	טבלת ההקצאות משקפת את נסחי הטאבו ולפיהם הבעלות בחלקה 204 הינה של המדינה. החלוקה שנעשתה לגבי החלקה בין המדינה ובין מנהלי הגוש הגדול אושרה במסגרת ההסכם שנחתם בין המדינה לבין המנהלים בדבר הקצאת מגרשים למנהלים כנגד חלקה 204 במגרשי מגורים שקיבל תוקף של פסק דין. לפיכך הוא מכתוב במידה רבה את האפשרות להקצות מגרשים קרובים כנגד חלקה 204 מבחינה גאוגרפית. ושוב יובהר כי החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות המנוהלים על ידי מנהלי הגוש הגדול תיעשה שלא במסגרת הטבלה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.3	בקשה לפיצול מהקבוצה: המתנגד מבקש לגרוע הזכויות שיוקצו לו מהזכויות המוקצות למנהלי הגוש הגדול, כך שהמגרשים אותם הוא מבקש להקצות לו לא ייכנסו להגרלה בין הבעלים המיוצגים, אלא יוקצו ישירות אליו. פתרון זה ייטיב גם עם הבעלים האחרים בחלקה שתיגרע מהם	לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיוון וטבלת הזכויות של התכנית. בהמשך לנ"ל, המתנגד ביקש לקחת חלק בקבוצה ספציפית ולכן נכלל בה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	האפשרות לקבל מגרש במושע עם רמ"י.		
4.	עו"ד עמירם בן יעקב בשם הנרי צבי קרוכמל		
	המותנגדים הם בעלי קרקע בתחום התכנית בגוש 6896 חלקה 204, הכלולה בחלק ממנה בתכנית זו.		לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם לפירוט בסעיפים:
4.1.	מקדם הפחתה בגין מרכזי אנרגיה: עקרונות השמאות אינם כוללים מקדם הפחתה בגין מרכזי אנרגיה, וזאת בהמשך לכך שהתכנית מאפשרת יצור אנרגיה שאינו ממקורות מתחדשים ופותחת פתח ליצירת מפגעים סביבתיים.	בהתאם להגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, מרכז אנרגיה לא בהכרח יכול ייצור אנרגיה (אלא ניהול אנרגיה), וגם אם יכול ייצור אנרגיה - כלל ההיבטים הסביבתיים הנובעים ממנו ייבחנו בהתאם לסעיף 6.15 בהוראות התכנית. כמו כן, למען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית מרכזי אנרגיה ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת, מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 כי תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה – יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן (בהתאם למפורט להלן במענה להתנגדות מס' 11 - 'אדם טבע ודין'), מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה) - תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה - תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכול מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים. בהתאם לכך, לא נדרש להוסיף מקדם לנושא זה, בדומה לכל תשתית אחרת בתחום התכנית.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
4.2.	תיקון שווי המגרש לפי תמהיל דירות: יש לחשב שווי מגרש לפי תמהיל הדירות בכל מגרש ולא לפי שטח דירה ממוצע.	הטענה אינה ברורה מכיוון ששמאי התכנית התייחס לפרמטר של צפיפות במסגרת מקדם לגובה הבניינים (מגדל או בניה מרקמית). כמו כן, התמהיל המחייב במסגרת התכנית הוא אחיד בין מגרשי המגורים הסחירים, בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח ביעודי המגורים בתכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.3.	תיקון שווי המגרש לפי העמדת הבניינים: יש להעריך את שווי המגרש לפי העמדת הבניינים הצפויה בכל מגרש לרבות חזיתות וכיוונים שונים.	שמאי התכנית התייחס למגרשים ולא למבנים שעתידים להיבנות בתוכם עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים. העמדת המבנים בנספח הבינוי של התכנית היא מנחה בלבד. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תיערך לאחר אישור התכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.4.	מקדם הפחתה למושע: יש לתת מקדם הפחתה למושע לחלקה 204.	טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו, על שם המדינה, ואינה מתייחסת לבעלים הרשומים ברשימות מנהלי הגוש. יצוין שגם בתמל/3001 המאושרת לא ניתן מקדם מושע למגרשי חלקה 204 ולא מצאנו לנכון לסטות מעקרון זה גם בתכניות המפורטות האחרות של שדה דב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
4.5	העדפת הרשות המקומית על פני הבעלים הפרטיים בהקצאת מגרשים: התכנית מתעדפת את הרשות המקומית על פני הבעלים הפרטיים בכך שהקצאת מגרשים ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור במערב התכנית על פני הקצאתם לבעלים פרטיים, ובכך מונעת תמרוץ הבעלים הפרטיים והעצמת הכדאיות הכלכלית לצורך מימוש ופיתוח שטחי התכנית. ביטוי בולט במיוחד לכך הוא הקצאת מגרשים 2603 ו-2607, לכן מבוקשת הצרחתם מול מגרשים בדופן המזרחית של התכנית.	סוגיית הקצאת מגרשים ביעוד מוסדות ומבני ציבור הינה סוגיה תכנונית אשר נקבעת בהתאם לצרכים הציבוריים ובאופן שיספק פרישה מאוזנת בכל רחבי העיר. בנוסף, ראוי לציין כי מבני ציבור משרתים את כלל הציבור, ועל כן בוודאי שאין לתת להם מיקומים פחות מועדפים. כמו כן יצוין כי שלב פרישת ייעודי הקרקע החל בתכנית המתארית שאושרה, וכולל פרישה ראויה ומאוזנת של מבני הציבור כחלק מכלל המרקם העירוני. בתכנית זו, ישנם 2 מגרשים המיועדים למבני ציבור בצידו המערבי של התכנית לעומת 10 מגרשים סחירים על קו החוף. ראוי לציין שמגרש 2603 מהווה חלק משדרה ציבורית לכל אורכה כחלק מעקרון רובעי, אשר רובו אושר כבר בתכנית אשכול. מגרש 2607 יכול שישמש לבתי ספר אשר ישרתו את כלל הרובע, בשל גודלו ומיקומו המיטבי מבחינת פריסת מרחקים בין מוסדות ומגורים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.6	הבהרה לנושא נסיגות בחזית הבניינים: מבוקש לתקן סעיף 6.1 בהוראות התכנית בנושא הצמדת בינוי לקו 0 ולהבהיר כי הנסיגה המותרת בכל חזית היא <u>לכל בניין</u>.	מוצע לתקן את סעיף 6.1 (ב)(2) בהוראות התכנית, כך שיובהר כי תותר נסיגה אחת מקו 0 <u>בכל בניין</u>.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
4.7	זיקת הנאה לציבור: מבוקש לתקן סעיף 6.4 בהוראות התכנית ולהבהיר כי זיקת הנאה לציבור חלה על מגרשים ביעוד ציבורי בלבד, מאחר ואין הגדרה בתכנית ל"מגרש סחיר", וכן לאור סעיף 6.3(5) שמתייחס לשטחי חוף ציבוריים מוצמדים לשטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים ומציין כי זיקות ההנאה הנדרשות במגרש לא יעברו דרכם, ולאור ההתייחסות לזיקות הנאה בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית).	זיקת ההנאה במרכזי המגרשים שאינם ביעוד ציבורי היא עקרון מוביל בתכנית, אשר נקבע כבר בתכנית המתארית תא/4444: -בהוראות התכנית המתארית בפרק 6.7 סעיף ג' 'הבלוק העירוני', סעיפים (6), (7) קובעים כי "תכנית מפורטת תקבע הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי אשר יכללו בין השאר... פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח.... המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים". -בהוראות התכנית המתארית בפרק 6.3, סעיף (3)(ג) מציין כי "תכנון ופיתוח החצרות יאפשר את חציית הבלוק העירוני ע"י הולכי רגל ואופניים" ומפנה לעקרונות תדריך הבינוי והפיתוח. סעיף 5 מציין "זיקת מעבר מחייבת לחציית הבלוק העירוני: בכל בלוק עירוני תתאפשר חציית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.8	הגדרת חניון ציבורי: מבוקש לתקן סעיף 6.6 (7)- לנושא הצמדת חניות- ובמקום: "חניון ציבורי"- לכתוב: "חניון פרטי המאפשר חניה לציבור, בתשלום	הגדרת חניון ציבורי מופיעה בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית: "חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	או ללא תמורה".	ומסומנים למשתמשים מסוימים".	
4.9	אישור תכנית עיצוב לפארק החופי כתנאי להיתרי בניה בתכנית: מבוקש למחוק סעיף 6.15(5) ("תנאי ל תנאי להגשת בקשה להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי...")- מכיוון שהדבר לא תלוי ביזם הפרטי, ומכיוון שמגרשי הבניה אינם צמודים לפארק החופי.	סעיף זה מחויב מתוקף התכנית המתארית, ומופיע בה (סעיף 6.1 ד): "אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ע"י הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחוף", יהיה תנאי להגשת היתר בניה מכוח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד". יצוין כי תכנית זו נמצאת בהכנה ותובא לאישור מוסדות התכנון בקרוב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.	עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי בשם שלמה טיסונה ואח' המתנגדים הם בעלי זכויות בתחום התכנית בגוש 6634 בחלקות: 240,15,222,223,87,226 ובגוש 6894 בחלקה 204. במצב המוצע זכויותיהם ניתנות במגרש מס' 2211 ובחלקה 204 בגוש 6986.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
5.1	יח"ד להשכרה: מבוקש להוסיף הבהרה להערה 22 לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה. כמו כן, הבהרה בהתאם לסעיף 6.16 (ו) להוראות התכנית (הקמת הדיור המכליל ורישום הערה לפי תקנה 27).	דיור להשכרה בתכנית זו כלול רק במגרשים בבעלות עירייה ובמגרשים בבעלות המדינה. מומלץ לתקן את הערה מס' 22 לטבלה 5: <u>"בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה"</u> , וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו. במגרשים בבעלות עירייה, שימוש המגורים כולו מיועד עבור דירות להשכרה ויש לציין זאת בהערה ממוספרת נפרדת (בנוסף לציון המפורש לכך הקיים גם בתכנית המופקדת בסעיף 4.8.1 להוראות התכנית). לאור שינויים אלו, אין צורך לתקן את סעיף 6.16.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
5.2	ממ"קים: מבוקש תיקון סעיף 4.2.2. (א) (5) בנושא תכנון ממ"קים במבנים מעל 9 ק', ולהשאיר את הגמישות המלאה להחלטת בעלי הקרקע לעת היתר הבניה (וללא צורך באישור מה"ע, ככתוב בהוראות התכנית).	תכנון ממ"קים חלף ממ"דים הוא הנחיה תכנונית בעלת חשיבות עיצובית ונפחית משמעותית בתכנית. תכנון ממ"דים משפיע על הגמישות התכנונית בקומה ובדירות, וכן על חזיתות המבנים והמררחב הציבורי, ולכן התכנית קובעת כי יוקמו ממ"קים בבניה המגדלית, בכפוף לאישור פיקוד העורף.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.3	גמישות בתמהיל יח"ד: מבוקש תיקון סעיף 4.2.2 (א) (2) הקובע את תמהיל יח"ד הסחירות בכל מגרש, מצוין כי הוראה מקבילה לא קיימת בתכנית צפון הרובע. לחילופין, מבוקשת גמישות בסעיף, כך שייקבע מינימום של 20% יח"ד קטנות ותינתן גמישות במסגרת תהליך הרישוי.	סעיף 4.2.2 (א) (2) קובע את תמהיל יח"ד הסחירות בתכנית בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות. תמהיל יח"ד הוא נושא משמעותי בתכנית, המאפשר לאוכלוסיה מגוונת להתגורר בשכונה ומהווה ביטוי מעשי לערכים חברתיים וקיום עירוניות חיה ומגוונת. כמו כן, התמהיל מעוגן בסעיף 4.2(4) בתכנית המתארית תא/4444 (שתוכנו זהה לסעיף בתכנית המופקדת). מכיוון שגמישות היא כלי עזר לתכנון מוצלח, מומלץ לתקן סעיף 4.2.2 (א) (2) בהוראות התכנית ולאפשר גמישות של 5%	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מכל קטגוריה ללא הקטנת אחוז הדירות הקטנות, במסגרת שלב תכנית העיצוב האדריכלי. יצוין כי בתכנית צפון הרובע הנ"ל מופיע ביעודים אחרים הכוללים מגורים ונשמט בטעות מיעוד זה, פרט שיתוקן.	
6.	גולדשטיין משרד עו"ד בשם ליאור אזולוס ואח'		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בחלקה הגובלת בתכנית (גוש 6885 חלקה 46, לוי אשכול 45 ו-45).		לדחות את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
6.1.	יחס לחזון התכנית המתארית: הבינוי המוצע בתכנית המופקדת אינו מיישם את חזון התכנית המתארית תא/4444 ל"חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית שיאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוץ הים לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח" (מתוך דברי ההסבר של התכנית המתארית), ופוגע במגרש המתנגדים יותר מאשר התכנית המתארית. הבינוי המוצע ע"י התכנית המפורטת יוצר נתק ו"יחומה" בין הקיים לחדש ולא חיבור ורצף ביניהם בהתאם לחזון.	החזון לחיבור המרקם הקיים והמתוכנן לכדי רצף עירוני, בא לידי מימוש בתכנית בין היתר, ע"י זיקות המעבר והחצייה הצולבת דרך מגרשים פרטיים, כפי שמתאפשר גם במקרה זה בין מגרש 201 שבתחום התכנית לכיוון מגרש המתנגדים. נספח הבינוי של התכנית המופקדת מדגים עקרון זה, בשילוב עם סעיף 6.4 (ב) הוראות התכנית שמציין כי כל השטח שאינו בנוי יהיה שטח בזיקת הנאה לציבור.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.2.	שינוי מהתכנית המתארית: לפי התכנית המתארית תא/4444, המגרש הצמוד לחלקת המתנגדים הוא מגרש 2105 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. הבינוי הגבוה שנקבע בנספח הבינוי של התכנית המתארית מרוחק מגבול החלקה הצמודה של המתנגדים. לפי התכנית המפורטת המופקדת המגרש הצמוד לחלקת המתנגדים הוא מגרש 201 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש עיקרי דיוור בהישג יד כמטרה ציבורית (דב"י עירוני). הבינוי שנקבע בנספח הבינוי שונה מזה שנקבע בתכנית המתארית ונצמד בחלקו לגבול החלקה הגובלת עם חלקת המתנגדים. - מצורפות להתנגדות שתי חלופות בינוי למגרש 201, אשר מציעות הרחקת הבינוי בחלקה מגבול החלקה של המתנגדים, כבסיס לבחינת חלופות נוספות.	התכנית המפורטת קובעת בין היתר איחוד וחלוקה אשר משנה את מיקומי המגרשים בהתאם לתכנון המפורט ללא שינוי בשטח המגרשים למעט לצורך הגדלת שטחי ציבור ודרכים. - נספחי הבינוי הן של התכנית המתארית והן של התכנית המופקדת הם נספחים מנחים בלבד, והבינוי הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם למתואר בפירוט בסעיף 6.13 בתכנית המופקדת. בהתאם לכך, מותר כי התכנית המפורטת תציג בינוי שונה מהמוצג בתכנית המתארית. - חלופות הבינוי שהוצגו ע"י המתנגדים למגרש 201 בתכנית המופקדת הן חלק ממנעד חלופות אפשרי שיבחן לעת הכנת תכנית העיצוב למגרש זה, ואין הצדקה שייקבע כמחייב בשלב התכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.3.	פגיעת הבינוי המוצע במבנים הקיימים בחלקת המתנגדים: הבינוי במגרש 201 בתכנית המופקדת כולל מבנים בני 9 קומות בצמוד לחלקה בה מתגוררים המתנגדים (במרחק של 8 מ' מהבינוי הקיים) ופוגע בדיירי הבינוי הקיים פגיעה לא סבירה ולא מידתית: בקניינם, פרטיותם ואיכות חייהם. הדירות בחלקת המתנגדים פונות בחלקן לכיוון דרום-כלפי התכנית המוצעת (כולל מרפסות).	- ע"פ התכנית החלה על מגרש המתנגדים תא/מק/1111א-1 - ב.מ. 9 - קו הבניין הצידי הוא 7 מ' (4 מ' עבור בניין בגובה 6 קומות + 0.6 מ' עבור כל קומה נוספת. המבנה הבנוי במגרש הוא בן 11 קומות ולכן קו הבניין 7 מ'). בתכנית המופקדת קו הבניין למגרש 201 הוא 4 מ'. ע"פ קווי הבניין של שני המגרשים (קיים ומוצע) הבינוי הקרוב ביותר האפשרי יהיה במרחק של 11 מ'. המרחק מהווה מרווח ראוי בבניה	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מרקמית, ומאפשר בינוי מאוורר אך המשכי ורציף דיו, כפי שמציג נספח הבינוי.	
6.4	בהיותה של תכנית חקיקה משנית עליה לעמוד בכלל הוראות הדין, לרבות היותה סבירה, מידתית והכרחית וכן לאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 3 הנוגע לפגיעה בקניין. התכנית הפוגעת פוגעת בזכות הקניין ובזכויות נוספות של בעלי המקרקעין הסמוכים במידה העולה על הנדרש, ולכן נדרש לבחון חלופות שיפגעו בהם פחות.	כידוע, דיני תכנון ובניה לעד מצויים בקונפליקט עם דיני הקניין מעצם היותם מגבילים את האופן בו ניתן לבנות על הקניין וקובעים מה ניתן לבנות במקרקעין הסמוכים. תכנית זו הוכנה בהתאם לתכנית מתאר שאושרה בוועדה המחוזית ובהתאם להוראות החוק אשר נתנו סמכויות לוועדה המקומית לאשר תכניות, והינה מאוזנת וראויה. כפי שהוסבר בעניין הטענות המפורטות לעיל של המתנגד, התכנית קובעת מרחקים סבירים וראויים בין המבנים, מייצרת מרקם אורבני נעים בעירוב שימושים שיהווה את המשכה הצפוני של העיר תל אביב על מאפייניה הייחודיים, תוך מתן מענה לתשתיות הציבוריות הנדרשות לאוכלוסייה החדשה ולאוכלוסייה הקיימת בשכונות המזרחיות לתכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.	עו"ד חן ישי/אורנה ורכובסקי בשם חברת הירקון בע"מ (שמאי עדי צביקל)		
	המתנגדת היא בעלת זכויות בתחום התכנית: חלקות 175-181, 260, 281, 306, 308, 349 וחלקי חלקות 243, 246, 331 בגוש 6634. למתנגדת הוקצה מגרש מס' 2212 ביעוד מלונאות ומגורים. להתנגדות מצורפת חו"ד שמאית וחוו"ד אדריכלית לתמיכה בטיעונים.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
7.1	מקדם מי תהום: מבוקש להביא בחשבון השווי מקדם מי תהום כפי שקיבלו מגרשים אחרים שהמרתפים שלהם עשויים להגיע למפלס מי תהום ולייקר את הבניה. המתנגדים מציגים חישוב לפיו החל מקומת המרתף השניה במגרש הנדון מרתפים צפויים להיות מתחת למפלס מי התהום.	ככלל, מפלס פיתוח רובע שדה דב הוגבה על מנת לייצר חוסן עירוני עבור התמודדות על עליית מפלס פני הים ועליית מפלס מי התהום. הגבהה זו מתוכננת בהתאם להוראות ומסמכי התכנית. בהתאם לכך, מפלס הפיתוח במגרש זה יהיה גבוה מהקיים בכ-4.5 מ', בהתאם למוצג בנספח התשתיות של התכנית, ולכן ניתן לבנות בו 2 קומות מרתף ללא הגעה למפלס מי תהום. מקדם מי תהום ניתן למגרשים אשר לפי הערכה תכנונית למספר המרתפים הנדרש עבור חניות (בהתאם לזכויות הבניה העל קרקעיות בכל מגרש) יידרשו לבנות מרתפים מתחת למפלס מי התהום. במגרש זה ההערכה התכנונית היא כאמור לשני מרתפים (זכויות הבניה התת"ק במגרש מאפשרות 5 מרתפים עבור גמישות תכנונית, אך דבר זה לא מחוייב על מנת לספק את כלל החניות) ולכן לא ניתן מקדם למי תהום.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.2	תיקון מיקום רמפת כניסה לחניון: מבוקש להסיט את רמפת הכניסה לחניון לגבול המזרחי של המגרש (במקום במרכז המגרש), מבוקש לתקן את קווי הבניין בין מגרש זה לצמוד לו ממזרח-מגרש 2213, לקו	הוראות הבינוי והפיתוח בתכנית מפרטות שני עקרונות המשפיעים על מיקום הכניסות לחניונים: 1. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תהיה בנפח הבינוי ולא חיצונית (סעיף 6.2 (ו) (4))	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	0. שתי בקשות אלו על מנת לאפשר איחוד חניונים בין המגרשים (דבר שהתכנית עצמה מאפשרת ומעודדת בסעיף 3.ג.62). כמו כן, המיקום הנוכחי במרכז המגרש יפריע לתפקוד ורצף קומת הקרקע המסחרית ולתפקוד המרתף. הוצגו סכמות בינוי למצב המופקד ולחלופה מוצעת במסגרת חו"ד אדריכלית.	בהוראות התכנית). 2. השטח הלא בנוי במגרשים יהיה בזיקת הנאה לציבור ויאפשר חציית הבלוקים העירוניים עבור הולכי רגל, ולצורך מבטים ואווירור בין פנים המגרש לרחובות (סעיף 6.4 (ב) (2) בהוראות התכנית). נושא זה מחוייב כבר ע"פ התכנית המתארית תא/4444. בהתאם לעקרונות אלו תוכנן הבינוי ומוקמו הכניסות לחניונים. יש לציין כי מיקום כניסה לחניון בנספח הבינוי היא מנחה, וניתן יהיה להציע מיקום שונה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי למגרש, בהינתן שמירה על עקרונות התכנית.	
7.3.	תוספת שטחי שרות עבור קירוי רמפה לחניון: מבוקשת תוספת של 250-400 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע עבור קירוי רמפת הכניסה שנדרשת להיות בתחום המבנה. נטען כי סך שטחי השרות התת"ק שניתנו לא לקחו בחשבון שטחים לקירוי הרמפה. מחסור בשטחי שרות יוביל להקטנת מקומות החניה שלא בצדק.	שטחי השרות התת קרקעיים בתכנית ניתנו בהערכת יתר על מנת לאפשר גמישות תכנונית. באופן כללי, התכנית קבעה מפתח של שטחי שרות בתת הקרקע עבור מחסנים דירתיים ועבור מרתפי חניה ובנוסף שטחים נוספים עבור מתקנים הנדסיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.4.	יח"ד להשכרה: מבוקש לתקן את הערה 22 לטבלה 5 ולציין שהיא אינה חלה על מגרש זה (הערה בנוגע ליח"ד להשכרה). לפי המופיע בדברי ההסבר לתכנית יח"ד להשכרה יהיו רק במגרשים בבעלות עירייה ומדינה.	ראה מענה בסעיף 5.1	לקבל את הסעיף בהתנגדות
7.5.	שינוי רישום מגרשים שהופקעו ע"י העירייה לדרכים: במסמכי התכנית המופקדת חלקים מן המגרש רשומים ע"ש עיריית ת"א בשל סיבות טכניות (בעלי קרקעות שהופקעו מהם שטחים בתכנית תא/1111 עבור הדרכים ברחובות לוי אשכול ושי"י עגנון). מבוקש לתקן את טבלת ההקצאות כך שכלל הזכויות במגרש יירשמו ע"ש המתנגדת, או לחילופין לייחס למגרש מקדם מושע.	שמאי התכנית ביצע הקצאות עבור בעלים פרטיים שהופקעה מהם קרקע בעבר. זהו מנגנון שאושר כבר בתכנית המתארית תא/4444 וכעת מיושם. כמו כן, מסמך העקרונות בתכנית המתארית מפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עיריית ת"א- יפו. היות והטבלה הוכנה עפ"י הרישום בטאבו, הרי כי ביחס לחלקות אלה ניתנה הקצאה לבעלים הרשום, דהיינו עיריית ת"א. מקדם מושע אינו רלוונטי מכיוון שכאמור בחוות הדעת- בנספח עקרונות השומה, ניתן להבין שהחלק שהוקצה לעיריית ת"א- יפו עתיד להרשם ע"ש חברת הירקון במסגרת הליכי השבה שיבוצעו לאחר אישור למתן תוקף של התכניות ובהתאם להסדרים עם עיריית תל אביב-יפו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
8.	עו"ד מיכאל שטיינבך בשם נכסי ד.ד. פרמיום המתנגדת היא בעלת חלקים בחלקות בתחום התכנית במצב הנכנס. (לא צוינו מספרי החלקות).		לקבל חלקית את ההתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
			לפי הפירוט בסעיפים:
8.1	הסרת הסכמי שיתוף ממסמכי התכנית מבוקש להסיר ממסמכי התכנית/מטבלת ההקצאה את הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלים מטעם של פגיעה בפרטיותם.	יש התייחסות לתוכן ההסכמים בטבלת ההקצאות, אך מומלץ להיענות לבקשה ולהסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
8.2	תיקון שווי למגורים שווי המגורים שהוערך בטבלת האיזון גבוה מאד ולא ריאלי (32,500 ₪ למ"ר מבונה) ויש להפחיתו. לחילופין יש לקבוע שהשווי שנקבע לא ישפיע בעניין שווי עבור היטלי השבחה.	-המתנגד לא נימק ולא ביסס את טענתו ואף לא מציין מהו לדעתו השווי הנכון. השווי בתמ"ל/ 3001 נערך על פי סקר שוק במועד קובע שהיה רלבנטי לעת הפקדת התכנית. בתכנית הנוכחית נקבע השווי על בסיס סקר שוק מעודכן, בהתאם למכרזי הקרקע שהיו בסביבה לאחר שתמ"ל/ 3001 אושרה. סקר השוק שנערך ע"י שמאי התכנית מפורט בהרחבה בעקרונות השומה. - מטרת טבלת האיזון הינה לבצע הקצאה של המקרקעין בהתאם להוראות הדין באשר לתכניות איחוד וחלוקה. היטל השבחה יקבע לפי הדין.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
8.3	יח"ד להשכרה מבוקש להוסיף הבהרה להערה 22 לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה.	ראה מענה בסעיף 5.1	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.	עו"ד שמואל שוב בשם חב' חן ואיתי גינדי ישראל ל בע"מ וחב' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ		
	המתנגדות הינן בעלות זכויות במגרשים סמוכים לגבול התכנית, בגוש 6885 חלקה 6 וח"ח 5 (רח' איינשטיין 2-4).		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
9.1	היקף, גובה ומיקום הבינוי במגרשים גובלים פוגע בחלקות המתנגדים: ההוראות בנוגע להיקף וגובה הבינוי וכן פריסת הבינוי ע"פ נספח הבינוי הכלולים במסמכי תכנית זו, לגבי תאי שטח 207,2206,2207 (בפינת הרחובות איינשטיין ובתיה לישנסקי) פוגעים באופן ישיר במקרקעין הסמוך לגבול התכנית, שבבעלות המתנגדות, בהם מקודם פרויקט רחב היקף של מגורים, מסחר ותעסוקה. ע"פ התכנית המופקדת, בתאי שטח אלו מתוכננים 5 מגדלים אשר ממוקמים לפי נספח הבינוי בחלק המזרחי של חטיבת הקרקע. מיקום זה צפוי לחסום את הבינוי המאושר (התקבל היתר בניה לחפירה ודיפון, התקבלה החלטת ועדה לתת היתר בתנאים למבנים) במגרשי המתנגדות תוך יצירת "חומה" בגובה 20 קומות, מבחינת קו מבט, זרימת אוויר וזכויות שמש, וכן תוך פגיעה במשטר הרוחות, בניגוד לתקן. המתנגדות מצביעות על סקירת חלופות המוצגת בנספח הסביבה של התכנית וכוללת את גבולות התכנית בלבד, ללא סביבתה. להתנגדות מצורף תסקיר רוחות שמציג פגיעה	- פריסת הבינוי של המצב המוצע בתכנית המפורטת היא תוצר תהליך תכנוני שנמשך שנות עבודה רבות במהלכו נבחנו עשרות חלופות בינוי עם כלל השיקולים הסביבתיים והאקלימיים. ציטוט קטעים מתוך נספח הסביבתי אינו יכול לייצג את כלל תהליך התכנון אשר כלל הרצת מודלים מפורטים של תנאי סביבה ואקלים על הבינוי המוצע והסביבה המקיפה אותו כחלק מתוצר תכנוני מלא. מיקום המגדלים והבינוי המוצע נעשה תוך הקפדה על שמירת מעבר אוויר ויחס הצללה/קרינת שמש ראויות למרחב הציבורי ולמבנים בתכנית ומחוצה לה, ועובדו על ידי עדכון המודלים האקלימיים עם חלופות עד כדי דיוקם. כמו כן, יש לציין כי הוראות התכנית כוללות (בסעיף 6.13) הנחיות לעריכת תכנית עיצוב הכוללת בין היתר, נספח תכנון בר קיימא המכיל בחינת הבינוי המוצע בהיבטים של אוורור, הצללה, השפעת רוחות וכו', כך שהבינוי המפורט שיוצג במסגרת תכנית העיצוב ייבחן גם הוא ביחס לסביבה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	במגרשי המתנגדות.	מומלץ להוסיף סעיף (יג) לסעיף 6.14 בהוראות תכנית, אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קימא במסגרת תכנית העיצוב.	
9.2	סטייה מהתכנית המתארית בנושא שימוש לדב"י כמטרה ציבורית: המתנגדות טוענות כי התכנית המופקדת סוטה באופן מהותי מהוראות התכנית המתארית תא/4444 והחזון שלה, על אף היחס בין התכניות המוגדר בסעיף 1.6 בתכנית. בתכנית המתאר סומנו מגרש 2207 ביעוד מגורים, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור, ומגרש 2606 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו לא נקבע שימוש לדירור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. לעומת זאת, בתכנית המופקדת, שטח זה חולק ל-4 תאי שטח (תאי שטח 2206, 2207 ביעוד מגורים ותעסוקה, תא שטח 207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור + הנחיות מיוחדות ב' דב"י, ותא שטח 2710 ביעוד שצ"פ). השימוש של דב"י בתא שטח 207 משנה את תכנית המתאר, ומוסיף מגדל מגורים לבינוי המוצע. מבוקש להשאיר את תא שטח 207 ביעוד מבנים למוסדות ציבור ללא דב"י.	בניגוד לנטען בהתנגדות, מגרש 207 ביעוד מבנים למוסדות ציבור בשימוש דב"י נובע ממגרש 2207 בתכנית המתארית (ולא ממגרש 2606) אשר שייך לקבוצת המגרשים (2201-2214) שיועדו לשימוש דב"י בתכנית המתארית. לגבי מגרש 2606 בתכנית המתארית ביעוד מבנים למוסדות ציבור, הרי שהוא עבר "הצרחה" אל מול מגרש 2703 מהתכנית המתארית ביעוד שצ"פ, על מנת לשפר את תכנון המגרשים הציבוריים ע"י איחודו עם מגרש 2609 מדרום לשד' 4 ביעוד זהה ויצירת חטיבת קרקע מתאימה למבנה ציבור יעיל יותר. כאמור, התכנית נערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/4444 ועל פי סמכויותיה של הועדה המקומית לפי סעיפי חוק התכנון והבניה. כך התכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה המאפשר שינוי במיקומם של מגרשים ושינויים באופן העומד במגבלות בסעיף 62א(א) לחוק על תתי סעיפיו וכך נעשה. לעניין הפיצול למגרשי דירור בהישג יד עירוני, יובהר כי קביעת המגרשים נעשתה על פי הוראות סעיפים 1.2 ד4 ו- 4.2.2 ב' לתכנית המתאר אשר קבעו במפורש כי בתכנית המפורטת יש לקבוע מגרשים ייחודיים עבור שימוש זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
9.3	סטייה מהתכנית המתארית בנושא בינוי: בנספח הבינוי של תכנית המתאר סומן מגדל בחלק הצפון מערבי (בפינת הרחובות איינשטיין- אבן גבירול) ובשאר הבלוק בניה מרקמית. בתכנית המופקדת חלו שינויים מהותיים בהיקף הבינוי ובפריסת הבינוי לעומת תכנית המתאר, בתאי שטח 2606 ו- 2207 - והבינוי בה כולל 5 מגדלים בחטיבת שטח זו.	הגדרות הבינוי המחייבות של התכנית המתארית תא/4444, מפורטות בפרק 6.2 בהוראות התכנית. בין היתר הוראות אלו כוללות את הגדרת טיפוס הבינוי (בניה מרקמית ובניה מגדלית), שמירה על תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית לבניה מגדלית בכל בלוק עירוני, הגדרות לתכנית בניה וכו'. בסעיף זה תחת סעיף קטן (א)1(א) מוגדר כי התכניות המפורטות הן אלו שיקבעו הוראות בינוי נוספות לגבי תמהיל טיפוס הבינוי, מס' הקומות וכמות המבנים שניתן להקים בכל מגרש. כמו כן לועדה המקומית סמכות על פי סעיף 62א(א)5(5) לחוק לשנות ולקבוע הוראות בינוי בתכנית. לכן, בסמכות התכניות המפורטות לקבוע בינוי שונה מהבינוי המנחה בנספח הבינוי של תכנית המתאר. כמו כן, גם העמדת המבנים בתכנית הבינוי של התכנית המופקדת היא מנחה ואינה מחייבת לנושאים שאינם מופיעים בהוראה	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
9.4	צפיפות המגדלים בתאי שטח אלו חריגה ביחס לתכנית ולתמ"ל 3001: -להתנגדות מצורפת חו"ד אדריכלית שמפרטת השוואה בין תכנית הבינוי של תכנית המתאר לתכנית הבינוי של התכנית המופקדת וכן לתמ"ל 3001- שכונת אשכול, אשר מציגה כי ביתר התכנית המופקדת ובתמ"ל 3001 נשמר היחס לתכנית המתאר בהיקף ופריסת המגדלים. -כמו כן, מהניתוח עולה כי חטיבת הקרקע הכוללת את תאי השטח 2206,2207 ו-207 שמול חלקת המתנגדות היא הצפופה ביותר בתכנית, וכן כי צפיפות המגדלים בחטיבת קרקע זו (5 מגדלים בשלושת תאי השטח) הינה חריגה באופן משמעותי מיתר האזורים בתכנית זו ובתמ"ל 3001. על כן טוענות המתנגדות כי נדרש תכנון אופטימלי הן לחטיבת הקרקע עצמה והן ביחס לסביבתה.	-בנוגע להשוואה בין שינויים בבינוי בתכנית אשכול ביחס לתכנית המתארת לעומת שינויים בבינוי בתכנית מרכז הרובע ביחס לתכנית המתארת, הרי שגם בתכנית אשכול ניתן לראות שנוספו מגדלים בגובה 16 קומות בכל בלוק עירוני ביחס לתכנית המתארת. זאת בהתאם לשינויים המותרים בין תכנית מתארת לתכנית מפורטת ע"פ החוק וע"פ הוראות התכנית המתארת. - לנושא הצפיפות ביחידת השטח הכוללת את תאי השטח 2206,2207,207 ביחס לצפיפות בשאר התכנית: הרי שהצפיפות ביחידת שטח זו היא קטנה מהממוצע בשאר התכנית ועומדת על 49 יח"ד/דונם נטו לעומת ממוצע של 52 יח"ד/דונם. בכלל מגרשי המגורים בתכנית, קל וחומר בהתייחסות לכלל הבלוק העירוני הכולל את השצ"פ בתא שטח 2710, הצפיפות היא אפילו נמוכה יותר: 34 יח"ד/דונם. -לנושא צפיפות העמדת מגדלים בתאי שטח אלו לעומת שאר התכנית, הרי שיש אזורים נוספים בתכנית באותו שטח, שבהם אותו מספר של מגדלים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
9.5	חלופות תכנון ובינוי מוצעות: בהתאם לני"ל מבוקש כי מסמכי התכנית יתוקנו ביחס לתאי שטח 2206,2207,207 בנושאי: שימושים מותרים, גובה המבנים, אופן פרישתם והעמדתם, ביחס למגרשי המתנגדים, בהתאם למוצע בחו"ד האדריכלית המצורפת להתנגדות. כן מבוקש לקבוע הוראות מחייבות להעמדת המבנים ביחס למגרשי המתנגדות.	-ביחס לניתוח שהוצג בחו"ד האדריכלית שצורפה להתנגדות הרי שישנם עקרונות המוצגים בה שאינם עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון של התכנית. התכנית המופקדת חרטת על דגלה את עירוב השימושים, גיוון סוגי הדיור ואיכות המרחב הציבורי, וזאת בניגוד לעקרונות המוצגים ע"י המתנגדים: הפרדה בין שימושים ציבוריים לשימושי מגורים, הפרדה בין דיור בהישג יד לדיור אחר, מיקום שצ"פ בצמידות למגורים חלף צמידות למגרש ציבורי וכד'. -ביחס להצעות הבינוי החלופיות שהוצעו בחו"ד האדריכלית, הרי שהן מסתכלות על הבינוי המוצע מנקודת המבט הבלעדית של המגרש בבעלות המתנגדות. -נספח הבינוי הוא נספח רקע בתכנית, לכן הבינוי המופיע בו אינו מחייב למעט הנחיות שמופיעות בהוראות התכנית. העמדת הבינוי במגרש אינה מחייבת באופן סופי, אלא מותרת גמישות לתכנון במסגרת תכנית העיצוב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
10.	איגודן		
	בתחום התכנית קיים קו גלישה לחירום של איגודן- הקו עובר בחלקות 23-22,9,6 בגוש 6900.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
10.1.	מבוקש לקבוע בתכנית תחום של מרחק בטיחות והגנה מפני פגיעות של לפחות 6.5 מ' מכל צד של ציר הקו.	תשריט התכנית קובע את התוואי של הקו הנ"ל כ"מסדרון תשתיות ת"ק", בהתאם לתיאום שנערך מול איגודן במסגרת תהליך התכנון- ברוחב של 6 מ' מכל צד של ציר הקו (ולא 6.5 מ' כמבוקש בהתנגדות). סעיף 6.10 (ד) בהוראות התכנית קובע מגבלות בתחום זה, שמטרתן הגנה בפני פגיעות (הגבלה על עוגנים, איסור בניה וחיוב תיאום עם איגודן לעבודות פיתוח). עם זאת, בבדיקת הנושא התברר כי עקב טעות טכנית המסדרון לא סומן בתשריט ברוחב המתאים, ולכן מומלץ לתקן את רוחבו ל-12 מ' כנדרש בתיאום המקורי עם איגודן בזמן תכנון התכנית.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
10.2.	בתחום מסדרון התשתיות מבוקש לקבוע יעוד ציבורי פנוי מכל מבנה או מתקן שלא משרתים את הקו עצמו ומונעים גישה חופשית לקו.	לאחר בדיקה נוספת ותיאום עם איגודן לאחר הגשת התנגדותם- אין צורך בשינוי יעוד או בתיקון גבולות מגרשים בתכנית. בבדיקת התשריט מתברר כי לאחר תיקון רוחב מסדרון התשתיות כאמור בסעיף הקודם, ישנה סטייה קלה של קו הבניין המותר במגרש 2401 ביעוד תעסוקה ביחס למגבלות המבוקשות. לפיכך, מומלץ לתקן את קו הבניין המזרחי במגרש זה כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן. בנוסף, מומלץ להוסיף הנחיה מתאימה בהוראות התכנית בסעיף 4.4, המתארת את מיקום קו הבניין וכן הנחיה לתיאום עם איגודן בעת עריכת עבודות פיתוח מחוץ לקו הבניין בצד המזרחי של מגרש זה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
11.	יעל דורי/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין		
	ההתנגדות מוגשת לתכנית זו ולתכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2. ההתנגדות עוסקת במרכזי האנרגיה המותרים בתכנית, ומאפשרים הפקת אנרגיה מגז טבעי.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
11.1.	התכניות סותרות את הוראות התכנית המתארית תא/4444: סעיף 6.7 (ו) בהוראות התכנית המתארית מתייחס לתכנון מתקנים הנדסיים במסגרת התכניות המפורטות, ומציין כי הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים עבור תשתיות מקומיות ובכללם ייצור אנרגיה, ייבחן בתכניות המפורטות, <u>וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו ולאישור המשרד להגנים</u> ככל שהבדיקות יעידו על פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. בדיקות סביבתיות לא נערכו עבור התכניות המפורטות, ולא התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לאפשרות להקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי. כמו כן, הוראות התכניות המופקדות דוחות את ביצוע הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר	בהתאם לחזון לקיימות של התכנית המתארית תא/4444, סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. בניגוד לטענתה המרכזית של המתנגדת, התכנית אינה מכוונת להקמת מרכזי אנרגיה המופעלים בטכנולוגיה מסוימת, אלא מאפשרת גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	הבניה, בניגוד להוראתה המפורשת של התכנית המתארית, וכפי שניתן להבינה מפרוטוקול והחלטות הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות בתכנית המתארית.	תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה. יצוין כי לפי הגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, המרכיבים הכלולים בו הינם ייצור, אגירה וניהול/חלוקה. בהתאם להנחיות הרלוונטיות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 נדרש לקבוע את מרכיביו של מרכז האנרגיה בתכנון המפורט שיערך לו. לא כל מרכז אנרגיה חייב שיכלול ייצור אנרגיה, וגם מרכז שכולל ייצור אנרגיה יכול שיכלול רק ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב נערכה, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות שדה דב מרכז וצפון כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. מתקיימת גם שונות טכנולוגית התלויה במשתנים כלכליים אשר מחד אינם ידועים בהווה ומאידך לא נכון לקבוע אותם כבר עכשיו ולמנוע הצעות מיזמים עתידיים. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)(5). הוראת סעיף 6.7 (ו) לתכנית המתאר, קובעת כך: <i>"בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אנרגיה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות".</i> הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שצורף למסמכי התכניות המופקדות, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. משום כך, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה. בסעיף 6.9 בהוראות התכניות המופקדות	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מפורטות גם הבדיקות הסביבתיות שיידרשו, ולמען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית המרכז ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת- מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתיתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. ובנוסף, מומלץ לתקן את סעיף 6.9 (ד)(2) לפיו מהנדס העיר רשאי לקבוע מיקום שונה למרכז האנרגיה מזה המפורט בנספח התשתיות, כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתיות והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית.	
11.2.	פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות: אישור התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית אשר מאפשרת הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי, טומן בחובו פוטנציאל ברור של השפעות סביבתיות מטרדיות. ההשפעה המצרפית של 16 המתקנים להפקת אנרגיה שהתכניות מתירות מהווה איום: 1. לפגיעה בבריאות הציבור ע"י פליטות מזהמות וגזי חממה. 2. לפגיעה בקידום משק ארגיה בר קיימא. 3. מצריך בניה של תשתיות מסוכנות בסמוך לבתי תושבים. 4. תקדים מסוכן לתכניות נוספות בהן מקודם אופן יצור אנרגיה זה. 5. סכנת דליפת חומרים מסוכנים. 6. קרינה. 7. סכנת דליפת גז. 8. גם היתכנות שימוש בתשתית לצורך הפקת אנרגיה ממימן הינה מסוכנת ובישראל אין עדיין רגולציה סביבתית ובטיחותית בנוגע אליו. להתנגדות צורפה חוו"ד מומחה של ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אט"ד, אשר מפרטת בין היתר את פליטת המזהמים הצפויה ואת ההשפעות הבריאותיות שלה.	בהמשך למפורט לעיל, יצוין כי הקמת תשתיות הולכה וכן התרת מרכזי אנרגיה מתחמיים שאפשרות יצור האנרגיה בהם והטכנולוגיה הנבחרת לכך נותרת גמישה בהוראות התכנית, בנוסף לחיוב היצור ממקורות מתחדשים ברמה המגרשית, הינו מחוייב המציאות וצופה פני עתיד, על מנת לשריין שטחים ושימושים עבור הקמת הרובע לשנים רבות קדימה בהתאם לרגולציה שתקדם ולפיתוחים הטכנולוגיים שיאפשר העתיד. לעניין המטרדים האפשריים, הרי שסיכונים אלו נמדדים בתקנים, אשר לוקחים בסך שיקוליהם גם סיכונים לבריאות הציבור. כל עוד המתקנים עומדים בתקני הסביבה וברגולציות הבטיחות – הסיכונים לבטיחות ובריאות הציבור קטנים וקבילים. יצוין כי אי שריון השטחים והשימושים בתכנית סטטוטורית ימנע אפשרות להתייעלות ולשמירה על הסביבה עם עדכון הרגולציה והטכנולוגיות, אשר ממשיכים כל העת. כאמור בסעיף הקודם, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנ"ס לכתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
11.3.	התנגדות המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקני גז בסביבה אורבנית צפופה:	לנושא אישור המשרד להגנ"ס, ראה מענה לסעיף קודם.	לקבל חלקית את הסעיף

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המתנגדת מביאה את מסקנות עמדתו הכתובה של המשרד להגנ"ס מיולי 2019 אשר ממליצה להימנע מהקמת מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בשכונות מגורים, וכן לבצע בחינה פרטנית של כל תכנית המציעה שימוש כזה כדי לגבש את האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות האוויר ובאוכלוסיה. המתנגדת מציינת כי נציגי המשרד להגנ"ס התנגדו לנושא זה בתכנית בעת הצגתו בפני הולחו"ף.		בהתנגדות
11.4	הכללת האפשרות להקים מתקני גז בתכניות סותרת את עמדת משרד האנרגיה: המתנגדת מפרטת תוכנם של מספר מסמכים שפרסם משרד האנרגיה החל משנת 2019 וכוללים המלצות על בדיקות מפורטות בשלב התכנון, וכן סקירות על עבודות בעולם בנושא חלופות לקוגנרציה בשכונות מגורים והנחיות בדבר מנגנוני בקרה ומניעת זיהום אוויר בשימוש במתקנים כאלו. ממסמכים אלו וממידע עדכני שקיבלה המתנגדת בחודש מרץ 2024 עולה כי משרד האנרגיה נוטה לשלול הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז בסביבה עירונית.	ליועצי הסביבה של התכנית לא מוכרת עמדה זו של משרד האנרגיה, אלא להפך. המידע המובא במסמכי משרד האנרגיה לא מראה שלילה של מתקני קוגנרציה, והמוצג בהם מוכר ונלקח בחשבון. התכנית כוללת הוראות לביצוע תכנון מפורט של המתקנים כתנאי להיתר בניה. לא ניתן לקיים חיזוי מפורט להשפעות מתקן אנרגיה בשלב התכנית, מכיוון שהמתקן המסוים ומאפייניו ומיקום מדויק של המבנים סביבו עדיין לא ידועים וייתכנו בהם שינויים. יצוין כי, יועץ הסביבה של התכניות שוחח עם נציג משרד האנרגיה העוסק בכך, בשיחת טלפון בתאריך ה-2/7/24, אשר לא הכיר את שינוי העמדה המתואר בהתנגדות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
11.5	התכניות אינן מפורטות כנדרש בחוק ובפסיקה: התכניות אינן מפורטות בפועל והופקדו ללא מידע מספק, שהחסרתו מונעת מהציבור לממש זכותו להתנגד לתכנית. התכניות דוחות את הסדרתם ותכנונם של פרטים קריטיים לשלב המאוחר מדי של היתרי הבניה. המתנגדת מתארת מס' פסקי דין שהתקבלו בהם ביהמ"ש קיבל את עמדת המתנגדים לתכנית בעלת סיכונים סביבתיים מוכחים שלא קיבלו מענה מפורט בזמן התכנון. במקרים אלו נטען שלא רק הציבור היה חסר את המידע לעת הפקדת התכנית אלא גם מקבלי ההחלטות עצמם. התכניות צריכות היו לפרט בדיוק את סוג מרכזי האנרגיה, מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, פליטות הזיהום, הסיכון הצפוי ועוד. בתכניות לא פורטו מיקומם וכמותם המדויקת של מתקני האנרגיה- המתנגדת מצביעה על כך שמיקום המתקנים מופיע בנספח האנרגיה של התכנית שהינו מסמך מנחה, אך הוראות התכנית קובעות כי בסמכות מה"ע לקבוע מיקום אחר למתקנים,	-התכניות הינן תכניות מפורטות גם באשר למתקני האנרגיה. התכניות קובעות מנגנון של אישור מרכזי האנרגיה ותכנונם ע"י הרשות לאיכות הסביבה של העיריה וכן ע"י רשות הכבאות. הדבר יאפשר כאמור תכנון ובחינת המרכזים בסמוך להקמת המתקנים, באופן שיאפשר את הבדיקה המקצועית הטובה והמעודכנת ביותר. כאמור בסעיפים קודמים, יודגש כי פירוט נוסף בנושא זה עבור תכניות שימושו במשך שנים רבות אינו אפשרי בשל הרצון לאפשר טכנולוגיות שאינן קיימות היום, ובעיקרה מטרת התכנית היא לשריין את השטחים ואת השימושים המותרים ביעודי הקרקע, כפי שהורתה התכנית המתארית. -באשר לגמישות בשינוי מיקומי מרכזי האנרגיה שנקבעו בנספח האנרגיה בתכנית, בסמכות מה"ע- מומלץ כאמור לקבל את הטענה כי הליך זה אינו חשוף לציבור, ולתקן סעיף 6.9 (ד) בהוראות התכניות כך שיחליף בנושא זה את סמכות מה"ע בסמכות הועדה המקומית. -ועוד יובהר כי לא המצב הקיים ולא התכנית המפורטת כוללים מקור זיהום אשר מחייב בחינה סביבתית כעת, להיפך,	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	וכי המיקומים הסופיים יקבעו בתכנית תשתיות ופיתוח, שאינה חשופה לציבור ובשל כך הציבור אינו יכול להתנגד למיקומים שיקבעו. גם מספר המתקנים אינו קבוע מכיוון שכמות וגודל מתחמי האנרגיה (שבכל אחד מהם יוקם מתקן אנרגיה) יכול להשתנות. הבדיקות שנדחו לשלב היתר הבניה מוגדרות בתכניות עבור כל מתקן בנפרד ולא בודקות את השפעתם המצרפית של המתקנים ובנוסף לתחנת הכוח רדינג הסמוכה. בתכניות לא פורטו ההשפעה הבריאותית והמצרפית של מתקני האנרגיה ותחנת הכוח רדינג- בנספח הסביבתי של התכנית כלולה בדיקת השפעת תחנת הכוח והכבישים בתכנית על זיהום האוויר, אך ללא התייחסות לפליטות ממתקני האנרגיה. בנוסף, בהנחיות לבדיקה סביבתית של מתקני האנרגיה חסרה התייחסות להשפעה המצרפית של תחנת הכוח רדינג. בתכניות לא פורטו ההוראות והמגבלות עבור מתקני אנרגיה זמניים שהתכנית מתירה. בתכניות לא פורטו הנחיות לגבי סקר האנרגיה שנדרש בהוראות התכנית בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי, ולא נזכרים בו המשרד להגנ"ס, או היחידה הסביבתית בעירייה.	התכנית מחייבת כי כל מרכז אנרגיה או כל שימוש עתידי שקיים חשש לגביו שייצור זיהום יחייב בדיקות סביבתיות מתאימות ויאושר רק בכפוף לאישור רשות איכות הסביבה ומשרד להגנת הסביבה. אין הדבר דומה כלל לזיהום שידוע וקיים, לפי הדוגמאות שפירטה המתנגדת בהתנגדותה. מומלץ לקבל את הטענה לנושא מרכזי אנרגיה זמניים ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד), כך שתוסר האפשרות להקמת מרכזי אנרגיה זמניים. בנוגע לתחנת הכוח רדינג הרי כי שינוי 3 לתמ"א 3/א/10 קובע כי התחנה תפסיק לפעול החל משנת 2032, תאריך שבו אכלוס הרובע יהיה עדיין בתחילתו כך שאין צורך אמיתי להתייחס אל ההשפעה המצרפית של התחנה ומרכזי האנרגיה. סקר האנרגיה הנדרש בסעיף 6.13 מתייחס לאנרגיות מתחדשות, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית ומטרתו בחינה ספציפית ליצירת מאזן למגרש בודד, של כמות האנרגיה הנצרכת הצפויה ביחס לכמות האנרגיה המיוצרת, במסגרת מדיניות עירונית לבניה בת קיימא הרלוונטית עבור שלב תכנית העיצוב לכל תכנית בעיר. תכולתו של סקר אנרגיה כאמור מופיעה במדיניות העירונית לבניה בת קיימא שאושרה בוועדה המקומית.	
11.6	ליקויים נוספים בהוראות התכנית: סתירה בין התכניות המופקדות לתכנית המתארית בנושא שטח מרכזי האנרגיה- בטבלה 5 בהוראות התכניות המפורטות 2,000 מ"ר לעומת 700 מ"ר בטבלה 5 בהוראות התכנית המתארית. שימושים בהם ניתן להקים מרכזי אנרגיה בתכניות הם שימושים שאינם כוללים מגורים, אך אלו עדיין שימושים הכוללים שימוש של ציבור רגיש (כגון ילדים, קשישים ואנשים הנדרשים לטיפול)- דיוור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, פארק וכיכר עירונית. בשימוש כיכר עירונית באופן מיוחד מדובר בדו-שימוש שמסכן את הציבור הרחב. בשימוש זה בלבד מופיעות מגבלות על הפיתוח שמעל מרכז האנרגיה- מעיד כי קיים חשש לבריאות הציבור לשהייה ממושכת מעל מתקן אנרגיה.	-לנושא שטחי הבניה : בהתאם לסעיף 62א (ד) (1) בחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית לכלול בתכנית שחלה עליה תכנית מתאר כוללת עניינים המפורטים בסעיף (א) בחוק. ביעודים בהם התכנית המופקדת מתירה מרכזי אנרגיה, שטחי הבניה הותרו בהתאם לסעיף 62א (א) 18 לחוק התכנון והבניה המאפשר לוועדה המקומית להוסיף שטחי בניה למתקני תשתית מקומיים, וזאת לאור בדיקות והערכות שנעשו עבור התכניות המפורטות שמסקנתן היא כי נדרש לשריין שטחים אלו עבור מתן מענה למרכיבים השונים שיכול ויכללו במרכז אנרגיה. -לנושא יעודי הקרקע: ניתנו מספר אפשרויות על מנת להותיר גמישות, אשר לא כוללות מגורים ומוסדות חינוך. ביעוד כיכר עירונית- יצוין כי כבר התכנית המתארית ראתה במגרשים אלו אפשרות ראויה להקמת מתקני אנרגיה והתירה בהם שימוש זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
11.7.	אישור מתקני אנרגיה על בסיס גז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות פוגע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז ומהווה תקדים מסוכן לתכניות אחרות: קיבוע של שימוש בדלקים פוסיליים עלול לדרדר את ישראל ולמנוע חתירה משמעותית ליעדי המדינה להגברת השימוש באנרגיות מתחדשות.	אין בהתרת מרכזי האנרגיה בתכנית לפגוע קידום משק אנרגיה בר קיימא, אלא להפך- התכנית מחייבת יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף משמעותי לכל מגרש ומגרש בהתאם לצריכת האנרגיה הצפויה שלו ע"פ סקר מפורט שנערך, כאמור בנספח המחייב להוראות התכנית ובהתאמה בסעיף 6.9(ד) להוראות התכנית. התרת מרכזי האנרגיה בתכניות אלו אינה באה על חשבון הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, מה גם שבמרכזי האנרגיה כאמור ניתן שיהיה יצור אנרגיה שגם הוא ממקורות מתחדשים, בנוסף להיקף המחויב בתכנית. קביעת יעילותה וערכיה הסביבתיים של טכנולוגיה ליצור אנרגיה צריך שתיקח בחשבון גם היבטים של נצילות בסיסית, של דו- שימוש, של החלפת אנרגיות מזהמות יותר, ושל פינוי שטחים על הגגות עבור מערכות של אנרגיות מתחדשות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
11.8.	פגם בפרסום ההפקדה לפי חוק: לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הודעה על הפקדת תכנית תפורסם על גבי שלט בולט בתחום התכנית. בתקנות (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) קבועות ההנחיות ביחס לאופן הצבת השלט בסעיף 4. בבדיקה שערכה המתנגדת עלה כי לא נמצא שלט במיקום הבולט ביותר בתחום התכנית- בגבולה המערבי לאורך טיילת הים, ולכן שלחה בקשה לפי חופש המידע לעת"א בה ביקשה לקבל לידה את המסמך בו קובע יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באילו מיקומים יש להציב את השלט, ואת הדיווח על הפרסום בפועל. לא התקבל מענה, וכן הפקדת התכניות לא פורסמה בעיתונות כחוק.	-התכניות פורסמו כחוק, וכללו גם הודעות על גבי שלטים במיקומים בולטים בתחומן, ובין היתר במיקום שצינה המתנגדת- בגבול המערבי לאורך טיילת הים. תיעוד למיקומים ולשלטים שניתלו בהם, קיים במשרדי הוועדה המקומית בהתאם לחוק, כמו גם תיעוד לפרסום שנערך בעיתונים, כל אלו ע"י רמ"י שהינה מגישת התכניות. בסעיף 4 לתקנות המתאר את אופן הצבת השלט, סעיף קטן (3) הוא זה שמתאים לתכניות דנן -תכנית החלה על שכונה או מתחם ביישוב עירוני (ולא סעיף (6) כפי שטענה המתנגדת). לפי סעיף זה נדרש לתלות השילוט בחזית מבנה ציבור או מבנה מסחרי- אלו כלולים במיקומים שבהם נתלו שלטים, אך מגישת התכנית אף הרחיבה ותלתה שילוט במיקומים נוספים כאמור, בתיאום עם הרשות המקומית. לנושא מענה לבקשה לפי חופש המידע, הרי שזו התקבלה ונענתה ע"י הרשות המקומית בתאריך 2.5.24 באמצעות דואר אלקטרוני.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
12.	רמ"י ע"י גילי טסלר		
	ההתנגדות היא התנגדות עצמית של מגישת התכנית. ההתנגדות היא לנושא מרכזי האנרגיה בתכנית. התנגדות זוהי הוגשה גם לתכנית צפון הרובע תא/4444/2.		לקבל את ההתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
12.1	מוצע כי היתרי בניה שיכללו מרכזי אנרגיה יפורסמו לעיון הציבור בדרך שבה מפורסמת הקלה: וזאת בהמשך לכך שהתכנית כוללת בתחומה אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה ביעודים שונים ובמיקומים מומלצים בהתאם לחישובים שנערכו במסגרת התכנית. בשל השינויים והחידושים החלים במהלך הזמן בתחום זה יוגשו במסגרת היתרי הבניה חישובים נוספים להראות עמידה בפועל בממצאי הבדיקות העקרוניות שנעשו בשלב התכנית, בהתאם לתכנון המפורט והעדכני לעת היתר הבניה.	בשל היקף התכנית והיותה חלק מהקמת רובע חדש בעיר, אשר יממש חדשנות ומענה לאתגרי התקופה, בין היתר בנושא התנהלות אנרגטית אחראית, ומכיוון שהתכנית צפויה להתממש על פני תקופה ארוכה לשנים קדימה, מומלץ לאפשר לציבור להתוודע לתכנון הספציפי שיוצג בהיתרי הבניה, ויתאים לטכנולוגיות שיהיו ידועות לעת המימוש. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13	מהנדס העיר ת"א-יפו		
	ההתנגדות כוללת סעיפים שהוגשו לשתיה התכניות מרכז הרובע 4444/1 וצפון הרובע 4444/2 (בשינוי של מספרי המגרשים ו/או מספרי הסעיפים בהוראות, בהתאמה לכל תכנית), וכן סעיפים שהוגשו רק לתכנית זו.		לקבל את ההתנגדות ובהתאם לתיקונים המפורטים:
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב ולמסמכי צפון רובע שדה דב:			
13.1	ס' 1.9 הגדרות: יש להחליף "שירותים ציבוריים" ב"שימושים ציבוריים"	הסעיף תוקן טרם ההפקדה, לכן הוחלט למשוך הסעיף בהתנגדות	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.2	טבלה 5: הגדלת היקף השטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור במגרשי הדב"י העירוני- מגרשים 201-207, לפי הפירוט: מגרש 201 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 185 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות מגרש 202 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי מגרש 203 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי מגרש 204 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,000 מ"ר עיקרי מגרש 205 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי מגרש 206 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 250 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות מגרש 207 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע, ומותר בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(18) לחוק התו"ב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	שטחים אלו יקבעו כשטחים עיקריים, לא יקבעו שטחי שירות וניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה. בתכנית המופקדת היקף השטחים נקבע על פי פרוגרמת צרכי ציבור ספציפית, הנכונה לעת הפקדת התכנית. תיקון זה מתבקש על מנת לאפשר גמישות עתידית לשילוב שירותים ומוסדות ציבור נוספים במגרשי הדב"י העירוני בהתאם לצרכים עתידיים, ככל שיעלו. יובהר כי אין חובה לממש את מלוא שטחים אלו וכי שטחים אלו אינם באים על חשבון השטחים המיועדים למגורים (הדב"י).		
13.3.	טבלה 5 : הוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.	התיקון בהתאם להוראות התכנית המתארית תא/4444 (בהערה יב לטבלה 5) המאפשרות שטחי שירות מתחת לקרקע בהיקף של 5 קומות ובתכסית 80%. התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.4.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.	התיקון יאפשר גמישות בהקמת המלונות, תוך התאמת מספר החדרים וגודלם לרמת המלון ולאופיו, אך מבלי להפחית בשטח הבנוי המיועד למלונאות. מומלץ להוסיף ההערה המבוקשת ובתוספת מגבלה כי מספר חדרי המלון בכל התכנית לא ישתנה, על מנת לעמוד בהוראות התכנית המתארית תא/4444.	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.5.	טבלה 5 הערות : יש להפוך הערות המופיעות כיום ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.6.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות : חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.7.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.	התיקון ישפר את בהירות המידע בטבלה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.8.	טבלה 5 הערות : במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יש לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושירות.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.9.	טבלה 5 הערות : במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.10.	6.1 ס"ק ח. הוראות סביבתיות : הוספת דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב	התיקון יצמצם השפעה שלילית אפשרית של הבינוי הסמוך לפארק החופי על	לקבל את הסעיף

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.	הפארק.	בהתנגדות
13.11.	6.2 ס"ק ז. בינוי ו/או פיתוח מגרשים למבני ציבור: הוספת דרישה לבחינת שילוב צרכי תפעול של הפארק במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי, בשלב תכנית העיצוב למגרש.	התיקון יאפשר פתרונות תפעוליים בפארק הלינארי, אשר התכנית אינה מאפשרת בניה של שטחים תפעוליים בתחומו. יש להוסיף ס"ק: "במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב, וישולבו במבנה הציבור ככל שיידרשו, בשלב תכנית העיצוב למגרש".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.12.	6.3 ס"ק 11: הוספת אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	התיקון נדרש לתפקוד תקין ובטיחותי של חצרות שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.13.	6.8 ס"ק ב. מים אפורים: ציון מספרי המגרשים בכל תכנית שיחוברו למערכת או להפנות לסעיף הרלוונטי בנספח ניהול מי הנגר שיציין את הפירוט הנדרש.	תכנית המתאר תא/4444 דרשה הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. למען הבהירות מוצע כי הוראה זו תתווסף להוראות התכנית. ההוראה לעיל מחייבת הכנה של מערכת מים אפורים, אך אינה מחייבת חיבור לתשתית מים אפורים עירונית. עיריית תל אביב – יפו החליטה על פיילוט למערכת מים אפורים בשדה דב. מומלץ כי הנחיות לפיילוט זה ישולבו בנספח הביוב. כמו כן, יש להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.14.	6.13 ס"ק ב.: הוספת סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".	התיקון יאפשר לדייק את הפרוגרמה לשטחי הציבור בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.15.	6.14 ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה: העברת סעיף 6.14 יא. 4 לסעיף 6.15 א.	תיקון המשפר את קריאות ההוראות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.16.	6.15 ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר: הוספת תנאי במגרשים 2207, 2255 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".	התיקון נדרש לתפקוד תקין של שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.17.	7.1 שלבי ביצוע: יש להוסיף סעיף שלביות לתכנית בנוגע למימוש מגרשי התעסוקה בד בבד עם מגרשי המגורים, להבטחת איכות החיים העירונית.	בנושא זה הוחלט כי ייחתם הסכם בין עת"א לרמ"י שיבטיח את שיווק מגרשי התעסוקה במקביל לשיווק מגרשי המגורים, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף מההתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.18.	נספח רקע 'דיוור מכליל': נדרש להוסיף נספח רקע לנושא דיוור מכליל אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות ע"פ התכנית	התיקון ישר את הבנת הכלים השונים לדיוור מכליל ברובע ובתוכם כלים שאינם סטטוטוריים, יגדיל את שקיפות התכנית	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המתארת, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיוור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות.	ויסייע במעקב אחר מימוש הדיוור המכליל ע"י מחלקות הרישוי, המידע ומינהלת הדיוור העירונית.	
13.19.	בהוראות ובכל מסמכי התכנית יש להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.	תיקון המשפר את קריאות ונגישות מסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב בלבד:			
13.20.	דברי ההסבר: הבהרת המיקום של 'מרחב השוטטות', 'הפארק הכלקוליתי' ושטחים פתוחים גדולים אחרים על ידי ציון מספר תא שטח.	תיקון המשפר את קריאות דברי ההסבר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.21.	1.5.2 הוספת פירוט שמות הרחובות הכלולים בתכנית ופירוט מספרי הרחובות שאין להם עדיין שמות.	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.22.	1.5.4 הוספת שמות הרחובות אשר מופיעים במערכת מבא"ת	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.23.	סעיף 1.6 יחס בין תכניות: שינוי נוסח היחס לתכנית צ' כך שיובהר שתכנית תא/מק/צ' חלה למעט נושאים בהם תכנית מרכז רובע שדה דב מקלה (זכויות, תכנית, גובה, קווי בניין). על תאי שטח המיועדים ל'דיוור בר השגה' תחול תכנית רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.	התיקון יאפשר גמישות במימוש שטחי הציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.24.	סעיף 1.6 יחס בין תכניות: הוספת כפיפות לתמא/37/א/2/3	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.25.	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: תיקון הגדרת 'שטחים ציבוריים בנויים' והוספת המשפט: "בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילווים בהתאם לתכנית צ'".	התיקון יאפשר גמישות במימוש שטחי הציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.26.	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: שינוי שם ההגדרה 'תחבורה זעירה' להגדרה 'אופניים'	תיקון ניסוח	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.27.	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: הוספה להגדרה 'דיוורית' מגבלת שטח של עד 25 מ"ר נטו	תיקון בהתאם להנחיות עת"א ובהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.28.	3.1 טבלת יעודי קרקע: מחיקת 'רצועת מתע"נ' במגרש 2453, מחיקת 'חזית מסחרית' במגרש 2904	תיקונים טכניים	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.29.	4.1.1, 4.2.1, 4.3.1: בהתייחס לשימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות הוספת תנאי של אישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.	התיקון ימנע אפשרות להפרעה סביבתית של שימושים בקומות המרתף העליונות	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.30.	4.1.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בסעיף 2. מחיקת המילה "הסחירות". הוספת המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב	תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיוור המכליל, מומלץ	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.	להוסיף תנאי לגמישות: "ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות".	בכפוף לתוספת שבמענה
13.31	4.2.2. ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בסעיף 2. מחיקת המילה "הסחירות". הוספת המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי".	התיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: "ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
13.32	4.4.1 תעסוקה, שימושים: הוספה לשימושים המותרים מעל קומת הכניסה: "תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה" מחיקת השימוש הנוגע לתחנת ניטור מהשימושים המותרים מתחת לקומת הכניסה.	התיקון יאפשר הקמת תחנת ניטור. על פי הנחיית הרשות לאיכות הסביבה, לא ניתן להקים תחנת ניטור תת קרקעית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.33	4.8.2 ס"ק א. מגרשי דב"י עירוני, בינוי: תיקון סעיף 5. ב.: "תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1".	התיקון יאפשר גמישות להפחתת תקן חניה במגרשי הדב"י העירוני.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.34	4.9.1 שטח ציבורי פתוח: הוספה: "תכנית תא/4444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה".	התיקון יבהיר כי ניתן לאשר היתרי בניה לפארק הלינארי מכוחה של תכנית תא/4444.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.35	4.9.2 בינוי ו/או פיתוח בשצ"פ: הוספת דרישה להתייחסות בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לשצ"פים, לערכים אקולוגיים וערכי טבע ולאפשרות של זיהום אור מהבינוי.	התיקון ישפר את ההתייחסות להיבטי טבע ואקולוגיה בתכניות העיצוב לפארקים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.36	4.10.2 בינוי ו/או פיתוח בפארק/גן ציבורי: הוספת דרישה להתייחסות בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולשצ"פים להתייחסות לערכים אקולוגיים וערכי טבע ולאפשרות של זיהום אור מהבינוי.	התיקון ישפר את ההתייחסות להיבטי טבע ואקולוגיה בתכניות העיצוב לפארקים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.37	4.11 כיכר עירונית: הוספת סעיף בנושא מגדל הפיקוח במגרש 2000 המבהיר את אופן השימוש מחדש במגדל עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי	התיקון יבהיר את המותר במבנה מגדל הפיקוח. מומלץ לשנות את הנוסח שנכתב בהתנגדות ל: "בהתאם להמלצות תיק התעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לשינויים שבמענה
13.38	טבלה 5 הערות: הערה 6 – בהתייחס למרכזי אנרגיה: יש להוסיף "ותותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי..."	התיקון יאפשר הקמת מרכז אנרגיה תת קרקעי שלא על חשבון זכויות אחרות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.39	טבלה 5 הערות: הערה 13 – שינוי נוסח ההערה כך שיתאפשרו שטחי תפעול תת	התיקון יאפשר זכויות בניה לשטחים תפעוליים.	לקבל את הסעיף

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	קרקעיים בתאי שטח 2207 ו-2255.		בהתנגדות
13.40	טבלה 5 הערות: הערה 15 – שינוי מספר תא השטח ל-2401 במקום 2410, טעות סופר.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.41	טבלה 5 הערות: הערה 24 – מחיקת ההערה ולאפשר בניה עד 30 קומות בכל השימושים במגרש.	בנושא זה הובהר כי יש לשמור את ההערה המופיעה גם בתכנית תא/444, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף בהתנגדות	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.42	טבלה 5 הערות: הערה 26 – בהתייחס למוקדי הפיתוח לאורך הפארק החופי, שינוי הנוסח כך ששטחי מסחר יכללו גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור	התיקון יאפשר גמישות בשימושים במוקדי הפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.43	טבלה 5 הערות: במגרשים A2607 ו-B2607 הוספת הערה כי את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרשים אלו.	התיקון יאפשר גמישות בשטחי תת הקרקע במגרשים למבני ציבור	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.44	6.1 ס"ק ה.1. סטיו/קולונדה: הוספת דרישה לשמירת מעבר ציבורי בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב גם אם אינן כוללות סטיו.	התיקון יאפשר רציפות במעבר הציבורי לאורך החזיתות לרחוב	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.45	6.1 ס"ק ו.1. תכנית הבניין: תיקון היקף השטחים הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מגרש ל-20% (במקום 15%)	התיקון יאפשר שטחים ללא בניו עבור חלחול.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.46	6.1 ס"ק ח.1. הוראות סביבתיות: הוספה: "לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים".	התיקון נדרש לבינוי טוב יותר.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.47	6.6 ס"ק א. חניית רכב: הוספת סעיף: "תקן החניה ליעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:100 מ"ר".	התיקון יבהיר את היקף החניה הנדרש ואפשרי במבנים ומוסדות ציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.48	6.6 ס"ק ב. חניונים: הוספת סעיף: "ככל שתידרש השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים".	התיקון יאפשר שמירה על מאגרי מים תת"ק	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.49	6.9 ס"ק ב. תחנות השנאה: הוספה: "תבוצע סימולציית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.50	6.10 ס"ק א.7. הוראות כלליות: הוספה: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.51	6.13 ס"ק ג. יחס לסביבה: יש להוסיף, דרישה לדיגום קרקע במגרשים בהם הורה על כך המשרד להגנת הסביבה.	לפי מסמך המשרד להגנת הסביבה הדיגום נדרש בקרקע במגרשים: A 2607B 2607 280B 2273 2227 2905	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.52	6.15 ס"ק א.6. תנאים להגשת בקשה להיתר: יש לתקן טעות סופר: במקום 'דיוור מכיל'	טעות סופר	לקבל את הסעיף

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	ידור מכליל.		בהתנגדות
13.53	6.15 ס"ק ב.1. תנאים בתחום הסביבה: תיקון סעיף 1: "תנאי להגשת היתר בנייה הוא ביצוע חו"ד בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול..."	תיקונים לשיפורים סביבתיים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.54	6.16 תנאים לתעודת גמר: הוספת תנאים בהיבטים סביבתיים לגבי אישור יועץ אקוסטי; מדידות קרינה; מיגון קרינה; גלאי CO; מיגון בפני גזי קרקע, מחזור והיתר רעלים.	תיקונים לשיפורים סביבתיים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.55	סעיף 6.18 ס"ק 1, 2, 3. הפקעות ואו רישום: יש לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"בבעלות עיריית תל אביב - יפו"	בהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.56	סעיף 6.18 ס"ק 3. הפקעות ואו רישום: תיקון הסייפא: "מסוף התחבורה ורצועת המתע"ן יועברו בהסכם לרמ"י בהתאם להסדר שיוסכם עם אגף הנכסים בעת"א"	בהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.57	הוראות – כללי: בהמשך לפירוט התיקונים המבוקשים לעיל, יש להתאים סעיפים גנריים המשותפים לתכנית מרכז רובע שדה דב ולתכנית צפון רובע שדה דב, לנוסח שנקבע בתכנית צפון רובע שדה דב שהופקדה מאוחר יותר וכוללת את הנוסחים המדויקים שהוסכמו.	התיקון יאפשר התאמה בין תכניות מרכז הרובע וצפון הרובע בכל ההיבטים המשותפים לשתי התכניות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.58	נספח 1: תיקון שם הנספח בהתאם לשמו בטבלה 1.7: "חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים".	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.59	תשריט: תיקון מספרי הרחובות ברוזטות לפי מספרי הרחובות הרשמיים של העירייה וכן להוריד מהתשריט שמות רחובות שאינם רשמיים (רחוב הים, שדרה 3, רחוב 6 וכיו"ב)	התיקון של הרוזטות נדרש ויאפשר התאמה לשמות הרשמיים של הרחובות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.60	תשריט: יש להזיז רוזטות כך שלא יוסתרו ע"י טקסט ולהגדיל גופן כך שיהיו קריאות.	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.61	תשריט: יש להוסיף סימון של קו 300 מ' מהים	מאחר וקו 300 מ' מהים מסומן, הוחלט למשוך את הסעיף בהתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.62	טבלאות איזון והקצאה: בכל השטחים שמתחת לקו יש לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"בבעלות עיריית תל אביב - יפו"	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.63	טבלאות איזון והקצאה: הוספת הערות לשורות המתייחסות לשטח הציבורי הבנוי: מס"ד 975 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר.	המבוקש הוא בהתאם להסכמות ולתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	מס"ד 976 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,074 מ"ר.		
מענה להערות לשכת התכנון המחוזית עבור תכנית זו ותכנית צפון הרובע 4444/2			
1	התכנית כפופה לתכנית המתארית תא/4444, ובהתאם יש לפעול לפי סעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, קרי קביעת מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה רק בכפוף לבדיקות סביבתיות	בהמשך למענה להתנגדויות בנושא זה (התנגדות 'אדם טבע ודין, התנגדות עצמית של רמ"י): ביחס לתכנית המתארית, שאין עוררין על כך שתכנית זו כפופה לה, יצוין כי סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שכלול בנספחי האנרגיה של התכנית, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. התכניות המופקדות מאפשרות גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה. בהתאם לכך, נערכה בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות מרכז וצפון הרובע, כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9. יחד עם זאת, על מנת לוודא כי תוצאות בדיקות אלו יהיו חשופות לציבור, ויאפשרו לו להתנגד, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור	לקבל את ההערה ולהוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כך שתיוון הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים מומלץ להוסיף על הוראות התכנית כי לעת הגשת בקשה להיתר בניה למרכז אנרגיה יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז.	
2	בהתאם לסעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה עבור מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה, ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.	כאמור בסעיף הקודם, הבדיקה המקדמית מצאה שזאת, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	לקבל את ההערה ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-אישור המשרד להגנת הסביבה. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.
3	יש לקבוע בצורה ברורה את מיקום מרכזי האנרגיה בתכנית וללא גמישות בסמכות מהנדס העיר	בהמשך לכך שהתכנית מבקשת לא לקבע את הפתרון הטכנולוגי למרכזי האנרגיה, ועם זאת לשריין את האפשרות להקים, נבחרו מגרשים מומלצים להקמתם אשר מסומנים בנספח התשתיות. המיקומים נבחרו בהתייחס לשיקולים הנדסיים, הגדרת יעודי קרקע, מרחקים אופטימליים וכד'. במידה ואילוץ טכנולוגי או אחר ידרוש הסטתם למגרש אחר ביעודי הקרקע שהותרו בהם מרכזי אנרגיה, ניתן יהיה לשנות את מיקומם. על מנת שתהליך זה יהיה חשוף לציבור, וכן יערך במחשבה כוללת- הסטת המיקום תיקבע בעת הכנת תכנית תשתית ופיתוח, ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	לקבל את ההערה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד) (2) כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

בהוראות התכנית:

1. **בהוראות התכנית: דברי ההסבר:** להבהיר בטקסט את המיקום של: 'מרחב השוטטות', 'הפארק הכלקוליתי' ושטחים פתוחים גדולים אחרים על ידי ציון מספר תא שטח.
2. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.2 תיאור מקום:** הוספת פירוט שמות הרחובות הכלולים בתכנית ופירוט מספרי הרחובות שאין להם עדיין שמות.
3. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית:** הוספת שמות הרחובות אשר מופיעים במערכת מבא"ת.
4. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** שינוי נוסח היחס לתכנית צ' כך שיובהר שתכנית תא/מק/צ' חלה למעט נושאים בהם תכנית מרכז רובע שדה דב מקלה (זכויות, תכסית, גובה, קווי בניין). על תאי שטח המיועדים ל"דירור בר השגה" תחול תכנית צ' רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.
5. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף כפיפות לתמא/א/37/2/3
6. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** בהגדרת 'שטחים ציבוריים בנויים': להוסיף המשפט: "בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילווים בהתאם לתכנית צ'".
7. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** שינוי שם ההגדרה 'תחבורה זעירה' להגדרה 'אופניים'.
8. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** בהגדרת 'דירות': להוסיף מגבלת שטח של עד 25 מ"ר נטו.
9. **בהוראות התכנית: בסעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:** למחוק 'רצועת מתע"נ' במגרש 2453, למחוק 'חזית מסחרית' במגרש 2904.
10. **בהוראות התכנית: בסעיפים 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1:** בהתייחס לשימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות, להוסיף תנאי של אישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.
11. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה "הסחירות".
- להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדירור הקטנות".
12. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה "הסחירות".
- להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדירור הקטנות".
13. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4 תעסוקה:** להוסיף הנחיה המתארת את מיקום קו הבנין המזרחי במגרש 2401 כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן, וכן הנחיה לתיאום עם איגודן בעת עריכת עבודות פיתוח מחוץ לקו הבנין בצד המזרחי של מגרש זה.

14. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4.1 תעסוקה, שימושים:** להוסיף לשימושים המותרים מעל קומת הכניסה: "תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה"
- ולמחוק השימוש הנוגע לתחנת ניטור מהשימושים המותרים מתחת לקומת הכניסה.
15. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.8.2 מבנים ומוסדות ציבור, הוראות: ס"ק א. בינוי:** לתקן סעיף 5. ב. לגבי מגרשים 201-207: "תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1".
16. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.1 שטח ציבורי פתוח, שימושים:** להוסיף: "תכנית תא/4444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה".
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.2 שטח ציבורי פתוח, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לשצ"פים תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לפארק החופי תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
19. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.11.2 כיכר עירונית, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף סעיף בנושא מגדל הפיקוח במגרש 2000: "בהתאם להמלצות תיק התעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי".
20. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 201-207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:
- מגרש 201 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 185 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות
- מגרש 202 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי
- מגרש 203 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי
- מגרש 204 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,000 מ"ר עיקרי
- מגרש 205 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי
- מגרש 206 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 250 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות
- מגרש 207 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי
- ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה.
21. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.
22. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה מס' 22 לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
23. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיר מיועדות להשכרה.

24. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 6 : בהתייחס למרכזי אנרגיה: יש להוסיף "תותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי..."
25. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 13: לשנות את הנוסח:
"בתאי שטח 2207 ו-2255: יוקצו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (ברוטו). שטחים אלה יהיו בנוסף לשטח הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה ובמסגרת השטחים המותרים בתת הקרקע, ולא יבואו על חשבון שטחי השירות של השימושים האחרים."
26. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 15: לשנות מספר תא השטח ל-2401 במקום 2410 (תיקון טעות סופר).
27. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 26: בהתייחס למוקדי הפיתוח לאורך הפארק החופי: לשנות את הנוסח:
"כלל זכויות הבניה עבור 'מסחר' כוללות גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור".
28. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: להוסיף הערה עבור מגרשים A2607 ו-B2607 כי את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרשים אלו.
29. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
30. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
31. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
32. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
33. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
34. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
35. בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח (ב)קווי בניין (2), כך שיובהר כי תותר נסיגה אחת מקו 0 בכל בניין.
36. בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ה.1. סטיו/קולונדה: יש להוסיף:
"בחלקי החזית בהם לא ייבנה סטיו יישמר מעבר ציבורי בקומת הקרקע בעומק של 5 מ'".
37. בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ו.1. תכנית הבניין: לתקן את היקף השטחים הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מגרש ל-20% (במקום 15%).
38. בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות: להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.

39. בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח.1. הוראות סביבתיות: להוסיף: "לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים".
40. בהוראות התכנית: בסעיף 6.2 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ז. מגרשים למבני ציבור: להוסיף ס"ק: "במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב, וישולבו במבנה הציבור ככל שיידרשו, בשלב תכנית העיצוב למגרש".
41. בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11: להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
42. בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק א. חניית רכב: להוסיף סעיף: "תקן החניה לייעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:100 מ"ר".
43. בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק ב. חניונים: הוספת סעיף: "ככל שתידרש- השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים".
44. בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים: להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
45. בהוראות התכנית: סעיף 6.9 חשמל ס"ק ב. תחנות השנאה: להוסיף: "תבוצע סימולצית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה".
46. בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה..." ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".
47. בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה: למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
48. בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות: להוסיף: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".
49. בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים: להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
50. בהוראות התכנית: סעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ג. יחס לסביבה: להוסיף: "עבור מגרשים 2607B, 2273, 2227, 2905, 2607A – תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים".
51. בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה: העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
52. בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי להוסיף סעיף (יג) אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קימא במסגרת תכנית העיצוב.
53. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: להוסיף תנאי במגרשים 2207, 2255 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".

54. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
55. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה: להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
56. בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א.6. תנאים להגשת בקשה להיתר: לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכיל' 'דיור מכליל'.
57. בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב.1. תנאים בתחום הסביבה: תיקון סעיף 1: "תנאי להגשת היתר בנייה הוא ביצוע חו"ד בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול..."
58. בהוראות התכנית: סעיף 6.16 תנאים לתעודת גמר: להוסיף תנאים בהיבטים סביבתיים:
- אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי בניה.
 - ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממרכזי אנרגיה, מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר עפ"י המלצת המשרד להגנת הסביבה.
 - אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש.
 - אישור התקנת גלאי CO במרתפים.
- אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע
- הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה.
 - הצגת היתר רעלים לברכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
59. בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום, ס"ק 1, 2, 3: לתקן במקום: "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל- "בבעלות עיריית תל אביב - יפו".
60. בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום ס"ק 3: לתקן הסייפא: "מסוף התחבורה ורצועת המתע"ן יועברו בהסכם לרמ"י בהתאם להסדר שיוסכם עם אגף הנכסים בעת"א"
61. בהוראות התכנית: כללי: בהמשך לפירוט התיקונים המבוקשים לעיל, להתאים סעיפים גנריים המשותפים לתכנית מרכז רובע שדה דב ולתכנית צפון רובע שדה דב, לנוסח שנקבע בתכנית צפון רובע שדה דב שהופקדה מאוחר יותר וכוללת את הנוסחים המדויקים שהוסכמו.
62. בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית: להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

בתשריט התכנית:

63. בתשריט התכנית: לתקן את רוחב מסדרון התשתיות התת"ק ל-12 מ' כנדרש בתיאום המקורי עם איגודן בזמן תכנון התכנית.
64. בתשריט התכנית: לתקן את קו הבניין המזרחי במגרש 2401 ביעוד תעסוקה, כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן.
65. בתשריט: לתקן מספרי הרחובות ברזטות לפי מספרי הרחובות הרשמיים של העירייה ולהסיר מהתשריט שמות רחובות שאינם רשמיים (רחוב הים, שדרה 3, רחוב 6 וכיו"ב)
66. בתשריט: להזיז רזטות כך שלא יוסתרו ע"י טקסט ולהגדיל גופן כך שיהיו קריאות.

67. טבלאות איזון והקצאה: בכל השטחים שמתחת לקו, לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"בבעלות עיריית תל אביב - יפו"

בנספחי התכנית:

68. **בנספח 1:** תיקון שם הנספח בהתאם לשמו בטבלה 1.7 מסמכי התכנית: "חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים".

69. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית.
70. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.

71. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות לשורות המתייחסות לשטח הציבורי הבנוי: מס"ד 975 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר."
מס"ד 976 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,074 מ"ר."
72. **בנספח הביוב: בנושא מים אפורים:** לשלב הנחיות בנושא פיילוט של עת"א להשקיית הפארק החופי.

73. **נספח רקע 'דיור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מאושר תכנית תא/4444

מצב מוצע תכנית תא/4444 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	16, 37, 77, 82, 204, 207
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 23

שטח התכנית:

393.596 דונם

מתכנן:

- ראש הצוות: אדרי' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדרי' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע וברמה מפורטת את תשתיות העל. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020 יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: כ-394 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח"ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ"ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ"ר דב"י עירוני
- 82,940 מ"ר מלונאות
- 23,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מבני ציבור
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוזי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו- 300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד דב"י עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
4. פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.

9. קביעת קווי בניין.

10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.

12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח

13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה

15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.

16. סימון מבנים לפינוי והריסה.

17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.

18. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור

שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	2,765.37	0.70
דרך מאושרת	100,234.98	25.47
ככר עירונית	438.38	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	29,493.63	7.49
מגורים ומסחר	29,404.8	7.47
מגורים מסחר ותעסוקה	48,717.76	12.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,339.58	3.14
תעסוקה	1,943.95	0.49
פארק / גן ציבורי	156,471.32	39.75
שטח ציבורי פתוח	11,792.73	3
סה"כ	393,602.49	100

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 24-0015	דיון בהתנגדויות

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב"י עירוני + 300 דיור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבן עירוני

מגדלים בגובה 20-22 קומות: 18

מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 5 מטר

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק") המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש. מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד -מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.
2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות" הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון. 3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני "תל ברוך" בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו יישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרופס, תחנת הגוש הגדול. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2024-0015	דיון בהתנגדויות

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרוסר ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה הראשית.

ז. מודל תנועת

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם ל**נוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן תיבחן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ה. בכדי לווסת את "הגל הגואה" התכנית כוללת 4 מוצאים הפזורים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ"פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.
- ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

תשתיות ביוב ומים

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והבבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:
- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

3.1 חשמל:

- יט. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

כ. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה לטעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

כא. ניהול ואגירת אנרגיה:

התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את זמני צריכת השיא. התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורית ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים. התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

3.3 תקשורת: כל תשתיות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרודורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("יעיר חכמה").

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תשתיות לוגיסטיות ואספקה

התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה. במגרש 1572 בייעוד 'מסחר ותעסוקה' שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות 15 - 0015-24ב'	

להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- ט. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- י. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- יא. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- יב. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- טז. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח

א. צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.

ב. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.

ג. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 24-0015	דיון בהתנגדויות

ד. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.

ה. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.

ו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ז. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

גבולות תכנית צפון הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.

התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך שעיקרו, עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתאר לתכניות מפורטות אושר התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
 2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
 3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.
- בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444 כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל. ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות 15 - 0015-24'	

- הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון :
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
 - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
 - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.
- עיקרי המפגש השני :
- אד'ר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג :
 - החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון :
 - חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
 - חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
 - מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
- מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון :
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
- עירוב השימושים בתכנית.
- היבטי סביבה וקיימות בתכנית המפורטות.
- התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התענית המתארית נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

עקרונות ההקצאה

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן :

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2024-0015	דיון בהתנגדויות

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	מצב מוצע (עיקרי+שירות)
סה"כ זכויות למגורים (כולל דב"י עירוני)	מ"ר	414,025
סה"כ זכויות למסחר	מ"ר	223,225
סה"כ זכויות לתעסוקה	מ"ר	29,095
סה"כ זכויות למלונאות	מ"ר	82,940
סה"כ זכויות בניה עיליות	מ"ר	657,085
גובה	קומות	40
	מטר	145
תכנית תת קרקעית מקסימלית	80%	80%
מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)	לא חושב בתכנית המתארית	4,541

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הדירקטור מרדכי קליינר

פרטי ציבורי		לאורך ההליכות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשענות יום, בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של חולכי רגל ורכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו ויקות חנאה למעבר הציבור להבטחת חוראה זו.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי	• תכנית המתאר קובעת במתחם מסי 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן ויכיר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבוד מסחר, חנויות ות קרקעיים בכירות ומתקנים הנדסיים.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• תכנית המתאר סימנה במתחם מסי 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מסי 2 תוקצת קרקע לטובת דבוי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד', • הערה רח' לטבלה 5 מורה לתקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני.

+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בשטח הנמצא + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.	תקן חניה מרוגריבי - סעיף 6.27.2 (א) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יחיד תקן מירבי מותרות ופרוגריבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות - מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ניתן להוציא חיתרי בגייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחמפות את המבליקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. תנועה - מתוך דברי ההסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחבורה, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולעצמם את התנועה הממונעת ברכב. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. - סעיף 6.7 תנאים לספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: א) התכנים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רחוב מועדי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוליית סביבתית (מחווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית המתאר שמוחזקת תנאי להפקדה. בניה ירוקה: בנספח מס' 1 לחוראות התכנון – [טבלת חובות לעמידה בעדי תכנון מיינמליים מחייבים] מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 תחולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיטים: איסוף גיאופיטים החל כחלק ממיומש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח המאק המפורט לכיצוע אפשרי מבח התכנית המתארית ונערך בימים אלו עיי העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במאק המתוע.	איכות סביבה סעיף 6.20: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לשימושי הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלביו גם בחקשור של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בשטח ההקמה ג. מועד המניעת הנזקים וביצוע שיקום נופי. 2. המאק החופי: א. באזורי המאק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתקנון, התכנית המפורטת יכללו חוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורים. ב. בתכנית המפורטת תיעתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי המאק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לכיצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאוסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמוכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות השמורות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג	איכות סביבה

והמתקן לוויסות לחץ נז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכיוצא בזה ויוצגו חשפנות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניה ירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיומות תוך התייחסות בין היתר לחיבוי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניחול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בגשת המפרט ניחול מיסבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וא/או הנחיות מיוחדות לתכנון, המאוחר בהם. ב. גשפת הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז וא/או הדירוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הגשפת המפורט יהיו ע"פ גשפת ניחול נגר של תכנית זו. ד. גשפת ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בגשפת ניחול נגר של תכנית זו. ה. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מ"ר מבינו על ותת-קרקעי בכל מגוש. בחיקף של 15% לכל הפחות לסובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28
ניחול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניחול מי נגר. - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניחול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא חיקף ניחול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.10, 6.8. חתולמות את הנדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות.	תשתיות א. תכנית מפורטת תלווה בגשת המפרט ניחול מיסבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וא/או הנחיות מיוחדות לתכנון, המאוחר בהם. ב. גשפת הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז וא/או הדירוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הגשפת המפורט יהיו ע"פ גשפת ניחול נגר של תכנית זו. ד. גשפת ניחול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בגשפת ניחול נגר של תכנית זו. ה. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מ"ר מבינו על ותת-קרקעי בכל מגוש. בחיקף של 15% לכל הפחות לסובת ניחול נגר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28
	עתיקות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מוקדמת החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
שימוש בתוכנית המפורטת	מחות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)1: איחוד וחלוקות של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
תוספת 0.463 ד"ר דרכים לטובת הרחבת דרך מאושרת	סעיף קטן (א)2: הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
התכנית הנדסה שטחי ציבור על שטחים חשבוני שטחים שונים בחיקף חובות המאושרות	סעיף קטן (א)3: הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחורים בלבד

סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	חוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארת.
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתיו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סרטים הועדו:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אדרי	02573275		8.6.2022
חילעזי המשפטי לועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארזן, עויד	2438976-9		8.6.2022

ח טעם | 2017

הערות
נב' אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2/1373/2021

2/568/2021

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

- חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :
- 4.** בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
- 1.3 איחוד וחלוקה : מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין : מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים : טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
- 1.4 חו"ד אגף נכסי העירייה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
5. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן :
- 3.15 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
- 3.16 חו"ד אגף התנועה : לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
- 3.17 חו"ד סביבתית : בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
- 3.18 ניהול נגר : יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש - ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
- 3.19 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.20 מים אפורים : יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.21 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.22 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.23 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.24 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.25 דיור מכליל : יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/מק/2/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתומה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
- 3.26 יעודי קרקע : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.27 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
- 3.28 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.29 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

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 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

התוכן 507-0973057 תא/מק/4444/2 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24 - 15

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכח תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התוכניות יכולות לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאייר אביגדור ממשרד מינעד ומיכאל וינד ממשרד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס? רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים? אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהייה מוכנות. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל-10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הדורות הבאים ולפתוח לתכנון רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתוכנית היא סדר גודל של 32-35 דונם. בתוכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ-30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9-10 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל-450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח, להשכרה ארוכת טווח במחיר מופקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה תפריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל ה-300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מופקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מופקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מופקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבולק מדובר על כ-5-6 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בניינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבורהפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית וולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחויבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 ו-50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לישם. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ב"י וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור מהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל-1 והיחס פה הוא של 3 ל-1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24 - 15

עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 33 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים.

לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקור בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים.

ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה.

אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל

אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום.

אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון.

אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא 0.8 הנקי גם בזה נדייק.

דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
6. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המועדכנים בטבלה 5.
7. דיוור מכליל:

כמות יח"ד	סוג	כמות יח"ד
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיוור מוגן ציבורי	300
0	דיוור מוגן פרטי	300
417	דיוור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפקח	835
837	דיוור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפקח	1,675
0	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיוור מוגן	1,690
3,654	סה"כ דיוור מכליל	6,900

8. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
- 6.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.
- 6.2 קבלת אישור משרד התחבורה למסוף התחבורה.
- 6.3 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר: עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.

6.4 מים אפורים: השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים

6.5 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב

6.6 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.

6.7 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.

6.8 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.

6.9 יעודי קרקע ושימושים: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.

6.10 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.

6.11 הטמעת הערות משרד הבריאות

6.12 התאמת שטחי הדב"י העירוני לתכנית המתאר תא/מק/2/4444 בשטח שלא יפחת מ-12.5 ד' שטחים אלו יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיור בהישג יד.

6.13 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.

6.14 פיצול שימושים למגרשים נפרדים עבור מלונאות ומגורים במגרש 3209.

6.15 הרחבת המגרשים הסחירים על הדופן המערבית של שצ"פ פארק המסלול והצרת רוחב הפארק בכ-3 מ'. השינוי אינו משפיע על סך שטח השצ"פים הגדלים בכ-8 דונם מהמצב על פי תכנית המתאר

6.16 אישור התכנית בוולחוף.

6.17 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע

ושצ"פ מעל פני הקרקע.

6.18 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

6.19 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית

להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה

לרבות התיקונים הבאים:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22 :

18. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
19. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
20. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
- הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
21. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
- ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/4444/2 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מאושר תכנית 4444

מצב מוצע תכנית 2 / 4444

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	127, 121, 94-108, 279-281	126, 109, 87-93, 277-278, 273-275, 293-294, 282
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	78-81, 75-76, 14-15, 206, 83	204, 82, 77, 37, 16, 207
6900	מוסדר	חלק		23, 9, 6

שטח התכנית

393.371 דונם

מתכנן

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

בעלות:

- מדינת ישראל כ-51%
 - מדינת ישראל חלקה 204 כ-31%
 - פרטיים כ-15%
 - עירייה כ-3%
- בדרישה להקדמת נתונים אחרים - לבדוק עם דני ארצי מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת החשמל הכולל מיכלי דלק. בתחום זה התגלה זיהום מי תהום, אשר נמצא בתהליך בדיקה ונדרש אישור רשות המים לנושא הטיפול. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף. יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: 393.371 דונם זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 3,279 יחידות דיור - 373,615 מ"ר
- 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י) - 40,410 מ"ר
- 300 יחידות דיור מוגן - 21,000 מ"ר
- כ-1,320 חדרי אכסון מלונאי - 79,940 מ"ר מלונאות
- 26,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מב"נצ
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלושת התכניות המפורטות ברובע שדה דב המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24 - 15

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא, היבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לאורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים חובת הקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור, לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

הבלוקים העירוניים משלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר פנימית. מגרש המגורים מורכב משני טיפוסי בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה של בין 16 ל-40 קומות, בבלוקים הממוקמים במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים.

דיוור: התכנית כוללת 4,028 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיוור כולל דיוור מכליל על מאפייניו השונים: דיוריות, 300 יחידות דיוור מוגן פרטי לקשישים, 449 יחידות דיוור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועל פי ההסכם, על יחידות דיוור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים בצפון העיר.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2015-0024 ב'	דיון בהתנגדויות

- פארק המסלול בצפון הרובע, בשטח כולל של כ-24 דונם, עובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהיה בשדה התעופה (בכיוון צפון-דרום). הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות הפנימיות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- מערך שצ"פים, כיכרות עירוניות ושבילים מגוונים.
- חצרות פנימיות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב הבולקים העירוניים.

תיאור מטרות התכנון

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן פרטי
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 373,615 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 29,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 86,800 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומיחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2015-0015	דיון בהתנגדויות

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דיור מיוחד	4,666.11	1.19	
דרך מאושרת	100,247.29	25.47	
ככר עירונית	4,348.13	10.1	
מבנים ומוסדות ציבור	33,271.01	8.45	
מגורים ומסחר	30,388.59	7.72	
מגורים ותעסוקה	44,355.14	11.27	
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,954.66	3.04	
פארק / גן ציבורי	150,807.47	38.32	
שטח ציבורי פתוח	11,611.65	2.95	
תעסוקה	1,943.95	0.49	
סה"כ	393,594	100	

נתוני מגורים

סה"כ יח"ד : 4,028 יח"ד = 3,279 סחירות + 449 דב"י במגרשים עירוניים + 300 דיור מוגן פרטי.

צפיפות : ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת) : 95 מ"ר

תמהיל :

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר פלדלת : כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת : כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת : כ-1,639
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.

תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ-9 עד 40
- תכסית על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
-

קווי בניין:

- בהתאם לתשריט

תחבורה, תנועה

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב. בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של רחוב אבן גבירול הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון העיר המרכזית. **רחוב פרופס** נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.

מדובר על רחוב עירוני ראשי אשר משמש גם את השכונות הסמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים.. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים צמתים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים בשבילי אופניים.

התכנית מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה ציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

2.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי, חניון צפוני "תל ברוך" תת"ק – 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד.

התוכן מס' 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24'

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרוס, תחנת הגוש הגדול.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל תחנות הורדת/העלאת נוסעים, חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרוס ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) **בכל** הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף.

ז. מודל תנועת

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובא לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

- בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין.
- התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים

- כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.

ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

מים אפורים

במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.

מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.

על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

חשמל

כב. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

כג. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י. כד. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה

כה. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.

כו. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

כז. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-"מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, ייעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. להלן חלוקה למתחמי האנרגיה.



כט. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

ל. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

לא. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית.

תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.

בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- יג. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- יד. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- טו. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- טז. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- יז. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- יח. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.
- יט. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

- ב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- כא. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- כב. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- כג. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

- רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים:
- דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים בני 40 קומות ו-14 מגדלים בני 20-25 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
 - תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- השבילים ברובע מאפשרים מעברים בכיוון מזרח- מערב המאפשרים, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור :

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור- בשטח של 20.75 דונם.
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2015-0015	דיון בהתנגדויות

פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.

תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2015 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון. המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור:

4. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
5. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

- קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
- 6. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
- 4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא דיור, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - מגוון פתרונות דיור
 - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
 - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לפרטיים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 24-0015	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה

נתונים	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	מצב מוצע (עיקרי+שירות)
סה"כ זכויות למגורים (כולל דב"י עירוני)	אחוזים	
	מ"ר	414,025
סה"כ זכויות למסחר	אחוזים	
	מ"ר	226,225
סה"כ זכויות לתעסוקה	אחוזים	
	מ"ר	29,095
סה"כ זכויות למלונאות	אחוזים	
	מ"ר	79,940
סה"כ זכויות בניה עיליות	אחוזים	
	מ"ר	658,845
גובה	קומות	לא נקבעה הגבלה
	מטר	145
תכסית תת קרקעית מקסימלית		80%
		80%
מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)		לא חושב בתכנית המתארית
		4,566

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

	סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. חוקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצללות במוקד. • הערה ח' לטבלה 5 מורה לחקוקות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.	
כלל הזכויות התת קרקעיות מרטי בטבלת הזכויות.	• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם תותרו שימושים בשתי קומות המרתף והעליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומשחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחוקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, 6.27.1 ו-6.27.2 תכנון חניונים: כל החניות תחנה תת-קרקעיות. מספר מרופי החניה יהיה בהתאם למענה בתוך חניה ושימושים הנלווים במרתפי החניה.	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים
• מספר הקומות וגובה הבינוי מרטי בטבלה 5. • נקבע גובה מזערי לקומת החתאם לשימוש חרוצ (ראי מטרות התכנית).	מאפשרות נמשות במספר חמבנים ובגובה הקומות • סעיף 6.2 (5): גובה בנינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בגביית גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בחתאם לטעיפים חבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בגייה עד 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"מ/פארק לא יעלה על 7 מטר.	קביעת גובה הבניה
+ נמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 462(א)(5) לחוק. נערכו הוראות עיצוב ובינוי מאורטות בחתאם לדרישות התכנית המתארית הסתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.	הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית • סעיף 6.2 קווי בניין: א. בחזית מגרשים הנובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% למחות מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדי מגרש הנובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינטימיין ואבן גבירול יתא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מאורטות. • סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחיריים לא תפחת מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והותת קרקעית לא תועלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. • סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

הוראות עיצוב

פרטי ציבורי		לאורך ההליכות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות יישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשענות יום, בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של חולכי רגל ורכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת חוראה זו.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי	• תכנית המתאר קובעת במתחם מסי 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן ויכיר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבוד מסחר, חנויות ות קרקעיים בכירות ומתקנים הנדסיים.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• תכנית המתאר סימנה במתחם מסי 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מסי 2 תוקצת קרקע לטובת דבוי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד', • הערה רח' לטבלה 5 מורה לתקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני.

+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בשטח הנמצא + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.	תקן חניה פרוגרסיבי - סעיף 6.27.2 (א) תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יחיד תקן מירבי מותרות ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. רחובות מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכונה ניתן להוציא חיתרי בגייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחמפות את המבליקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. תנועה מתוך דברי ההסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית, ובשילוב אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדידות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולעצמם את התנועה הממונעת ברכב. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7 תנאים לספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: (א) התכנים טיפוסיים (ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. (ג) רחוב מועדי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. (ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.	הוראות למרכיבי תחבורה
איכות סביבה: קיימת חוליית סביבתית (מחווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית המתאר שמחווה תנאי להפקדה. בניה ירוקה: בנספח מס' 1 לחוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה בעדי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 תחולמות את הוראות תכנית המתאר. איסוף גיאופיטים: איסוף גיאופיטים החל כחלק ממיומש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב. "אתרים לשימור": פיתוח המארק המפורט לכיצוע אפשרי מבח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במארק המוצע.	איכות סביבה סעיף 6.20: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לשימושים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבנים גם בחקשור של השפעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בשטח ההקמה ג. מועד המניעת הנזקים וביצוע שיקום נופי. 2. המארק החופי: א. באזורי המארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתוספת, התכניות המפורטות יכללו חוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואז כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורים. ב. בתכניות המפורטות תיעתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי המארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: - תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לכיצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאוסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמוכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות השמורות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג	איכות סביבה

והמתקן לוויסות לחץ נז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכיוצא בזה, ויוצגו חשפנות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שחיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים. בניה וירוקה סעיף 6.8: 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיומות תוך התייחסות בין היתר לחיבוי אנרגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281, בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.	ניחול מי נגר סעיף 6.12: א. תכנית מפורטת תלווה בגשת המפרט ניחול מיסטי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 וא/או הנחיות מיוחדות לתכנון, המאוחר בהם. ב. גשת הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז וא/או הדירוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הגשת המפורט יהיו ע"פ גשת ניהול גזר של תכנית זו. ד. גשת ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בגשת ניהול גזר של תכנית זו. ה. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובות חותרת שטח מ"ר מבינו על ותת-קרקעי בכל מגזר. בחיקף של 15% לכל הפחות לסובת ניהול גזר. ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28	תשתיות
ניהול מי נגר סעיף: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר. - בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית - בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא חיקף ניהול מי נגר מחייבים לתא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. ביוב ומים: - לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.10, 6.8, חובות את הנדרש במתארית. תיאום תשתיות: - לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות.	עתיקות	

שימוש בשטחים חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מוקדמת החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
שימוש בתוכנית המפורטת	462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. סעיף מחוז הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)1: איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
תוספת דרכים לטובת הרחבת דרך מאושרת	סעיף קטן (א)2: הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
התכנית הנדסה שטחי ציבור על חשבון שטחים שחורים בלבד ללא שוני בחיקף חובות המאשרות	סעיף קטן (א)3: הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחורים בלבד

סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	חוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארת.
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתיו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סמכים הוועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אדרי	0253275		8.6.2022
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

ח' ט"ז | 2017

הערות
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2/1373/2021

2/568/2021

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל :

22. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיוק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.
23. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
24. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
- הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
25. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
- יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

26. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
27. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
28. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקס' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
29. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
30. אישור רשות המים
31. תכנית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
32. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.
33. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
34. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
35. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
36. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
37. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: תוכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ואושרה להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.

מיכאל וין: מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.

יאיר אביגדור: מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה לוגיסטיקה ומלונאות ומגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבונים הוקצו מתחת לקו מיועדים לרישום על שם העירייה.

חיים גורן: מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה זאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה 204 בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.

חיים גורן: עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב"י חלים על כולם?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): כן. בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24 - 15

אבירים בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות) : המטרה של מרכזי האנרגיה היא לייעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה. כשנבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן : יש הדמיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי) : זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים שסביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא פיתוח טכנולוגי, מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קוגנרציה במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן : זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי) : הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם חיים גורן : מי אמור לנהל את זה?

גילי טסלר : עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון, בכל מצב היה תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב : תוכנית המתאר הנחתה לעשות במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן בתוכנית מרכז הרובע. כאשר בשלב הראשון יהיה פיילוט כדי להשקות 20 דונם של גינון בחלק הדרומי של הפארק החופי.

חיים גורן : המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב : לא. מדובר במים אפורים בהירים שזה מים שמגיעים במי כיורים ומקלחות.

אודי כרמלי : מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.

חגית ברב : הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

הילה ירושלמי : מקריאה את חוות דעת הצוות : הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים :

מתווה הדיון מבקשים לוודא שנוספו בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א לרמ"י שיחידות הדיון בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנושא הדיון מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית שדיון בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה בהתאם לנאמר עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיון, כמות המים להשקיה סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא ולהטמיע את הוראות משרד הבריאות.

בנספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. להסיר את הסימון

בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H לתקן את מסמכים התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18. להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4, להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דיוריות כמות הדיוריות המותרת עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מטר, הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ : מה זה דיוריות?

אודי כרמלי : מדובר בדירת משנה בדירה קיימת לאפשר להורה מבוגר לנער מתבגר, היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

הילה ירושלמי : מבוקש שיירשם בתוכנית שהדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דיוריות.

אודי כרמלי : היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.

הילה ירושלמי : לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות. מבוקש לקבלת כתנאי להפקדה את אישור רשות המים, תכסית מותרת בשתי התוכניות מבוקש לתקן 20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה, להוסיף את תכנית על 15 לרשימת התוכניות החלות, הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש, תיקונים טכניים בתיאום מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים, תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היועצות המשפטיות של הוועדה המקומית. תנאי לאישור סופי של התוכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, אישור תוכנית בוולחוף, דיון בוולחוף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות. בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצוינו בהחלטה הקודמת בוועדה יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בנושא בינוי, סקר עצים כל הנושאים האלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי טסלר : התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית , אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דיוריות לעניות דעתנו , לא כל דירה רוצה דיוריות זו אופציה שקיימת להם , אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדיוריות בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיור ייקבעו לדירות להשכרה אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת , עדיין לא ידוע המספר המדויק זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים , רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמינים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד ממגרש H 1 במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה אנו מבקשים לכלול את זה אחרת לא ניתן יהיה לכלול באותו מגרש. קירוי חצרות ציבוריות לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן מלאות כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי , הקירוי צריך להיות חלקי מאיה נורי : כיצד התוכנית תשפיע על הרוח של השכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה? רועי אלקבץ : האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון? מילי פולישוק : מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית? חיים גורן : איך בונים מערכות לניצול הנגר? , איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה? אודי כרמלי : מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד. הילה ירושלמי : לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם, חשוב שכאשר מפנים להסכם שאינו נגיש לציבור וקשה לאכוף במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד, גם ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. דבר נוסף זה הנגישות של המידע לציבור. להבהרה מדובר בהוראות ולא בעקרונות. לנושא הדיוריות יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב אודי כרמלי : אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוריות אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי : מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא ידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל. לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H , זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מגרש H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות. אורית ברנדר : לשאלה על ההשפעות האקלימיות נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר. גילי טסלר : המבנה של התוכנית הוא צר וארוך. אורית ברנדר : מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה. הילה ירושלמי : מבקשים להוסיף לחו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה גילי טסלר : אני לא רואה להפנות להסכם. דורון ספיר : אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

38. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
39. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
40. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 2024-0015	דיון בהתנגדויות

41. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
- יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
42. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
43. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
44. לפרט בנושא הדיוריות : כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
45. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
46. אישור רשות המים
47. תכסית : שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל : 20%.
48. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
49. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
50. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
51. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
52. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
53. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
54. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

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 :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12265 בעמוד 6937 בתאריך 02/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/04/2024	מעריב הבוקר
03/04/2024	מעריב
05/04/2024	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת
1.	עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי	רחוב מצדה 19 תל אביב - יפו 6458229
2.	עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי	ד. אבא הלל 14 רמת גן5250507
3.	עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שיינהורן ואח'	רחוב הירקון 5 בני ברק 5120125
4.	עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ	רחוב אלון יגאל 98 תל אביב - יפו 6789141
5.	עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט"	תובל 5 ת"א 6789717
6.	עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח'	מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 ת"א 6423806
7.	יעל דורי אד"/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין	קרליבך 9, ת"ד 15 תל אביב 6713213
8.	רמ"י ע"י גילי טסלר	מנחם בגין 125 ת"א 6701201
9.	מהנדס העיר ת"א-יפו	תל אביב-יפו

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ורשום בקבוצת "מנהלי הגוש הגדול". התנגדות זהה הוגשה לתכנית מרכז הרובע תא/1/4444		
1.1.	אי ודאות לגבי מיקום ההקצאה: מטבלת ההקצאות לא ניתן לדעת היכן יוקצו הזכויות של המתנגד. בשתי התכניות חלק מהמגרשים הוקצו טרם ההפקדה לבעלים פרטיים, למנהלי הגוש הגדול, למדינת ישראל ולעיריית ת"א.	חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול, כך שהטבלה לא משקפת את החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות הפרטיים. מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.	לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
1.2.	חשש לאי שוויון וחוסר צדק בחלוקת ההקצאות בין פרטיים לבין האחרים	בהתאם למענה בסעיף הקודם, המגרשים שיוקצו למנהלי הגוש הגדול בהתאם	לדחות את הסעיף

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	בתכנית: למתנגד חשש סביר כי ההקצאה שיקבל בהמשך תהיה במרחק רב ממיקום זכויותיו במצב המקורי. למתנגד חשש סביר כי יוקצו לו בהמשך זכויות בצד המזרחי של התכנית, או זכויותיו יפוצלו בין מגרשים בניגוד לדין ותוך הורדה ניכרת בשווי. הקצאת זכויות לחלק מהבעלים בלבד מראש ובצד המערבי של המתחם, מפלה לרעה את בעלי הזכויות האחרים- ומצביעה על חוסר שיוויון ופוגעת בזכויות הקניין היסודיות. מעל 50% מבעלי הזכויות בתכנית הם פרטיים ומופלים לרעה לעומת קבוצות מאורגנות ובעלות כוח וקשרים, ואין מי שיגן על זכויותיהם. המתנגד מציע לבצע הגרלה בין כל בעלי הזכויות במתחם, ללא הבחנה בין קבוצות, מדינת ישראל וכו'. אין הכוונה לפגוע בקיום הקבוצות, אלא לא להעדיף אותן וע"י כך לחייב פרטיים להתאגד בקבוצות ולהשית עליהם ע"י כך הוצאות מיותרות.	להסכם שקיבל תוקף של פסק דין, יסומנו בהערה בטבלת ההקצאות. במגרשים אלו כלולים הן מגרשים בצד המערבי של התכנית והן במזרחה. ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.	בהתנגדות
1.3.	תלות בתכנית 3700 שטרם אושרו: המתנגד טוען כי התכנית פורסמה טרם זמנה, שכן חלק מבעלי הזכויות המקוריים בחלקה יקבלו את זכויותיהם בתכניות 3700 שטרם אושרו, ועדיין לא ברור מה תהיה חלוקת הזכויות בהן. המתנגד מציע לבטל את ההקצאות בתכנית ולבצע הקצאה מחדש, רק לאחר הקצאת הזכויות ואישור תכניות 3700.	חלקה 204 נכללת הן בתכניות שדה דב והן בתכנית 3700 בשל שטחה הגדול. ביחס לתכנית 3700 הרי כי הוחלט בתא/3700 המתארית שאושרה בשנת 2014, ושכוללת בתוכה שטח יחסי מחלקה 204, כי ההקצאות במסגרת תכנית זו יינתנו לבעלים הרשומים בתא 3700/2, שהינם מדינת ישראל בשלמות (כך לפי עקרונות השומה בתכנית המתארית תא/3700). גם במקרה זה ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.	עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי		
	המתנגד הוא בעל זכויות בתחום התכנית, במגרש תמורה 3103. להתנגדות צורפה חוו"ד אדריכלית.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
2.1.	הסרת הסכמי שיתוף ממסמכי התכנית מבוקש להסיר ממסמכי התכנית/מטבלת ההקצאה את הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלים מטעם של פגיעה בפרטיותם.	מומלץ להיענות לבקשה ולהסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
2.2.	תיקון שווי למגורים שווי המגורים שהוערך בטבלת האיזון גבוה מאד ולא ריאלי (32,500 ₪ למ"ר מבונה) ויש להפחיתו. לחילופין יש לקבוע שהשווי שנקבע לא ישפיע בעניין שווי עבור היטלי השבחה.	-המתנגד לא נימק ולא ביסס את טענתו ואף לא מצוין מהו לדעתו השווי הנכון. השווי בתמ"ל/ 3001 נערך על פי סקר שוק במועד קובע שהיה רלבנטי לעת הפקדת התכנית. בתכנית הנוכחית נקבע השווי על בסיס סקר שוק מעודכן, בהתאם למכרזי הקרקע שהיו בסביבה לאחר שתמ"ל/ 3001 אושרה. סקר השוק שנערך ע"י שמאי	לדחות את הסעיף בהתנגדות

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		התכנית מפורט בהרחבה בעקרונות השומה. מטרת טבלת האיזון הינה לבצע הקצאה של המקרקעין בהתאם להוראות הדין באשר לתכניות איחוד וחלוקה. היטל השבחה יקבע לפי הדין.	
2.3	יח"ד להשכרה: מבוקש להוסיף הבהרה להערה (כג) לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה.	דיוור להשכרה בתכנית זו כלול רק במגרשים בבעלות עירייה ובמגרשים בבעלות המדינה. מומלץ לתקן את הערה כג לטבלה 5: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו. במגרשים בבעלות עירייה, שימוש המגורים כולו מיועד עבור דירות להשכרה ויש לציין זאת בהערה ממוספרת נפרדת (בנוסף לציון המפורש לכך הקיים גם בתכנית המופקדת בסעיף 4.8.1 להוראות התכנית).	לקבל את הסעיף בהתנגדות
2.4	תיקון טעות בבעלי זכויות: מבוקש להחליף בטבלה שמות של 2 פרטיים הרשומים בנסח כבעלים (מירמן שמואל, מירמן איריס) בבעלים אחר (פנחס נצר). זאת מאחר שמירמן רכשו זכויות מנצר מתוך זכויותיו שבמתחם אשכול בלבד, לאחר אישור טבלאות ההקצאה למתחם אשכול, ולפי ההסכם בין הצדדים אין להם כל זכויות בתכנית צפון.	בהתאם לתקנות החוק ותקן 15 השמאי, טבלת ההקצאות צריכה לתאם את הרישום בטאבו, וכך היא נערכה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.5	תוספת בעלי זכויות ותוספת זכויות למגרש 3103: מבוקש להוסיף למגרש 3103 מספר בעלי זכויות שקיבלו זכויות במגרש 3204, ולהגדיל את זכויות הבניה במגרש 3103 בהתאם. יצוין כי מגרש 3103 הוא מגרש גדול ביחס לזכויות שהוקצו לו.	שמאי התכנית הקצה לכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה, בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו. ניתן היה לבקש ריכוז ההקצאות באחד מהמתחמים. לשם כך ניתן לבעלים זמן רב ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד סמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של תמ"ל/ 3001 לצורך הפקדתה. בקשות להקצאה של זכויות יחד עם בעלים אחרים בתוך תחום תכנית זו, היו רלוונטיות לפני הפקדתה. כעת, לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים בטבלאות ההקצאה עד אין סוף משום שלא ניתן היה לסיים כך את הליך אישורה של התכנית. ההקצאות במתחם 1 קיבלו תוקף עם אישורה של תמ"ל/ 3001. ריבוי בעלים במגרש נובע מריבוי בעלים בתחום התכנית כולה ומאופיים התכנוני של המגרשים. בתהליך התכנון נבחנו הבינוי וזכויות הבניה מהיבטים רבים- אקלימיים, אורבניים וציבוריים. תוספת זכויות במגרש תפר ערכים תכנוניים שנשקלו בתהליך ארוך, ושינויים יגרור השפעה על מגרשים אחרים בתכנית, באופן לא מוצדק.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.6	מרפסות: זכויות הבניה למרפסות לא מצוינות בטבלה	-אין מקום לחזור על זכויות הבניה למרפסות, הערה ברמת הטבלה מספיקה.	לקבל חלקית את הסעיף

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	5, אלא רק בהערה (יט) לטבלה. מבוקש לציין בטור בטבלה. כמו כן, מבוקש לקבוע את שטחי המרפסות (14 מ"ר) כשטח ממוצע לכלל הדירות.	מומלץ לתקן את הוראות התכנית לנושא מרפסות ולאפשר 14 מ"ר ממוצע, גודל מירבי 16 מ"ר.	בהתנגדות
2.7.	שטחי ממ"קים: - מבוקש לתקן את ההנחיה בנוגע לממ"קים כך שינתן תמריץ להקמתם- לשנות את הערה (א) לטבלה 5 ולאפשר המרת 12 מ"ר לעיקרי לדירה במקרה שמוקם ממ"ק, וכן להוסיף במקרה כזה את שטחי השרות הנדרשים לצורך הקמת ממ"ק (בדומה לפרשנות המשפטית שניתנה לתכנית אשכול בנושא זה).	הוראות התכנית מאפשרות גמישות בין תכנון ממ"דים לממ"קים ללא שינוי הנפח הבנוי, הגדול ממילא בתכנית זו. תוספת השטחים המבוקשת תגרום להגדלת הנפח והצפיפות במגרשים בהיקף שאינו רצוי. מומלץ להשאיר את הסעיף המדובר, אשר מאפשר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי עבור הדירה ו-4 מ"ר עבור ממ"ק, במקרה של הקמת ממ"קים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.8.	דיוורית: יש לבטל את סעיף 1.9 (2)- הדרישה כי הגישה לדיוורית תהיה מיחידת הדיוור הראשית, דרישה זו מעקרת מתוכן את המשמעות של דיוורית.	הדרישה לגישה מתוך היחידה הראשית תואמת את דרישת התכנית המתארית תא/4444 (סעיף 6.2 (4) (ב)). הדיוורית היא יחידת משנה המהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיוור הראשית, מתבססת על תשתית יחידת הדיוור הראשית, ואינה מתפקדת כיחידה עצמאית. במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דיווריות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם: הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, והבטחת איכות הדיוורית. לאור האמור, הכניסה לדיוורית תהא ממבואה משותפת עם היחידה הראשית ולא כניסה מהמסדרון הקומתי. כך תחודד מהות הדיוורית כיחידה נסמכת ליחידת הדיוור הראשית בכל היבט (מיגון, חניה, תשתיות מים, ביוב וחשמל) אשר אינה עומדת בפני עצמה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.9.	שטח חלחול: מבוקש לצמצם את שטח החלחול מ-20% ל-15% כפי שנקבע בתמ"ל 3001. המגרש נמצא סמוך לחוף הים ואין צורך מעשי בשטח חלחול כה גדול, אשר פוגע באפשרויות התכנון במגרש.	הדרישה ל-20% תכסית פנויה מבינוי על וותת קרקעי תואמת את הוראות התכנית המתארית תא/4444 בסעיף 6.2 (7), ומאחוריה עומדים שיקולים נוספים מלבד חלחול, כגון השהיית מי נגר ושטח לנטיעת עצי צל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.10.	חניון ציבורי: יש לבטל את ההוראה בסעיף 6.6 (8)- לא מובנת משמעות המושג "חניון ציבורי". מקובל כי אלו אינן חניות מוצמדות, אך מבחינה קניינית זהו שטח פרטי.	בסעיף 1.9 בתכנית מופיעה הגדרת חניון ציבורי אשר תואמת את הנאמר בהתנגדות: "חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים ומסומנים למשתמשים מסוימים".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.11.	קו בנין אחורי: מבוקש לקבוע קו בנין 0 לכיוון מגרש 401, וזאת על מנת לאפשר הצמדת הרמפה לחניה לגבול המגרש וליעל את השימוש בשטח המרתף.	הוראות התכנית אינן מאפשרות תכנון רמפות לחניון במרווחים הצידיים, אלא בכל מקרה דורשות תכנון הרמפה בתוך תכנית המבנה. מכיון שהשימוש הציבורי במגרש 401 אינו ידוע בשלב זה, לא מומלץ להגבילו ע"י תכנון קו 0.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.12.	שינויים במיקום ובהוראות לגבי מגרש 383 הסמוך: מבוקש להסיט את מגרש 383 המיועד למסחר לכיוון דרום מערב על מנת למנוע	מיקום תא השטח 383 ביעוד פארק/ גן ציבורי הינו בהתאם לתכנית המתארית (בסעיף 4.10.2) אשר מציינת כי מוקדי הפעילות בפארק החופי מוקמו בצידו	לדחות את הסעיף בהתנגדות

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות 15 - 0015-24ב'	

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	הסתרת נוף פתוח לים. בשל גודל מגרש 383 (1360 מ"ר) וזכויות הבניה בו (225 מ"ר) מבוקש להגביל את גובה הבניה בו לקומה אחת). מבוקש להגביל את השימושים המותרים במגרש זה, על מנת להבטיח שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.	הצירים כך שתימנע הסתרה מהצירים לים, מתוך חשיבה על כלל הציבור בשטחים הציבוריים. גם מספר הקומות (2 קומות) במוקדי הפיתוח הוא הנחיה מתוך התכנית המתארית, ומצוינת בה בטבלה 5. יצוין כי תא השטח הוא גדול ביחס לזכויות הבניה המותרות בו ולכן קיימת גמישות במיקום המבנה בתחומו, וכן כי הגבלת המבנה בתא שטח זה לשתי קומות, תגרום לכל היותר (אם בכלל) להסתרה מקומת הלובי והמסחר ולא מקומות המגורים). השימושים המותרים במגרש 383 הם מסחר ושימושים לטובת הציבור, כראוי לשימושי מוקד פעילות חופי ולא מומלץ להגבילם.	
3.	עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שיינהורן ואח'		
	המתנגדים הם בעלי זכויות במגרש 3104 בתחום התכנית. לפי תשריט התכנית, מול מגרש זה ממוקם מגרש 385 ביעוד פארק/גן ציבורי. להתנגדות צורפה חוו"ד שמאית וחוו"ד אדריכלית בהתאמה לנושאים המועלים בה.		לדחות את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
3.1.	שימושים מותרים במוקד הפיתוח בתא שטח 385: סעיף 4.8.1 (14) בהוראות התכנית קובע את השימושים המותרים בתאי שטח 381-385, בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית תא/4444: "מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור". סעיף 4.8.1 (15) בהוראות התכנית קובע כי בתאי השטח 384-386 המסומנים בתשריט כ"חניה" יותרו בין היתר מרכזי אנרגיה לטובת הפארק, מסוף תחבורה ציבורית. מבוקש כי סעיפים אלו יבוטלו לגבי תא שטח 385, ובוודאי שאין לקבוע כי ייתכנו שם מרכזי אנרגיה בכלל, ובפרט שלא על קרקעיים.	הטענה כי השימושים המותרים המתוארים בהתנגדות הם בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית אינה נכונה. סעיף 4.10.1 לתכנית המתארית (שימושים ביעוד קרקע פארק/גן ציבורי) כולל את השימושים מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות, וסעיף 4.10.2 לתכנית המתארית כולל את השימוש שירותים כלליים לטובת הציבור, ובהתאם לכך נקבע בתכנית המפורטת. - סעיף 4.8.1 (15) בתכנית המופקדת תואם את סעיף 4.10 (9) בתכנית המתארית המאפשר מתקנים הנדסיים תת קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצ"פ, ואת סעיף 4.10 (12) בתכנית המתארית המאפשר חניה ציבורית תת"ק ומסוף אוטובוסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.2.	הוראות ושטחי בניה מותרים לתא שטח 385: סעיף 4.8.2 קובע כי "תאי שטח 381-385 הינם עבור מוקדי פיתוח לאורך הפארק החופי ויפתחו בהתאם להוראות והזכויות המפורטות בטבלה 5" וכי "בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים..." מבוקש למחוק את תא שטח 385 מסעיף זה, כך שלא ישמש מוקד פיתוח ויותרו בו רק חניון תת"ק, ולא יותרו בו שטחים עיליים.	סעיף 4.10.2 בתכנית המתארית קובע תאי שטח עבור מוקדי פיתוח, מגדיר את השימושים המותרים בהם ואת שטחי הבניה המותרים (ובהתאם לטבלה 5 בתכנית) וכן מאפשר גמישות במיקומם הסופי. התכנית המופקדת חוזרת על הוראות התכנית המתארית בכל הנושאים הנ"ל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.3.	מרתפים ושימושים בתת הקרקע: סעיף 6.2 (ו1) בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 381 (מסוף תח"צ) ותאי שטח 384-	המשמעות של המילה תותר במקום זה היא כי ניתנת גמישות בהקמת המרתף בתאי שטח אלה לעת תכנון מפורט של	לדחות את הסעיף בהתנגדות

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	386 תותר הקמת מרתף על 100% משטח המגרש, בניגוד לשאר המגרשים בתכנית בהם מותרת הקמת מרתף על עד 80% מהשטח. - מבוקש למחוק את המילה "תותר" וע"י כך לחייב כי כל השימושים המותרים בתא שטח 385 יהיו בתת הקרקע מלבד שטח ציבורי פתוח. - מבוקש לתקן את התכנית המותרת בשאר המגרשים ל-85% על פני 80% בתכנית המופקדת.	החניונים והמסוף- שמשמעותה שניתן לתכנן את המרתפים בתכנית קטנה יותר, או לא להקים בכלל. אין בכך בכדי להגיד דבר על הבניה העל קרקעית. - ההנחיה לתכנית תת"ק עד 80% בשאר תאי השטח הינה הנחיה שמקורה בסעיף 6.2 בתכנית המתארית. מטרת קביעת התכנית המקסימלית היא ניהול מיטבי של מי הנגר ע"י חלחול והשהייה ושמירת מרחב נאות לנטיעת והתפתחות עצים.	
3.4.	איחוד רמפות לירידה לחניון במגרש 385 עם מגרש 386: סעיף 6.2 (ו)(3) בהוראות התכנית קובע כי ניתן יהיה לחבר בין חניונים במגרשים סמוכים ולהשתמש ברמפה משותפת עם זיקות הנאה בין מגרשים סמוכים. מבוקש לחייב כי למגרשים 385 ו-386 הסמוכים תהיה כניסה משותפת אחת- ולהעביר את סימון הרמפה למגרש 385 מדרום המגרש לצפון, בצמוד למגרש 386 על מנת לאחד את הכניסות.	ככלל, סימון הכניסות לחניונים בתכנית הינו מנחה (ולא מחייב), וזאת בהתאם לסעיף 6.2(5) בהוראות התכנית. המיקום הסופי של כניסות לחניונים יקבע בתכנית העיצוב. במקרה זה יש לציין כי כמות כלי הרכב להם מיועדים החניונים, אינה מאפשרת כניסה אחת לשני המגרשים לפי התקן התקף כיום, וכן כי החלוקה לשני מגרשים מאפשרת מימוש עצמאי לכל מגרש.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.5.	תיקון זכויות בעקבות העברת בעלות בירושה: מבוקש להוסיף 4 בעלי זכויות לקבוצת עו"ד נעמה שיף (בעת ההפקדה הם טרם השתייכו לקבוצתה וקיבלו את זכויותיהם במגרש 3204).	שינוי בהרכב הבעלויות בטבלה בשלב זה של ההליך יגרור בהכרח שינויים תכנוניים ו/או שינויים בטבלת ההקצאות כולה, ולפיכך אין מקום להענות להתנגדות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.6.	תיקון מקדמים למגרש: מגרש התמורה 3104 נמצא מול מגרש 385 המיועד לפארק בו מותרים גם שימושים של מסחר, הסעדה פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור. כמו כן, במגרש 385 יתאפשר "מוקד פיתוח". בנוסף, מגרש 3104 צמוד למגרש 401 המיועד למבני ציבור. לפיכך, יש לתת לכך משקל יתר בטבלאות האיזון תוך תוספת זכויות למגרש 3104.	המגרש שהוקצה למתנגדים נמצא בקו ראשון לים ומשכך זהו אזור הצפוי למשך מבקרים רבים. הסביבה כולה צפויה להיות אורבנית אינטנסיבית ושוקקת חיים. לפי חו"ד שמאי התכנית, שימושי מסחר במגרש 385 (הנמצא אף מעבר לכביש 821) צפויה להשפיע לטובה על שווי של מגרש 3104. כמו כן, מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ונופי לפארק (ראו סעיף 4.8.2 להוראות התכנית). בנוגע לצמידות למגרש 401 המיועד לבנייני ציבור: מגרש 3104 קיבל מקדם הפחתה בגין קרבתו למגרש זה, ולפיכך נושא זה הובא בחשבון.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4. עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ			
לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:		המתנגדת היא בעלת זכויות בתחום התכנית בחלקות 181-175, 260,281,306,308,349, 243,246,331 בגוש 6634. במסגרת התכנית המופקדת, הוקצה למתנגדת מגרש תמורה 3204 במושע עם עת"א, מדינת ישראל ו-64 בעלי זכויות פרטיים לא מאוגדים. להתנגדות מצורפת חו"ד שמאית.	

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
4.1.	מבוקש תיקון מקדם ההפחתה בגין ריבוי בעלים: מגרש 3204 הוקצה לחברת הירקון, עירית ת"א, מדינת ישראל ו- 64 בעלים פרטיים ולכן יש לתת לו מקדם הפחתה למושע של 30% ולא 20% כפי שניתן בטבלת האיזון.	בטבלת האיזון ניתן מקדם הפחתה למושע של 20% לכל המגרשים שהוקצו לבעלים מרובים. בתכנית המאושרת למתחם אשכול (תמל/3001), ההפחתה למושע בשיעור של 20% בוצעה באופן אחיד לכל המגרשים מרובי הבעלים ולא מצאנו לסטות מעקרון זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.2.	מבוקש ביטול מקדם 1.01 שניתן למגרשים שאינם גובלים במבני ציבור/כיכר עירונית/פארק יש להביא בחשבון הפחתה בשווי מגרש 3204 עקב קירבה למגרש 780 המיועד לכיכר עירונית, וכן עקב קירבה למגרש 673 ביעוד פארק/גן ציבורי	הכיכר העירונית המתוכננת במגרש 780 הינה כיכר קטנה ביותר הממוקמת בסמוך לפינה הצפון מזרחית של מגרש 3204 ובצמוד לרחוב אבן גבירול פינת רחוב 825. לאור שטחה הקטן של הכיכר ומיקומה בצומת הרחובות הנ"ל ושצפויה להיות חלק מהמרחב הציבורי האורבני האינטנסיבי באזור זה. לפיכך נמצא שאין הצדקה להביא בחשבון הפחתה נוספת בשווי מגרש 3204 בגין קרבתו לכיכר העירונית. וכן בגין קרבתו למגרש 673 ביעוד פארק ציבורי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.3.	מבוקש לתת למגרש מקדם הפחתה בשל קיום מבנים ומוסדות ציבור בתחום המגרש: במגרש 3204 מתוכננים שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1,000 מ"ר ולפיכך יש להפחית בשווי המגרש 10% בגין "עירוב שימושים".	כל מגרשי המגורים בתכנית המוצעת כוללים "עירוב שימושים". מאחר ובכל המגרשים מוצע "עירוב שימושים" ואף לא ניתן לדעת בשלב זה מיקומם המדויק של כל שימוש במבנה עתידי, לכן אין הצדקה לתת מקדם הפחתה למגרש שבו מוצעים שטחי ציבור מבונים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.4.	מקדם הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור: יש להפחית משווי מגרש 3204 עלות הקמה של מבני הציבור בסך של 11.7 מיליון ש"ח.	לא ברורה טענת המתנגדים, שכן שמאי התכנית הביא בחשבון הפחתה לשווי מגרש התמורה בשל עלויות הקמה צפויות של המטלה הציבורית כראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.5.	מבוקש להגדיל את המקדם לדיר מוגן בתכנית: במגרש 150 ביעוד דיר מיוחד, השווי המוערך ע"י שמאי התכנית נקבע כמתאים למקדם 0.4, מבוקש להגדיל מקדם זה ל-0.7, בהתאם לחו"ד שמאית המצורפת להתנגדות.	לאור ניתוח מכרזי שיווק לדיר מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדיר מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.6.	מבוקש לתקן את חלוקת הזכויות הסחירות במגרש 3204: בטבלת האיזון בעמודה "יעוד/שימוש" יש לציין ביחס למגרש 3204 "מתחת לקו" יעוד "מבני ציבור" בלבד ולא כפי שנרשם "מגורים ותעסוקה/מבני ציבור".	כותרת היעוד של כל מגרש הינה על בסיס הוראות התכנית והיעוד שנקבע למגרש ולא עפ"י השימוש הצפוי לחלק מסויים. מתחת לטבלת האיזון נרשמה הערה שהחלק היחסי המוקצה לעיריה במגרש מהווה "הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,000 מ"ר".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.7.	מבוקש להוסיף עמודה לזכויות מסחריות בטבלת ההקצאות: מוצע להוסיף בטבלת עמודה שתציין את החלק היחסי בזכויות המסחריות של כל אחד מבעלי הזכויות.	בטבלת האיזון מציינת את השווי המוקצה לכל אחד מהבעלים במגרש – שווי זה מחושב לפי החלק הסחיר בלבד ללא שטחי הציבור המבונים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.8.	מבוקש לאפשר תכנון "מגדלון" בדרום מגרש התמורה: התכנית מאפשרת במגרש התמורה 3204 הקמת מגדל אחד ושאר המבנים בבנייה מרקמית. דבר זה אינו מאפשר תכנון מיטבי ולא מותיר גמישות לתכנון המפורט. מבוקש לאפשר תכנון מגדלון בגובה 15 ק', אשר ייטיב	ניתן לאפשר מיקום מגדלון בדרום- מזרח המגרש עבור גמישות אדריכלית והעשרת הבינוי, ללא פגיעה בתנאים האקלימיים של מגרשים שכנים. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ללא שינוי בטבלה 5.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24' - 15

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	עם התכנון בכך שיאפשר ריכוז המגורים באופן שלא פוגע בתפקוד המסחר, התעסוקה והמסחר במגרש.		
4.9.	מבוקש לחלק את מגרש התמורה לשניים או שלושה מגרשים נפרדים ולחלופין לקבוע במגרש זה מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 20%: בשל ריבוי הבעלים שיחייב פירוק שיתוף אשר צפוי להפחית משווי המגרש באופן ניכר, וכן לסכן את היתכנות המימוש. ההשפעה של פירוק כזה על כניסת הרכב הבודדת שתוכננה למגרש, יכול להיפתר ע"י זיקות הנאה בין המגרשים עבור כניסה משותפת, ואפשרות של כניסות זמניות במידת הצורך עד למימוש הסופי של כלל המגרשים שייגזרו ממגרש זה.	שיקולי היתכנות המימוש הינם מובנים, ואף ניתן לקבל כי גם מבחינה תכנונית ישנו יתרון לפיצול מגרש זה לשניים, והפתרון של זיקת הנאה בין שני מגרשים עבור כניסה לחניון גם הוא מקובל וסביר. יחד עם זאת, המדובר בתכנית גדולה, מרובת בעלים, שהאיחוד והחלוקה בה מורכבים ביותר בשל כפיפות לתכנית מתארית, ריבוי בעלים, הליכים משפטיים וכו', ולכן קיים חשש סביר כי שינוי כאמור יוביל לפגיעה בבעלים אחרים במגרש זה בפרט או בתחום התכנית בכלל, ולחלוקה מורכבת נוספת שתעכב באופן לא מוצדק את הליכי אישור התכנית. אין מניעה שהבעלים ייזמו הליך לפירוק השיתוף באופן מוסכם, שיכלול תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית, לאחר כניסת תכנית זו לתוקף. לנושא מקדם הפחתה- ניתן מענה בסעיף 4.1 מעלה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.10.	מבוקש להוסיף שטחי שרות למגורים במגרש התמורה: הזכויות לשטחי שרות למגורים שמציעה התכנית במגרש זה אינם מספקים הן עבור חלופה של תכנון ממ"דים והן עבור חלופה של תכנון ממ"קים.	לא ניתן להוסיף שטחים לתכנית- השטחים תואמים את השטחים המותרים לפי התכנית המתארית תא/4444	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.11.	מבוקש לאפשר גמישות בתחום איתור המגדל לצורך תכנון מיטבי של שלל השימושים בבניה המרקמית.	מיקום המגדל בתכנית נקבע בהתאם לשיקולים אורבניים (מיקום ביחס לרחובות ראשיים וביחס למגדלים במגרשים אחרים) ולשיקולים אקלימיים (ניתוחי הצללות ואוורור ע"י רוחות). שינוי המיקום יגרום לפגיעה בעקרונות אלו, ויגרור שינוי בבינוי במגרשים האחרים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.12.	מרפסות: מבוקש לאפשר גמישות בגודל המרפסות על מנת לאפשר תכנון מיטבי שמתחשב במגוון שיקולים תכנוניים, ולקבוע כי שטחן הממוצע של המרפסות בכל בניין יעמוד על 14 מ"ר.	ראה מענה לסעיף 2.6.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
4.13.	מבני ציבור וחצרות המוצמדות להם: מבוקש לאפשר גמישות במיקום החצרות לטובת מבני הציבור ולהגביל את שטחי החצר שיוקצו למבני ציבור בקומת הקרקע. לאור מיעוט השטחים הפנויים בקומת הקרקע, ועל מנת לצמצם את הפגיעה בשימושים הסחירים, מבוקש לאפשר להמיר את החצרות למבני הציבור במרפסות וגגות מגוונים במסגרת הבניה המרקמית, וכן להגביל את ההקצאה של חצרות אלו בקומת הקרקע לעד 350 מ"ר במגרש התמורה.	- האפשרות להמיר את החצרות למבני הציבור בחצרות בנויות מעל קומת הקרקע קיימת בהוראות התכנית ומפורטת בסעיפים 4.2 ו-6.3. התכנון הסופי לנושא זה יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתערך למגרש. - לא מומלץ להגביל את החצרות בקומת הקרקע בהוראות התכנית אלא להשאיר הגמישות לשלב תכנית העיצוב, בהתאם לשימוש ולצרכים שיוגדרו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.14.	דיורית: מבוקש לאפשר כניסה נפרדת לדיורית - לתקן את הגדרת הדיורית בדומה להגדרת הדיורית בתמ"ל 3001- שכונת אשכול.	ראה מענה לסעיף 2.8. הגדרת הדיורית בתמ"ל 3001 אינה כוללת התייחסות לנושא הכניסה לדיורית, כך שההפניה להגדרת הדיורית בתמ"ל אינה	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		רלוונטית.	
4.15	יח"ד להשכרה: מבוקש לתקן את הערה כג' בטבלה 5 בהוראות התכנית הקובעת כי חלק מיח' המגורים ייקבעו כדירות להשכרה, ולהבהיר שהני"ל לא חל על מגרש 3204, אלא חל רק על מגרשים בבעלות העירייה המיועדים לדיור בהישג יד.	ראה מענה לסעיף 2.3	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
5.	עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט"		
	המתנגדים הם בעלי זכויות מאוגדים בתחום התכנית תחת "קבוצת עו"ד עוזי שוחט", שהוקצה לה מגרש התמורה 3100. להתנגדות מצורפת חו"ד שמאית.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
5.1	מבוקשים שינויים ברישום בעלי ההקצאות במגרש התמורה 3100: מבוקש לגרוע את ג'מל אברהם מהקבוצה, וכן מבוקש לגרוע מהקבוצה את אליהו ביליג אשר "מערים קשיים רבים" על הקבוצה.	הרישום בטבלת הזכויות תואם את הרישום בטאבו. מהמסמכים שהוגשו (פסק הדין של בית המשפט המחוזי, פסק הדין של בית המשפט העליון והסכם הפשרה) עולה שקיימים בהם תנאים שונים ובהם בין היתר גם תנאים להשלמת הרישום בטאבו. כמו כן, לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. כל שינוי בהרכב הקבוצות כעת יגרור אחריו פתיחת טבלת ההקצאות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.2	מבוקש למחוק את עת"א מטבלת ההקצאות במגרש 3100: בטבלת ההקצאות נרשמו בצבע כחול חלק מהזכויות במגרש 3100 על שם עיריית תל אביב. זכויות אלו שייכות לחלק מחברי הקבוצה, והן נרשמו זמנית על שם עיריית תל אביב במסגרת הפקעות לדרכים, כפי שמוסבר גם בסעיף 10(ה) לנספח עקרונות השומה וההקצאה מיום 25.04.23. מבוקש להסדיר את הרישום ע"ש הבעלים ולחילופין לרשום את שמות הבעלים שזכויותיהם טרם הוסדרו ליד השם של עיריית תל אביב-יפו.	שמאי התכנית ביצע הקצאות עבור בעלים פרטיים שהופקעה מהם קרקע בעבר. זהו מנגנון מקובל שאושר כבר בתכנית המתארית תא/4444 וכעת מיושם. כמו כן, מסמך העקרונות מפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עיריית ת"א-יפו. היות והטבלה הוכנה עפ"י הרישום בטאבו, הרי כי ביחס לחלקות אלה ניתנה הקצאה לבעלים הרשום דהיינו עיריית ת"א-יפו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.3	קירבה למגרש 382 מוקד פיתוח: מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 382 בו מותרת הקמת מוקד פיתוח. יש להפחית לפחות 10% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 382 שהינו מוקד פיתוח בפארק החופי ובו מתוכננים שימושים של מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור.	מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק (ראה סעיף 4.8.2 (א) להוראות התכנית). לכן, מצא שמאי התכנית כי אין מקום לתת מקדם הפחתה בגין הקירבה לתא שטח 382.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.4	קירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות: מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות. יש להפחית לפחות 15% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 3301	ראשית, בין המלון למגרש המתנגדים חוצץ שצ"פ – מגרש 671. שכונת שדה דב מתוכננת להיות שכונה עירונית שוקקת חיים הכוללת מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות, בסמוך לפארק חופי מפותח וחוף הים של תל אביב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 0015-24 - 15

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המיועד למלונאות, שבו ניתן להקים גם אולמות שמחות, הסעדה וכנסים, וכן 2,000 מ"ר במרתף לייצור אנרגיה. מגרש המתנגדים יסבול מקרינה.	הסביבה כולה צפויה לכלול מבקרים רבים. לפיכך, קרבתו היחסית של המלון במגרש 3301 למגרש המתנגדים 3100 למלון אינה צפויה להוות גורם שיש בו מטרד כלשהו, אלא ביטוי להיות המגרש חלק מרובע חדש מעורב שימושים בעיר. לנושא שימוש מותר בתת הקרקע של מגרש זה ליצור אנרגיה- סעיף 6.15 בהוראות התכנית קובע את כלל הבדיקות הנדרשות עבור הקמת מרכז אנרגיה, שמטרתן מניעת מטרדים סביבתיים ואחרים.	
5.5	מבוקש לתקן מקדם קירבה לשצ"פ במגרש זה: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם קרבה לשצ"פ משמעותי של 1.02.	מגרש המתנגדים גובל בשצ"פים בשני כיוונים – שצ"פ 671 ובשצ"פ 670. יצוין שרק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.6	מבוקש לתקן מקדם למגרש שאינו גובל במבני ציבור: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.01 למגרש שאינו גובל במבני ציבור מאחר ומגרש המתנגדים קרוב למגרש הציבורי 3400.	בין מגרש המתנגדים למגרש 3400 חוצץ השצ"פ המרכזי וכן דרך מס' 840. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו גובל בשטח ציבורי ואין לבטל את המקדם שניתן לו בגין יתרון זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.7	מבוקש לבטל מקדם למגרש שאינו גובל בדרך ראשית: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.05 למגרש שאינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול)	מקדמים אלה סבירים וראויים, ויצוין שגם בתמל/3001 המאושרת הובאו בחשבון מקדמים דומים לענין הקירבה לדרכים ראשיות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.8	מבוקש לבטל מקדם לחזית מסחרית בדרך היס: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.1 למסחר בגין חזית לדרך היס. המסחר על אבן גבירול עדיף משמעותית.	ניתנו 3 מקדמי שווי למסחר: למסחר הגובל באבן גבירול מקדם 1.05, למסחר במגרש 1572 שהינו ממזרח לכביש 8 מקדם 1 ולמסחר בגובל בדרך היס מקדם 1.1. לפיכך, יש להניח ששטחי המסחר המצויים בקו הראשון לפארק החופי צפויים להיות אטרקטיביים יותר משטחים מסחריים פנימיים ואף מעט יותר אטרקטיביים משטחי המסחר ברחוב אבן גבירול.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.9	הוראות התכנית סותרות את התכנית המתארית לנושא גובה הבניה המרקמית: סעיף 6.2 (5)א בתא/4444 קובע כי גובה הבניה בטיפוס של בניה מרקמית יהיה 5-10 קומות, ואילו התכנית המפורטת המופקדת קובעת גובה של 9 קומות בלבד. מבוקש כי הוראה זו תתוקן ותקבע גובה מקסימלי של 10 קומות לבניה מרקמית, בהתאם לתכנית המתארית, דבר שיאפשר בניה מרווחת ואיכותית יותר, ולא יפריע לבניה המגדלית בתכנית.	לא מדובר בסתירה לתכנית המתארית. כמו בנושאים אחרים, התכנית המתארית מגדירה מסגרת של מס' קומות לבניה המרקמית, והתכנית המפורטת יכולות לקבוע את מספר הקומות הסופי בתוך מסגרת זו. הקביעה של 9 קומות היא קביעה תכנונית שלוקחת בחשבון את פרופורציית המבנים ביחס לרוחב הרחובות וביחס לחצרות הפנימיות, וכן קביעה של מבנה גבוה ולא רב קומות לפי תקנות התכנון והבניה, שמשפיעה על אופי המבנה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.10	דיוורית: יש לבטל את הדרישה לכלילת דיוריות בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין, מכיוון שדרישה זו לא מופיעה בתכנית המתארית ולא בתמ"ל 3001. הצבת תנאי זה עשויה לבטל את הזכות לבנות דיורית בבניין, ויגרע מהזכויות שניתנו בתכנית המתארית למגרשים ביעוד מגורים, ומהווה אפליה	במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דיוריות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם: הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, וכן הבטחת איכות הדיורית. מיקום הדיוריות, שטחן והתשתיות הנדרשות לקיומן אינן יכולות להיוותר	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	פסולה ביחס למגרשי מגורים בתחום תמ"ל 3001.	בגדר נעלם. תכנון הדיורית בשלב מאוחר יותר יכול להביא לכאוס של ממש ולפגיעה ממשית ביחידת הדיור הראשית וליחידות הדיור הנוספות בבניין (בוודאי בכל הקשור לחיבור שיידרש לתשתיות). יתרה מכך, קיומו של מוצר דיור זה צריך להיות ברור ושקוף הן לרוכש יחידת הדיור הראשית והן לבעלי דירות אחרים בבניין (בהקשר של ההעמסה שתוספת יח"ד זו צפויה לייצר עבור המבנה וההשלכות של מימוש הדיורית עבור בעלי דירות סמוכות ליחידה הראשית). לנושא ההשוואה להוראות תמ"ל 3001 : הנושא של תכנון דיוריות נבחן והוגדר במסגרת מדיניות עירונית, הרלוונטית לכלל התכניות בעיר.	
5.11	יח"ד להשכרה: מבוקש לתקן את הערה כג' לטבלה 5. יש צורך להבהיר כי הערה זו חלה רק על מגרשים בבעלות עירייה/מדינה, ואינה חלה על המגרשים שהוקצו לבעלים פרטיים בתחום התכנית.	ראה מענה לסעיף 2.3	לקבל את הסעיף בהתנגדות
5.12	מרפסות גג: מבוקש להוסיף בהערה יט' לטבלה 5 כי "מרפסות גג לא יובאו במניין השטחים" וזאת בהתאם להערה יט' לטבלה 5 בתכנית המתארית.	אין צורך להוסיף ההערה, שכן הנ"ל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.13	יש לבצע במסגרת התכנית איזון בין רמ"י לבין המתנגדים: מבוקש להתחשבן מול רמ"י מאחר והנחת הבסיס במודל ההצרכה לפיה מתחמים 2,3 יאושרו כשנתיים לאחר אישור מתחם 1 - הנחה זו לא התקיימה וכיום חלפו כבר 3 שנים ותכניות 2,3 טרם אושרו. לפיכך, המתנגדים מבקשים להפחית משוויה של רמ"י במתחם 3 ולהעלות את השווי של הפרטיים שביצעו את ההצרכה בין מתחם 1 למתחם 3.	האיזונים במצב הנכנס הינם איזונים פנימיים לכל מתחם, לכן לא ברורה טענת המתנגדים להפעלת מקדמים בין מתחמים שנקבעו בתכנית המתאר (4444) שאושרה למתן תוקף.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.	עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח'		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בתכנית אשר מאוגדים בקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד מרים דונין. כלל זכויותיהם של חברי הקבוצה הוקצו בתכנית זו. למתנגדים הוקצה מגרש תמורה 3101. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
6.1	מבני חוות הדלק: מבוקש תיקון התשריט כך ששני המבנים השייכים לחוות הדלק (מיכל הדלק הקטן ומבנה נוסף בצורת ר') יסומנו להריסה, בהתאם לסימונם בתכנית המתארית תא/4444. מבנים אלו מהווים מטרד ואין הצדקה תכנונית להותירם על כנם. כמו כן, מבנים אלו, כמו גם המיכל הגדול, מהווים מטרד חזותי עבור מגרש 3101 בהיותם בולטים 1.5-2 מ' מעל מפלס האפס	- בהתאם לסעיף 62א (א) (5) ו-62א (א) (19) בחוק התכנון והבניה בסמכות ועדה מקומית לקבוע הוראות לעניין שינוי בינוי או עיצוב אדריכליים וכן לעניין הריסת מבנים. בהתאם לכך, בעת תכנון התכנית המפורטת נבחן ונמצא כי ראוי לאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק ובכללם גם המבנים שסומנו להריסה בתכנית המתארית תא/4444, עבור שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כחלק מהפארק החופי ועבור פעילויות	לקבל בחלקו את הסעיף בהתנגדות

התוכן 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 14/08/2024 15 - 0015-24ב'

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המתוכנן במבנים במגרש 3101, וגם השימושים הציבוריים העתידיים להתממש בהם יהיו מטרד. מבוקש לקבוע מקדם 0.985 למגרש 3101 בגין מטרד זה.	מגוונות שהינן חלק בלתי נפרד מאופי הרובע החדש והיחודיות של הפארק החופי. יצוין כי תיק התעוד שנערך לחוות מיכלי הדלק הכלול במסמכי התכנית המתארית, כולל תיאור של ייחודיות המתחם וחשיבותו לסיפור ההיסטורי של המקום, וכן המלצה לשמירת המבנים ושימוש מחודש בהם. השימושים יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק. ההנחיות למתחם זה בסעיף 4.8.2 (ג) בתכנית המופקדת תואמות את הנחיות התכנית המתארית בסעיף 4.10(6). על פי בחינה אדריכלית, מכלי הדלק לא צפויים להסתיר את הנוף לים ליחידות הדיור, לנוכח הגבהים של המגרשים וגבהי הבניה. עם זאת, מומלץ להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.15 לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.	
.6.2	הקטנת מקדם מגרש הגובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי: במגרש 3101 מתוכנן מבנה מרקמי שמזרחית אליו מתוכנן מגדל שחלקו מוסתר מן הים ע"י המבנה המרקמי. יש להפחית את המקדם של "גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי" ל - 1.04.	בתכנית ניתן מקדם 1.08 למגרש הגובל בדרך הים. אולם, למגרש 3101 שהוקצה למתנגדים מתוכנן בינוי עורפי משמעותי ולפיכך הופחת המקדם ל 1.06. הבינוי הסופי במגרש ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית שסביר שתמצה את אפשרויות התכנון תוך מיקסום נוף לים, גם בבינוי העורפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
.6.3	ביטול מקדם אי סמיכות למבני ציבור: יש לבטל את מקדם 1.01 שניתן למגרש 3101 בגין העדר סמיכות למבני ציבור, מאחר וחלק מהדירות במגרש פונות למגרש ציבורי מס' 400 שמותרים בו שימושים רבים, לרבות כל השימושים מכח תכנית צ'.	בין מגרש 3101 ובין מגרש 400 מפריד השצ"פ המרכזי בתכנית המהווה חיץ בין המגרש למגורים והמגרש הציבורי ולכן ראוי להותיר את המקדם 1.01.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
.6.4	תיקון ברשימת חברי הקבוצה: יש להוסיף את מר בן אברהם לקבוצה של עו"ד דונן ולהקצות לו שטחים במגרש 3101 חלק השטחים שהוקצו לו במגרש 3204 ביחד עם בעלים נוספים אחרים.	לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיוון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. אולם לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים עד אין קץ, שכן כל שינוי בהרכב הבעלויות עלול לגרום שינויים בכל הטבלה והתכנית לא תוכל להתאשר במתכונת זו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
.6.5	מבוקש תיקון מקדם קירבה לים: רק מחצית מהדירות במגרש 3101 פונות לים ולכן יש למתן את מקדם הקרבה לים ל- 1.03.	בכל המגרשים רק חלק מהדירות יפנו לים. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו שונה ממגרשים אחרים. כמו כן, הבינוי הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית ובמסגרתה סביר כי ימצו את אפשרויות התכנון למיצוי מקסימאלי של נוף לים, גם מהבינוי העורפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
.6.6	מבוקש תיקון מקדם קירבה לדרכים: במגרש 3101 יש לקבוע מקדם סמיכות לדרך מרכזית 1.03 במקום 1.05.	מגרש 3101 נמצא בקו ראשון לים, בשורת המגרשים המרוחקים מהדרכים הראשיות (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין) ולפיכך ניתן	לדחות את הסעיף בהתנגדות

התוכן מס' החלטה 14/08/2024 507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות 15 - - 0015-24	

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		למגרשים אלה מקדם סביר של 1.05 לעומת מגרשים שיש להם חזית אחת לדרך ראשית שקיבלו מקדם 1.02.	
6.7.	מבוקש תיקון מקדם קירבה לשצ"פ: מקדם קרבה לשצ"פ צריך להיות 1.01 ולא 1.02.	רק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.8.	מבוקש תיקון הפער במקדמים בין בינוי מרקמי למגדלי: הפער בשווי של 10% בין בינוי מרקמי למגדל אינו סביר. קיימת כפילות של מקדם זה עם מקדם קרבה לים שאף הוא מגלם נוף לים. יש לקבוע פער של 5% בלבד.	בנייה מגדלית מעלה בצורה משמעותית את היוקרה ומחירי הדירות ביחס לבניה המרקמית הנמוכה. יש לזכור שהנוף במגדלים איננו רק לכיוון הים אלא לכל הכיוונים זאת לעומת נוף מוגבל יחסית שצפוי מהדירות בבנייה המרקמית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.9.	מבוקש ביטול מקדם מסחר במצב היוצא: יש לבטל מקדמי שווי למסחר במצב היוצא אשר נותנים מקדם גבוה יותר לשטחי תעסוקה ומסחר הגובלים בדרך הים. שווי המסחר זהה בכל המיקומים בתכנית.	לשטח מסחרי במגרשים הגובלים בדרך הים ניתן מקדם גבוה לאור היתרון הצפוי בהפעלת שטח מסחרי בקו ראשון לים ולפארק. זאת לעומת שטחי מסחר המצויים באזורים מעט יותר עורפיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.10.	שינוי ועדכון מקדם מי תהום: בתכנית ניתנו מקדמי הפחתה משמעותיים למגרשים שצפויה בהם חדירה למי תהום. נראה כי החישוב של מספר קומות החניה הדרושות במגרשים אלו הוא שגוי, ולכן מס' הקומות שיושפעו ממי תהום הינו קטן יותר משמעותית ועל כן יש לתקן המקדם. כמו כן, יש לתקן את הקביעה כי עלויות הבניה הכרוכות בטיפול במי תהום נגזרות משווי המגרש.	מקדמי מי התהום התבססו על בחינה אדריכלית פרטנית של זכויות הבניה והשימושים שניתנו בהוראות התכנית בכל מגרש. בהתאם לכך התבצעה הערכה של מספר קומות המרתף הדרושות עבור מקומות חניה. בנוסף, נבחן גובה מפלס הפיתוח העתידי במגרש (לאחר מילוי קרקע בהתאם להנחיות התכנית) והעומק אליו יגיעו מרתפים ביחס למפלס מי התהום. הבדיקה האדריכלית במגרש זה העלתה כי <u>על מנת לבנות את מס' החניות המקסימלי המותר (203 מקומות חניה לפי תקן 1:1) נדרשות 3 קומות מרתף, בעוד ניתן לבנות במגרש 4 קומות מרתף ללא כניסה למי תהום.</u> האפשרות לבנות 5 קומות מרתף הכתובה בתקנון היא גורפת לכל המגרשים ומאפשרת בניה של יותר קומות מרתף. שמאי התכנית מצא כי ראוי לתת מקדם הפחתה לשווי המגרש בהתאם לטבלה המופיעה בעקרונות השומה. המקדם שניתן מגלם בין השאר את עלויות הבניה העודפות במגרשים בהם יש צורך בטיפול במי תהום.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.11.	תיקון שווי לדירור מוגן: מקדם דירור מוגן צריך להיות 0.7 ולא 0.4.	לאור ניתוח מכרזי שיווק לדירור מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדירור מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.12.	תיקון עלות הקמת מבנה ציבורי: עלות הקמת מבנה ציבורי צריכה להיות 6,500 ש"ח למ"ר בגמר מלא, זאת במקום ההערכה בטבלת האיזון של 9,500 ש"ח למ"ר.	שמאי המתנגדים לא הביא בחשבון עלויות נלוות של 25% ולא הביא בחשבון מע"מ בשיעור 17% שלא ניתן לקיזוז בעת הקמת מבנה ציבור כמטלת יזם. לפיכך, בתוספת עלויות עקיפות ומע"מ מתקבל אומדן של 9,500 ש"ח למ"ר עילי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
יעל דורי אד' נוף/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין			7.

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	ההתנגדות מוגשת לתכנית זו ולתכנית מרכז רובע שדה דב תא/1/4444. ההתנגדות עוסקת במרכזי האנרגיה המותרים בתכנית, ומאפשרים הפקת אנרגיה מגז טבעי.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
7.1.	התכניות סותרות את הוראות התכנית המתארית תא/4444: סעיף 6.7 (ו) בהוראות התכנית המתארית מתייחס לתכנון מתקנים הנדסיים במסגרת התכניות המפורטות, ומציין כי הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים עבור תשתיות מקומיות ובכללם ייצור אנרגיה, ייבחן בתכניות המפורטות, <u>וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו ולאישור המשרד להגנ"ס ככל שהבדיקות יעידו על פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.</u> בדיקות סביבתיות לא נערכו עבור התכניות המפורטות, ולא התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לאפשרות להקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי. כמו כן, הוראות התכניות המופקדות דוחות את ביצוע הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר הבניה, בניגוד להוראתה המפורשת של התכנית המתארית, וכפי שניתן להבינה מפרוטוקול והחלטות הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות בתכנית המתארית.	בהתאם לחזון לקיימות של התכנית המתארית תא/4444, סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה-דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. בניגוד לטענתה המרכזית של המתנגדת, התכנית אינה מכוונת להקמת מרכזי אנרגיה המופעלים בטכנולוגיה מסוימת, אלא מאפשרת גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה. יצוין כי לפי הגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, המרכיבים הכלולים בו הינם ייצור, אגירה וניהול/חלוקה. בהתאם להנחיות הרלוונטיות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 נדרש לקבוע את מרכיביו של מרכז האנרגיה בתכנון המפורט שיערך לו. לא כל מרכז אנרגיה חייב שיכלול <u>יצור</u> אנרגיה, וגם מרכז שכולל יצור אנרגיה- יכול שיכלול רק יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב נערכה, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות שדה דב מרכז וצפון כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. מתקיימת גם שונות טכנולוגית התלויה במשתנים כלכליים אשר מחד אינם ידועים בהווה ומאידך לא נכון לקבוע אותם כבר עכשיו ולמנוע הצעות מיזמים עתידיים. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)(5). הוראת סעיף 6.7 (ו) לתכנית המתאר, קובעת כך:	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		"בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אנרגיה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות". הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שצורף למסמכי התכניות המופקדות, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. משום כך, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה. בסעיף 6.9 בהוראות התכניות המופקדות מפורטות גם הבדיקות הסביבתיות שיידרשו, ולמען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית המרכז ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת- מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. ובנוסף, מומלץ לתקן את סעיף 6.9 (ד)(2) לפיו מהנדס העיר רשאי לקבוע מיקום שונה למרכז האנרגיה מזה המפורט בנספח התשתיות, כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הוועדה המקומית.	
7.2	פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות: אישור התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית אשר מאפשרת הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי, טומן בחובו פוטנציאל ברור של השפעות סביבתיות מטרדיות. ההשפעה המצרפית של 16 המתקנים להפקת אנרגיה שהתכניות מתירות מהווה איום: - לפגיעה בבריאות הציבור ע"י פליטות מזהמות וגזי חממה. - לפגיעה בקידום משק ארגיה בר קיימא. - מצריך בניה של תשתיות מסוכנות בסמוך לבתי תושבים. - תקדים מסוכן לתכניות נוספות בהן מקודם	בהמשך למפורט לעיל, יצוין כי הקמת תשתיות הולכה וכן התרת מרכזי אנרגיה מתחמיים שאפשרות יצור האנרגיה בהם והטכנולוגיה הנבחרת לכך נותרת גמישה בהוראות התכנית, בנוסף לחיוב היצור ממקורות מתחדשים ברמה המגרשית, הינו מחוייב המציאות וצופה פני עתיד, על מנת לשריין שטחים ושימושים עבור הקמת הרובע לשנים רבות קדימה בהתאם לרגולציה שתקדם ולפיתוחים הטכנולוגיים שיאפשר העתיד. לעניין המטרדים האפשריים, הרי שסיכונים אלו נמדדים בתקנים, אשר לוקחים בסך שיקוליהם גם סיכונים לבריאות הציבור. כל עוד המתקנים עומדים בתקני הסביבה וברגולציית	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	אופן יצור אנרגיה זה. 5. סכנת דליפת חומרים מסוכנים. 6. קרינה. 7. סכנת דליפת גז. 8. גם היתכנות שימוש בתשתית לצורך הפקת אנרגיה ממימן הינה מסוכנת ובישראל אין עדיין רגולציה סביבתית וביטחותית בנוגע אליו. להתנגדות צורפה חוו"ד מומחה של ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אט"ד, אשר מפרטת בין היתר את פליטת המזהמים הצפויה ואת ההשפעות הבריאותיות שלה.	הבטיחות – הסיכונים לבטיחות ובריאות הציבור קטנים וקבילים. יצוין כי אי שריון השטחים והשימושים בתכנית סטטוטורית ימנע אפשרות להתייעלות ולשמירה על הסביבה עם עדכון הרגולציה והטכנולוגיות, אשר ממשיכים כל העת. כאמור, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנ"ס לכתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	
7.3.	התנגדות המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקני גז בסביבה אורבנית צפופה: המתנגדת מביאה את מסקנות עמדתו הכתובה של המשרד להגנ"ס מיולי 2019 אשר ממליצה להימנע מהקמת מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בשכונות מגורים, וכן לבצע בחינה פרטנית של כל תכנית המציעה שימוש כזה כדי לגבש את האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות האוויר ובאוכלוסיה. המתנגדת מציינת כי נציגי המשרד להגנ"ס התנגדו לנושא זה בתכנית בעת הצגתו בפני הולחוו"ף.	לנושא אישור המשרד להגנ"ס, ראה מענה לסעיף קודם.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
7.4.	הכללת האפשרות להקים מתקני גז בתכניות סותרות את עמדת משרד האנרגיה: המתנגדת מפרטת תוכנם של מספר מסמכים שפרסם משרד האנרגיה החל משנת 2019 וכוללים המלצות על בדיקות מפורטות בשלב התכנון, וכן סקירות על עבודות בעולם בנושא חלופות לקוגנרציה בשכונות מגורים והנחיות בדבר מנגנוני בקרה ומניעת זיהום אוויר בשימוש במתקנים כאלו. ממסמכים אלו וממידע עדכני שקיבלה המתנגדת בחודש מרץ 2024 עולה כי משרד האנרגיה נוטה לשלול הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז בסביבה עירונית.	ליועצי הסביבה של התכנית לא מוכרת עמדה זו של משרד האנרגיה, אלא להפך. המידע המובא במסמכי משרד האנרגיה לא מראה שלילה של מתקני קוגנרציה, והמוצג בהם מוכר ונלקח בחשבון. התכנית כוללת הוראות לביצוע תכנון מפורט של המתקנים כתנאי להיתר בניה. לא ניתן לקיים חיזוי מפורט להשפעות מתקן אנרגיה בשלב התכנית, מכיוון שהמתקן המסוים ומאפייניו ומיקום מדויק של המבנים סביבו עדיין לא ידועים וייתכנו בהם שינויים. יצוין כי, יועץ הסביבה של התכניות שוחח עם נציג משרד האנרגיה העוסק בכך, בשיחת טלפון בתאריך ה-2/7/24, אשר לא הכיר את שינוי העמדה המתואר בהתנגדות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.5.	התכניות אינן מפורטות כנדרש בחוק ובפסיקה: התכניות אינן מפורטות בפועל והופקדו ללא מידע מספק, שהחסרתו מונעת מהציבור לממש זכותו להתנגד לתכנית. התכניות דוחות את הסדרתם ותכנונם של פרטים קריטיים לשלב המאוחר מדי של היתרי הבניה.	התכניות הינן תכניות מפורטות גם באשר למתקני האנרגיה. התכניות קובעות מנגנון של אישור מרכזי האנרגיה ותכנונם ע"י הרשות לאיכות הסביבה של העיריה וכן ע"י רשות הכבאות. הדבר יאפשר כאמור תכנון ובחינת המרכזים בסמוך להקמת המתקנים, באופן שיאפשר את הבדיקה המקצועית הטובה והמעודכנת ביותר. כאמור בסעיפים קודמים, יודגש כי פירוט	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המתנגדת מתארת מס' פסקי דין שהתקבלו בהם ביהמ"ש קיבל את עמדת המתנגדים לתכנית בעלת סיכונים סביבתיים מוכחים שלא קיבלו מענה מפורט בזמן התכנון. במקרים אלו נטען שלא רק הציבור היה חסר את המידע לעת הפקדת התכנית אלא גם מקבלי ההחלטות עצמם. התכניות צריכות היו לפרט בדיוק את סוג מרכזי האנרגיה, מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, פליטות הזיהום, הסיכון הצפוי ועוד. בתכניות לא פורטו מיקומם וכמותם המדויקת של מתקני האנרגיה- המתנגדת מצביעה על כך שמיקום המתקנים מופיע בנספח האנרגיה של התכנית שהינו מסמך מנחה, אך הוראות התכנית קובעות כי בסמכות מה"ע לקבוע מיקום אחר למתקנים, וכי המיקומים הסופיים יקבעו בתכנית תשתיות ופיתוח, שאינה חשופה לציבור ובשל כך הציבור אינו יכול להתנגד למיקומים שיקבעו. גם מספר המתקנים אינו קבוע מכיוון שכמות וגודל מתחמי האנרגיה (שבכל אחד מהם יוקם מתקן אנרגיה) יכול להשתנות. הבדיקות שנדחו לשלב היתר הבניה מוגדרות בתכניות עבור כל מתקן בנפרד ולא בודקות את השפעתם המצרפית של המתקנים ובנוסף לתחנת הכוח רדינג הסמוכה. בתכניות לא פורטו ההשפעה הבריאותית והמצרפית של מתקני האנרגיה ותחנת הכוח רדינג- בנספח הסביבתי של התכנית כלולה בדיקת השפעת תחנת הכוח והכבישים בתכנית על זיהום האוויר, אך ללא התייחסות לפליטות ממתקני האנרגיה. בנוסף, בהנחיות לבדיקה סביבתית של מתקני האנרגיה חסרה התייחסות להשפעה המצרפית של תחנת הכוח רדינג. בתכניות לא פורטו ההוראות והמגבלות עבור מתקני אנרגיה זמניים שהתכנית מתירה. בתכניות לא פורטו הנחיות לגבי סקר האנרגיה שנדרש בהוראות התכנית בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי, ולא נזכרים בו המשרד להגנ"ס, או היחידה הסביבתית בעירייה.	נוסף בנושא זה עבור תכניות שימושו במשך שנים רבות אינו אפשרי בשל הרצון לאפשר טכנולוגיות שאינן קיימות היום, ובעיקרה מטרת התכנית היא לשריין את השטחים ואת השימושים המותרים ביעודי הקרקע, כפי שהורתה התכנית המתארית. באשר לגמישות בשינוי מיקומי מרכזי האנרגיה שנקבעו בנספח האנרגיה בתכנית, בסמכות מה"ע- מומלץ כאמור לקבל את הטענה כי הליך זה אינו חשוף לציבור, ולתקן סעיף 6.9 (ד) בהוראות התכניות כך שיחליף בנושא זה את סמכות מה"ע בסמכות הועדה המקומית. ועוד יובהר כי לא המצב הקיים ולא התכנית המפורטת כוללים מקור זיהום אשר מחייב בחינה סביבתית כעת, להיפך, התכנית מחייבת כי כל מרכז אנרגיה או כל שימוש עתידי שקיים חשש לגביו שייצור זיהום יחייב בדיקות סביבתיות מתאימות ויאושר רק בכפוף לאישור רשות איכות הסביבה ומשרד להגנת הסביבה. אין הדבר דומה כלל לזיהום שידוע וקיים, לפי הדוגמאות שפירטה המתנגדת בהתנגדותה. מומלץ לקבל את הטענה לנושא מרכזי אנרגיה זמניים ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד), כך שתוסר האפשרות להקמת מרכזי אנרגיה זמניים. בנוגע לתחנת הכוח רדינג הרי כי שינוי 3 לתמ"א 3/א/10 קובע כי התחנה תפסיק לפעול החל משנת 2032, תאריך שבו אכלוס הרובע יהיה עדיין בתחילתו כך שאין צורך אמיתי להתייחס אל ההשפעה המצרפית של התחנה ומרכזי האנרגיה. סקר האנרגיה הנדרש בסעיף 6.13 מתייחס לאנרגיות מתחדשות, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית ומטרתו בחינה ספציפית ליצירת מאזן למגרש בודד, של כמות האנרגיה הנצרכת הצפויה ביחס לכמות האנרגיה המיוצרת, במסגרת מדיניות עירונית לבניה בת קיימא הרלוונטית עבור שלב תכנית העיצוב לכל תכנית בעיר. תכולתו של סקר אנרגיה כאמור מופיעה במדיניות העירונית לבניה בת קיימא שאושרה בועדה המקומית.	
7.6.	ליקויים נוספים בהוראות התכנית: סתירה בין התכניות המופקדות לתכנית המתארית בנושא שטח מרכזי האנרגיה- בטבלה 5 בהוראות התכניות המפורטות 2,000 מ"ר לעומת 700 מ"ר בטבלה 5 בהוראות התכנית המתארית. שימושים בהם ניתן להקים מרכזי אנרגיה	-לנושא שטחי הבניה : בהתאם לסעיף 62א (ד) (1) בחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית לכלול בתכנית שחלה עליה תכנית מתאר כוללת עניינים המפורטים בסעיף (א) בחוק. ביעודים בהם התכנית המופקדת מתירה מרכזי אנרגיה, שטחי הבניה הותרו בהתאם	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	בתכניות הם שימושים שאינם כוללים מגורים, אך אלו עדיין שימושים הכוללים שימוש של ציבור רגיש (כגון ילדים, קשישים ואנשים הנדרשים לטיפול) - דיוור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, פארק וכיכר עירונית. בשימוש כיכר עירונית באופן מיוחד מדובר בדו-שימוש שמסכן את הציבור הרחב. בשימוש זה בלבד מופיעות מגבלות על הפיתוח שמעל מרכז האנרגיה - מעיד כי קיים חשש לבריאות הציבור לשהייה ממושכת מעל מתקן אנרגיה.	לסעיף 62א (א) 18 לחוק התכנון והבניה המאפשר לוועדה המקומית להוסיף שטחי בניה למתקני תשתית מקומיים, וזאת לאור בדיקות והערכות שנעשו עבור התכניות המפורטות שמסקנתן היא כי נדרש לשריין שטחים אלו עבור מתן מענה למרכיבים השונים שיכול ויכללו במרכז אנרגיה. לנושא יעודי הקרקע: ניתנו מספר אפשרויות על מנת להותיר גמישות, אשר לא כוללות מגורים ומוסדות חינוך. ביעוד כיכר עירונית- יצוין כי כבר התכנית המתארית ראתה במגרשים אלו אפשרות ראויה להקמת מתקני אנרגיה והתירה בהם שימוש זה.	
7.7	אישור מתקני אנרגיה על בסיס גז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות פוגע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז ומהווה תקדים מסוכן לתכניות אחרות: קיבוע של שימוש בדלקים פוסיליים עלול לדרדר את ישראל ולמנוע חתירה משמעותית ליעדי המדינה להגברת השימוש באנרגיות מתחדשות.	אין בהתרת מרכזי האנרגיה בתכנית לפגוע קידום משק אנרגיה בר קיימא, אלא להפך- התכנית מחייבת יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף משמעותי לכל מגרש ומגרש בהתאם לצריכת האנרגיה הצפויה שלו ע"פ סקר מפורט שנערך, כאמור בנספח המחייב להוראות התכנית ובהתאמה בסעיף 6.9 (ד) להוראות התכנית. התרת מרכזי האנרגיה בתכניות אלו אינה באה על חשבון הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, מה גם שבמרכזי האנרגיה כאמור ניתן שיהיה יצור אנרגיה שגם הוא ממקורות מתחדשים, בנוסף להיקף המחויב בתכנית. קביעת יעילותה וערכיה הסביבתיים של טכנולוגיה ליצור אנרגיה צריך שתיקח בחשבון גם היבטים של נצילות בסיסית, של דו- שימוש, של החלפת אנרגיות מזהמות יותר, ושל פינוי שטחים על הגגות עבור מערכות של אנרגיות מתחדשות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.8	פגם בפרסום ההפקדה לפי חוק: לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הודעה על הפקדת תכנית תפורסם על גבי שלט בולט בתחום התכנית. בתקנות (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) קבועות ההנחיות ביחס לאופן הצבת השלט בסעיף 4. בבדיקה שערכה המתנגדת עלה כי לא נמצא שלט במיקום הבולט ביותר בתחום התכנית- בגבולה המערבי לאורך טיילת הים, ולכן שלחה בקשה לפי חופש המידע לעת"א בה ביקשה לקבל לידה את המסמך בו קובע יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באילו מיקומים יש להציב את השלט, ואת הדיווח על הפרסום בפועל. לא התקבל מענה, וכן הפקדת התכנית לא פורסמה בעיתונות כחוק.	-התכנית פורסמו כחוק, וכללו גם הודעות על גבי שלטים במיקומים בולטים בתחומן, ובין היתר במיקום שציינה המתנגדת- בגבול המערבי לאורך טיילת הים. תיעוד למיקומים ולשלטים שניתלו בהם, קיים במשרדי הוועדה המקומית בהתאם לחוק, כמו גם תיעוד לפרסום שנערך בעיתונים, כל אלו ע"י רמ"י שהינה מגישת התכנית. בסעיף 4 לתקנות המתאר את אופן הצבת השלט, סעיף קטן (3) הוא זה שמתאים לתכניות דגן -תכנית החלה על שכונה או מתחם בישוב עירוני (ולא סעיף 6) כפי שטענה המתנגדת). לפי סעיף זה נדרש לתלות השילוט בחזית מבנה ציבור או מבנה מסחרי- אלו כלולים במיקומים שבהם נתלו שלטים, אך מגישת התכנית אף הרחיבה ותלתה שילוט במיקומים נוספים כאמור, בתיאום עם הרשות המקומית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לנושא מענה לבקשה לפי חופש המידע, הרי שזו התקבלה ונענתה ע"י הרשות המקומית בתאריך 2.5.24 באמצעות דואר אלקטרוני.	
8.	רמ"י ע"י גילי טסלר		
	ההתנגדות היא התנגדות עצמית של מגישת התכנית. ההתנגדות היא לנושא מרכזי האנרגיה בתכנית. ההתנגדות זהה הוגשה גם לתכנית צפון הרובע תא/2/4444.		לקבל את ההתנגדות
8.1.	מוצע כי היתרי בניה שיכללו מרכזי אנרגיה יפורסמו לעיון הציבור בדרך שבה מפורסמת הקלה: וזאת בהמשך לכך שהתכנית כוללת בתחומה אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה ביעודים שונים ובמיקומים מומלצים בהתאם לחישובים שנערכו במסגרת התכנית. בשל השינויים והחידושים החלים במהלך הזמן בתחום זה יוגשו במסגרת היתרי הבניה חישובים נוספים להראות עמידה בפועל בממצאי הבדיקות העקרוניות שנעשו בשלב התכנית, בהתאם לתכנון המפורט והעדכני לעת היתר הבניה.	בשל היקף התכנית והיותה חלק מהקמת רובע חדש בעיר, אשר יממש חדשנות ומענה לאתגרי התקופה, בין היתר בנושא התנהלות אנרגטית אחראית, ומכיוון שהתכנית צפויה להתממש על פני תקופה ארוכה לשנים קדימה, מומלץ לאפשר לציבור להתוודע לתכנון הספציפי שיוצג בהיתרי הבניה, ויתאים לטכנולוגיות שיהיו ידועות לעת המימוש. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.	מהנדס העיר ת"א-יפו		
	ההתנגדות כוללת סעיפים שהוגשו לשתי התכניות מרכז הרובע 4444/1 וצפון הרובע 4444/2 (בשינוי של מספרי המגרשים ו/או מספרי הסעיפים בהוראות, בהתאמה לכל תכנית), וכן סעיפים שהוגשו רק לתכנית זו.		לקבל את ההתנגדות ובהתאם לתיקונים המפורטים:
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב ולמסמכי צפון רובע שדה דב:			
9.1.	ס' 1.9 הגדרות: יש להחליף "שירותים ציבוריים" ב"שימושים ציבוריים"	הסעיף תוקן טרם ההפקדה, לכן הוחלט למשוך הסעיף בהתנגדות	למשוך את הסעיף בהתנגדות
9.2.	טבלה 5: הגדלת היקף השטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור במגרשי הדב"י העירוני- מגרשים 3400-3403, לפי הפירוט: מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע, ומותר בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(18)(א) לחוק הת"ב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 24-0015	דיון בהתנגדויות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	עיקרי ו-105 מ"ר שרות שטחים אלו יקבעו כשטחים עיקריים, לא יקבעו שטחי שירות וניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה. בתכנית המופקדת היקף השטחים נקבע על פי פרוגרמת צרכי ציבור ספציפית, הנכונה לעת הפקדת התכנית. תיקון זה מתבקש על מנת לאפשר גמישות עתידית לשילוב שירותים ומוסדות ציבור נוספים במגרשי הדב"י העירוני בהתאם לצרכים עתידיים, ככל שיעלו. יובהר כי אין חובה לממש את מלוא שטחים אלו וכי שטחים אלו אינם באים על חשבון השטחים המיועדים למגורים (הדב"י).		
9.3.	טבלה 5 : הוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.	התיקון בהתאם להוראות התכנית המתארית תא/4444 (בהערה יב לטבלה 5) המאפשרות שטחי שרות מתחת לקרקע בהיקף של 5 קומות ובתכסית 80%. התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.4.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.	התיקון יאפשר גמישות בהקמת המלונות, תוך התאמת מספר החדרים וגודלם לרמת המלון ולאופיו, אך מבלי להפחית בשטח הבנוי המיועד למלונאות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.5.	טבלה 5 הערות : יש להפוך הערות המופיעות כיום ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.6.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות : חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.7.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.	התיקון ישפר את בהירות המידע בטבלה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.8.	טבלה 5 הערות : במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יש לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.9.	טבלה 5 הערות : במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.10.	6.1 ס"ק ח. הוראות סביבתיות : הוספת דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.	התיקון יצמצם השפעה שלילית אפשרית של הבינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.11.	6.3 ס"ק 11 : הוספת אפשרות למצללות,	התיקון נדרש לתפקוד תקין ובטיחותי של	לקבל את

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	חצרות שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	הסעיף בהתנגדות
9.12	6.8 ס"ק ב. מים אפורים : ציון מספרי המגרשים בכל תכנית שיחוברו למערכת או להפנות לסעיף הרלוונטי בנספח ניהול מי הנגר שיציין את הפירוט הנדרש.	תכנית המתאר תא/4444 דרשה הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. למען הבהירות מוצע כי הוראה זו תתווסף להוראות התכנית. ההוראה לעיל מחייבת הכנה של מערכת מים אפורים, אך אינה מחייבת חיבור לתשתית מים אפורים עירונית. עיריית תל אביב – יפו החליטה על פיילוט למערכת מים אפורים בשדה דב. מומלץ כי הנחיות לפיילוט זה ישולבו בנספח הביוב. כמו כן, יש להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
9.13	6.13 ס"ק ב. : הוספת סעיף : "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".	התיקון יאפשר לדייק את הפרוגרמה לשטחי הציבור בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.14	6.14 ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה : העברת סעיף 6.14 יא. 4 לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.	תיקון המשפר את קריאות ההוראות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.15	6.15 ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר : הוספת תנאי במגרשים 3204,3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים : "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".	התיקון נדרש לתפקוד תקין של שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.16	7.1 שלבי ביצוע : יש להוסיף סעיף שלביות לתכנית בנוגע למימוש מגרשי התעסוקה בד בבד עם מגרשי המגורים, להבטחת איכות החיים העירונית.	בנושא זה הוחלט כי ייחתם הסכם בין עת"א לרמ"י שיבטיח את שיווק מגרשי התעסוקה במקביל לשיווק מגרשי המגורים, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף מההתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
9.17	נספח רקע 'דיור מכליל' : נדרש להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות ע"פ התכנית המתאית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות.	התיקון ישפר את הבנת הכלים השונים לדיור מכליל ברובע ובתוכם כלים שאינם סטטוטוריים, יגדיל את שקיפות התכנית ויסייע במעקב אחר מימוש הדיור המכליל ע"י מחלקות הרישוי, המידע ומינהלת הדיור העירונית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.18	בהוראות ובכל מסמכי התכנית יש להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.	תיקון המשפר את קריאות ונגישות מסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית צפון רובע שדה דב בלבד :			
9.19	1.6 יחס בין תכניות : הכנסת יחס ביטול לתכנית תא/3388ב	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.20	הגדרות בתכנית : יש לתקן טעות סופר : במקום 'דיור מכליל' 'דיור מכליל'.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
9.21	4.1.2 בינוי ו/או פיתוח : יש להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור : "יתמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה : 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."	סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות : "ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
9.22	4.2.2. ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח : "יתמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה : 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."	סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות : "ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
9.23	6.10 ס"ק א. הוראות כלליות : הוספה : "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.24	סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר : יש לתקן טעות סופר : במקום 'דיור מכיל' 'דיור מכליל'.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.25	סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור : יש למחוק את הסעיף.	לא רלוונטי לשלב תעודת גמר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
מענה להערות לשכת התכנון המחוזית עבור תכנית זו ותכנית מרכז הרובע 4444/1			
1	התכנית כפופה לתכנית המתארית תא/4444, ובהתאם יש לפעול לפי סעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, קרי קביעת מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה רק בכפוף לבדיקות סביבתיות	בהמשך למענה להתנגדויות בנושא זה (התנגדות 'אדם טבע ודין, התנגדות עצמית של רמ"י) : ביחס לתכנית המתארית, שאין עוררין על כך שתכנית זו כפופה לה, יצוין כי סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שכלול בנספחי האנרגיה של התכנית, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים מרכזי בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. התכניות המופקדות מאפשרות גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות	לקבל את ההערה ולהוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כך שתיתן הזדמנות להתנגד

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה. בהתאם לכך, נערכה בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות מרכז וצפון הרובע, כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9. יחד עם זאת, על מנת לוודא כי תוצאות בדיקות אלו יהיו חשופות לציבור, ויאפשרו לו להתנגד, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים מומלץ להוסיף על הוראות התכנית כי לעת הגשת בקשה להיתר בניה למרכז אנרגיה יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתיתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז.	להקמת המרכז.
2	בהתאם לסעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה עבור מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה, ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.	כאמור בסעיף הקודם, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה. יחד עם זאת, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	לקבל את ההערה והוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה.
3	יש לקבוע בצורה ברורה את מיקום מרכזי האנרגיה בתכנית וללא גמישות בסמכות מהנדס העיר	בהמשך לכך שהתכנית מבקשת לא לקבע את הפתרון הטכנולוגי למרכזי האנרגיה, ועם זאת לשריין את האפשרות להקים, נבחרו מגרשים מומלצים להקמתם אשר מסומנים בנספח התשתיות. המיקומים נבחרו בהתייחס לשיקולים הנדסיים, הגדרת יעודי קרקע, מרחקים אופטימליים וכד'. במידה ואילוץ טכנולוגי או אחר ידרוש הסטתם למגרש אחר ביעודי הקרקע שהותרו בהם מרכזי אנרגיה, ניתן יהיה	לקבל את ההערה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד) (2) כך שמיקומו הסופי של מרכז

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לשנות את מיקומם. על מנת שתהליך זה יהיה חשוף לציבור, וכן יערך במחשבה כוללת- הסטת המיקום תיקבע בעת הכנת תכנית תשתית ופיתוח, ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

בהוראות התכנית :

74. בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות: להוסיף יחס ביטול לתכנית תא/3388

75. בהוראות התכנית: בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית: לתקן טעות סופר: במקום 'דיוור מכיל' 'דיוור מכליל'.

76. בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 מגורים ומסחר, בינוי ו/או פיתוח: להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיוור:

ייתמחיל יחידות הדיוור בייעוד זה בכל מגרש יהיה : 25% יחידות דיוור קטנות, 25% יחידות דיוור בינוניות, 50% יחידות דיוור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיוור הקטנות".

77. בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 מגורים ותעסוקה, בינוי ו/או פיתוח: להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיוור:

ייתמחיל יחידות הדיוור בייעוד זה בכל מגרש יהיה : 25% יחידות דיוור קטנות, 25% יחידות דיוור בינוניות, 50% יחידות דיוור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיוור הקטנות".

78. בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י

עירוני): לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:

מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה בא לטבלה

79. בהוראות התכנית טבלה 5: בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות

בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 24-0015	דיון בהתנגדויות

80. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה כג לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
81. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיור מיועדות להשכרה.
82. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה יט:** יש להוסיף להערה כי השטח המירבי למרפסת ביח"ד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.
83. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
84. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
85. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
86. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
87. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
88. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
89. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
90. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
91. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
92. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה..." ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".**
93. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
94. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".
95. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 15	דיון בהתנגדויות

96. בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה: העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
97. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: להוסיף תנאי במגרשים 3204, 3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
98. בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב תנאים בתחום הנוף, הקיימות והסביבה להיתר בניה: להוסיף סעיף לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.
99. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
100. בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה)תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה: להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
101. בהוראות התכנית: סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר: לתקן טעות סופר: במקום 'דיוור מכיל 'יהיה 'דיוור מכיל'.
102. בהוראות התכנית: סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור: למחוק את הסעיף.
103. בהוראות התכנית ובהתאמה בתשריט ובנספח הבינוי: לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאפשר מגדלון במגרש 3204, ללא שינוי בטבלה 5.
104. בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית: להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

בנספחי התכנית:

105. נספח רקע 'דיוור מכיל': להוסיף נספח רקע לנושא דיוור מכיל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיוור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיוור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.
106. בטבלאות ההקצאה: להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.
107. בטבלאות ההקצאה: להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.